

Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Imm. n. 177/2016



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 177/2016

promossa da

BANCA POPOLARE ITALIANO

contro

— omisso —

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Simone Salcerini

Con provvedimento del 24/01/2018 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Massimo Moncelli, libero valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Spoleto, con invito a comparire all'Udienza del 08/03/2018 per il conferimento dell'Incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente tecnico prestava il giuramento di rito e quindi riceveva il quesito di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito procedeva ai sopralluoghi tecnici, nel corso del quale procedeva all'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici necessari.

Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti ipo-catastali e quindi le relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava



completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 10 ottobre 2016 dal Dott. Ennio Siracusano, notaio con studio in Villafranca Tirrena (ME).

Elenco dei beni pignorati

Beni immobili di proprietà del Sig. _____, censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Vallo d Nera al Fg. n. 7, particelle nr:

- 345 sub 3, P. S1, Categoria A/2, classe 2, vani 4 rendita € 289,22
- 345 sub 6, P. S1-T-1, Categoria A/2, classe 2, vani 11, rendita € 795,47
- 345 sub1, bene comune senza rendita e classamento

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 20/07/2016 dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec.

Nei termini fissati mi sono recato presso l'immobile colpito da pignoramento dove, riscontravo l'assenza dell'esecutato che, raggiunto telefonicamente chiedeva di spostare le operazioni al giorno 24 luglio c.a. assicurando la presenza di un suo incaricato. In tale data procedevo all'esame dell'immobile staggito, eseguivo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito assegnato.

Successivamente predisponevo le ricerche immobiliari, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato, per poi chiudere le operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Divisione in lotti dei beni pignorati

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in unico lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto pertanto alle necessarie indagini tecniche ed ai sopralluoghi negli immobili relativi al procedimento; quindi, in esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima suddividendo gli immobili in unico lotto secondo il seguente ordine:

| Cap. | | Pagina |
|-------|---|--------|
| 1 | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO | 6 |
| 1.1 | Ubicazione | 6 |
| 1.2 | Identificazione catastale | 6 |
| 1.3 | Coerenze | 7 |
| 2 | DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO | 7 |
| 2.1 | Estremi dell'atto di pignoramento | 8 |
| 2.1.2 | Conformità dei dati catastali con il pignoramento | 8 |
| 2.1.3 | Descrizione del contesto di zona | 8 |
| 2.2 | Descrizione immobiliare | 10 |



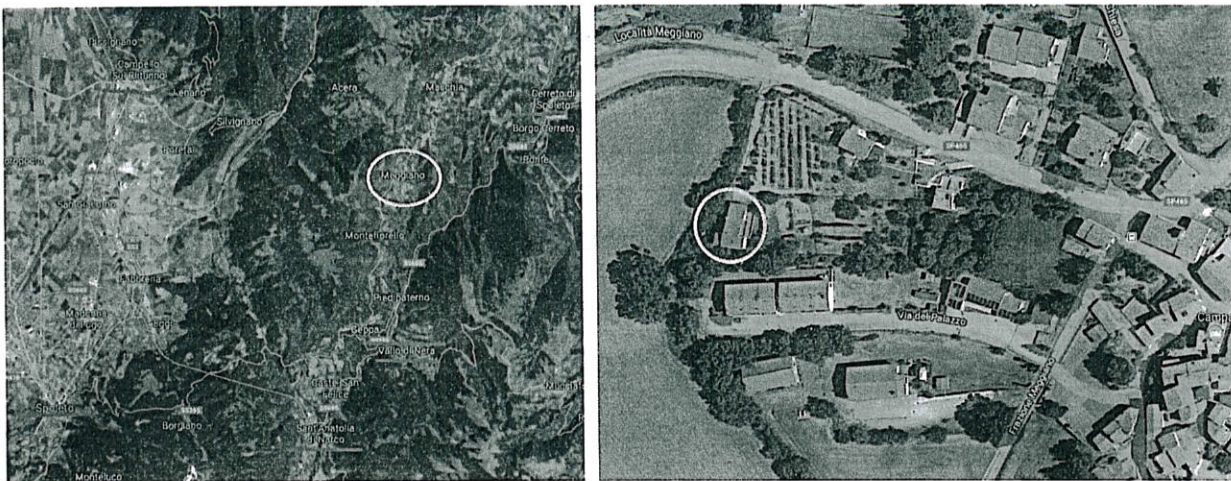
| | | |
|-----|--|----|
| 2.3 | Misurazioni delle consistenze | 18 |
| 3 | RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE | 19 |
| 4 | STATO DI POSSESSO | 19 |
| 5 | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 20 |
| 5.1 | Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura | 20 |
| 5.2 | Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura | 20 |
| 6 | VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE | 21 |
| 7 | VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO | 21 |
| 7.1 | Vincoli demaniali | 21 |
| 7.2 | Usi civici | 21 |
| 8 | GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA - CATASTALE | 21 |
| 8.1 | Conformità urbanistico edilizia | 21 |
| 8.2 | Conformità catastale | 21 |
| 9 | STIMA IMMOBILIARE | 22 |
| 9.1 | Base della valutazione | 22 |
| 9.2 | Indagini di mercato | 22 |
| 9.3 | Dichiarazione dell'approccio di valutazione | 23 |
| 9.4 | Comparazioni esaminate | 25 |
| 9.5 | Conteggi di stima | 25 |
| 10 | Determinazione del prezzo di base d'Asta | 25 |
| | Allegati | |

LOTTO n. 1
Beni in Comune di Vallo di Nera (PG), Fraz. Meggiano, Via Della Chiesa n. 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da una costruzione elevata cielo terra su due piani, oltre locali seminterrati, con corte pertinenziale, ubicato in Comune di Vallo di Nera (PG), in Frazione Meggiano, Via Della Chiesa n. 27



Il complesso è facilmente raggiungibile dalla SP 465 che lo collega ai vicini centri quali Vallo di Nera (km 14,4) e Spoleto (22 Km).

1.2 Identificazione catastale

Beni immobili di proprietà del Sig. _____, censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Vallo di Nera al Fg. n. 7, particelle nr:

| Foglio | Part. | Sub. | Ubicazione | Cat. | Classe | Cons. | Rendita |
|--------|-------|------|--------------------------|------|--------|---------|----------|
| 7 | 345 | 3 | Fraz. Meggiano p. S1 | A/2 | 2 | Vani 4 | € 289,22 |
| 7 | 345 | 6 | Fraz. Meggiano p. S1/T/1 | A/2 | 2 | Vani 11 | € 795,34 |
| 7 | 345 | 1 | Ente comune | // | // | // | // |

6



2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/08/2016 ai nn. 3532/2790 di formalità a favore di BANCO POPOLARE Soc. Coop. Con sede in Verona per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro _____ in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 20/07/2016 gravante sui seguenti beni:

Beni immobili di proprietà del Sig. *o m m m m* - e, censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Vallo di Nera al Fg. n. 7, particelle nr:

| Foglio | Part. | Sub. | Ubicazione | Cat. | Classe | Cons. | Rendita |
|--------|-------|------|--------------------------|------|--------|---------|----------|
| 7 | 345 | 3 | Fraz. Meggiano p. S1 | A/2 | 2 | Vani 4 | € 289,22 |
| 7 | 345 | 6 | Fraz. Meggiano p. S1/T/1 | A/2 | 2 | Vani 11 | € 795,34 |
| 7 | 345 | 1 | Ente comune | // | // | // | // |

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

2.1.3 Descrizione del contesto di zona

| | |
|--|---|
| <i>Caratteristiche zona:</i> | in zona residenziale di frazione, a traffico limitato con parcheggi sufficienti. |
| <i>Servizi della zona:</i> | La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| <i>Caratteristiche zone limitrofe:</i> | Prevalentemente agricoli e residenziali; i principali centri limitrofi sono: capoluogo a Km 14.4; Spoleto a Km 22; Perugia a Km 77. |
| <i>Collegamenti pubblici</i> | Ferrovia (km 22); aeroporto (km 69). |



2.2 Descrizione immobiliare

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato residenziale sviluppantesi sui piani seminterrato, terra e primo, composto da dodici vani catastali, con annessa corte di pertinenza esclusiva.

L'accesso avviene dalla S.P. nella quale si collega il viale di accesso, delimitato da cancello in ferro verniciato. Si rileva che il viale ricade nell'area di sedime di una strada vicinale e pertanto non è di proprietà della Ditta esecutata; il cancello quindi non poteva essere realizzato.



La corte antistante il fabbricato è realizzata in battuto di stabilizzato di cava e ghiaia, in mediocri condizioni di manutenzione con presenza di vegetazione arbustiva.

Piano seminterrato

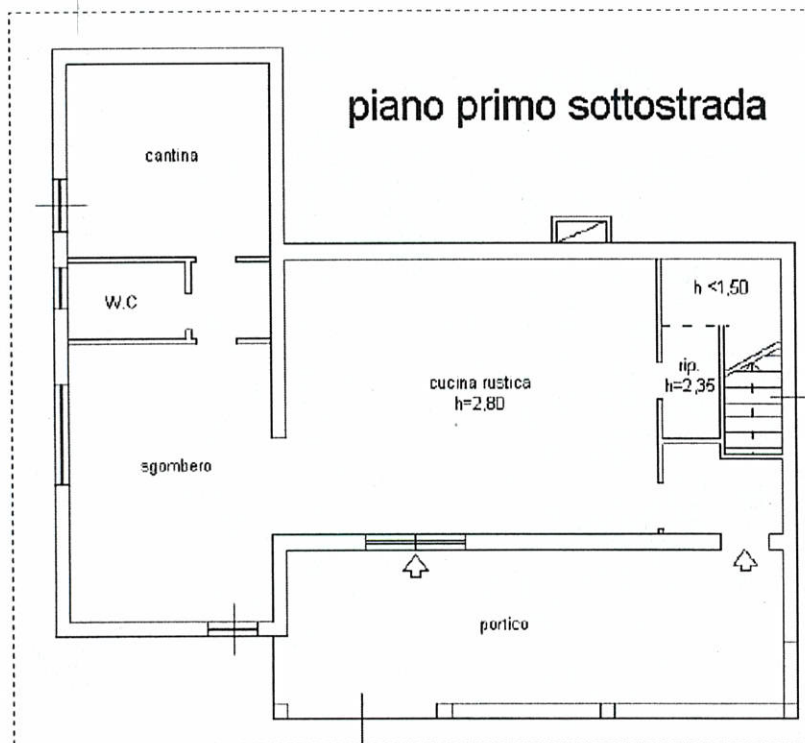


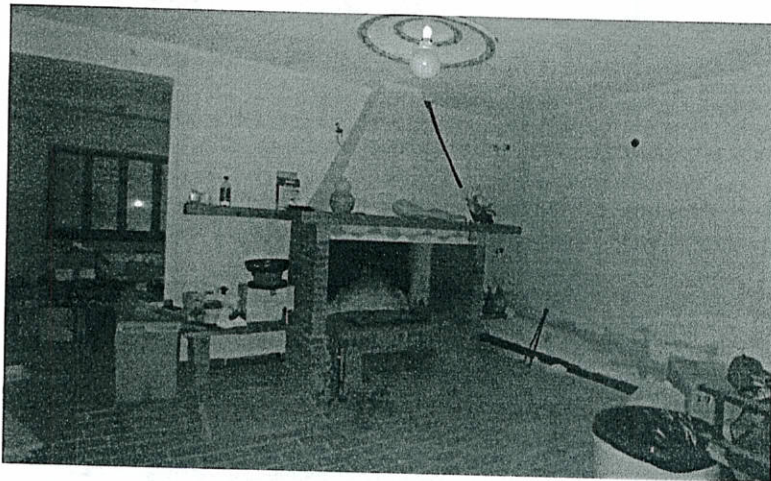
Il piano seminterrato ha ingresso autonomo dall'esterno ed è suddiviso in un grande salone/cucina, un vano sgombero, disimpegno, bagno e vano cantina.

I locali sono collegati al piano superiore tramite una scala interna.

Le rifiniture sono costituite da pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi in legno con vetrocamera.

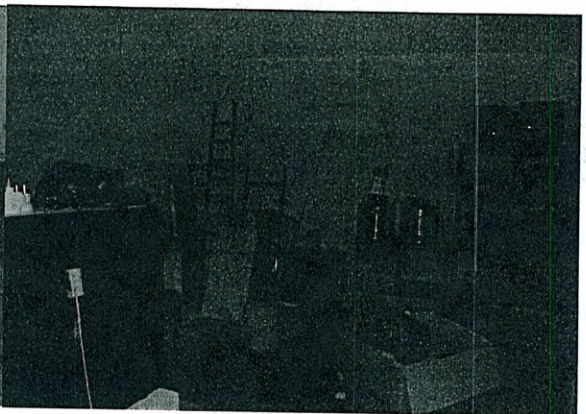
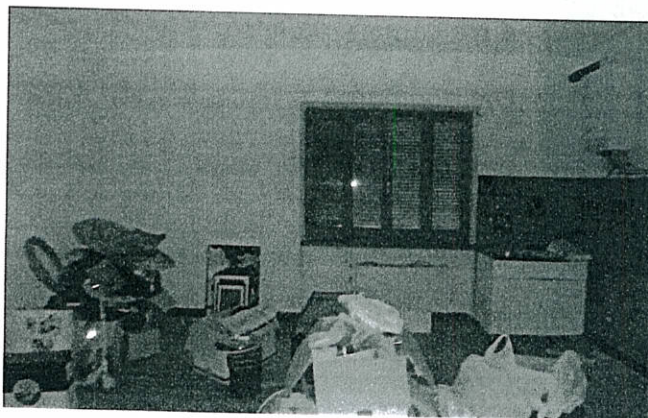
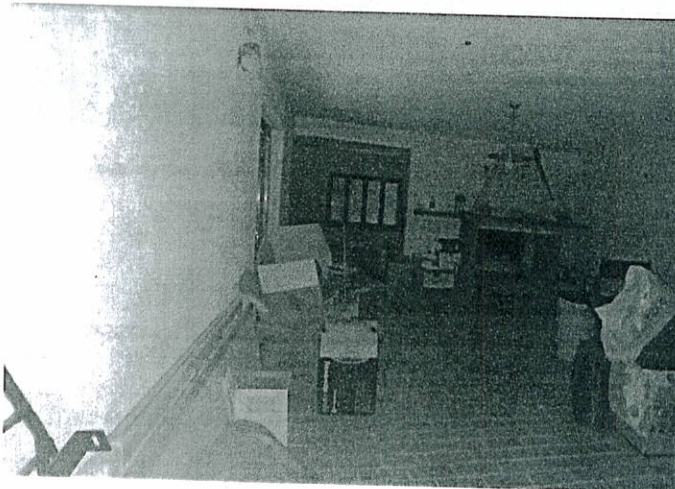
Le pareti sono intonacate e tinteggiate con impianto elettrico sottotraccia. Si rileva, in alcune porzioni della muratura, la presenza di umidità che ha

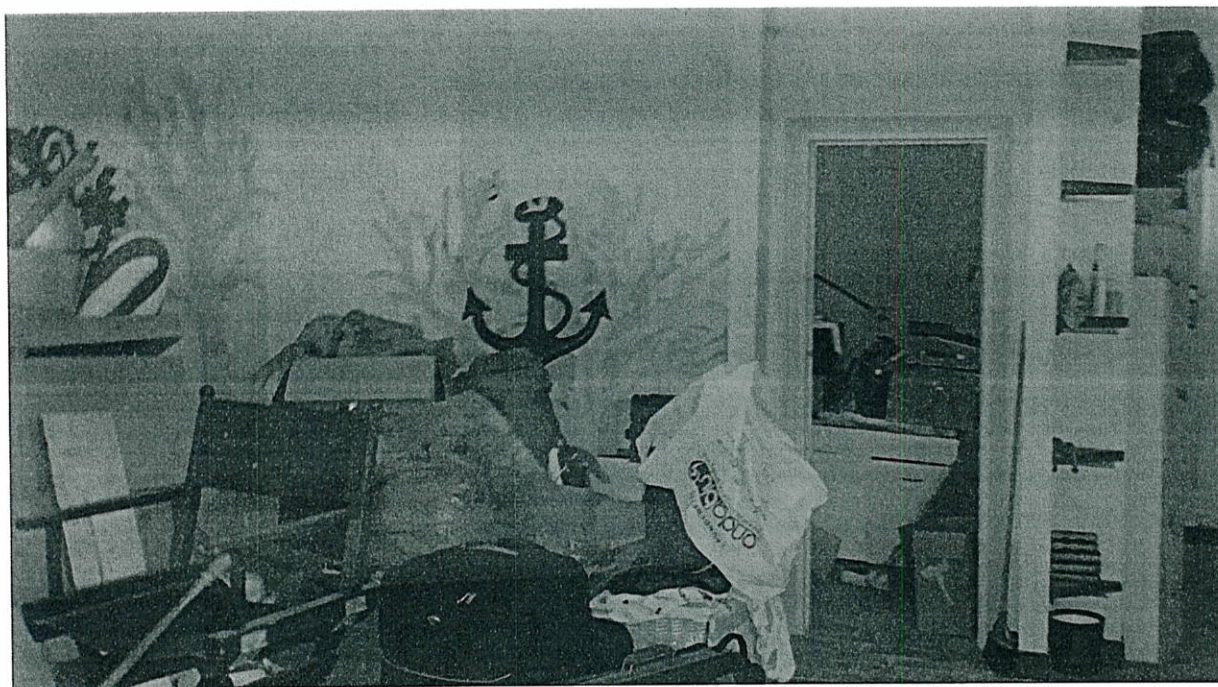




provocato la formazione di efflorescenze e delle tipiche bollature.

Si tratta di fenomeni localizzati principalmente nella parete contro terra.





Piano terra



Appartamento con ingresso su ampio salone/soggiorno con camino, cucina, bagno, disimpegno e tre camere da letto.

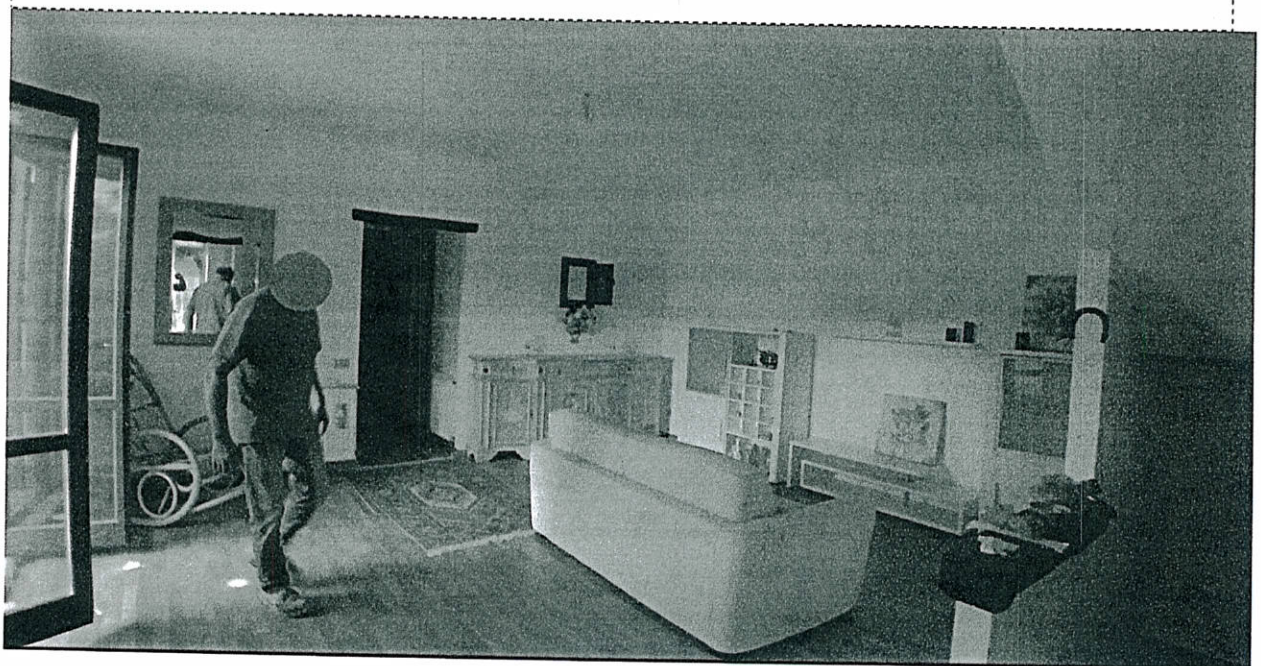
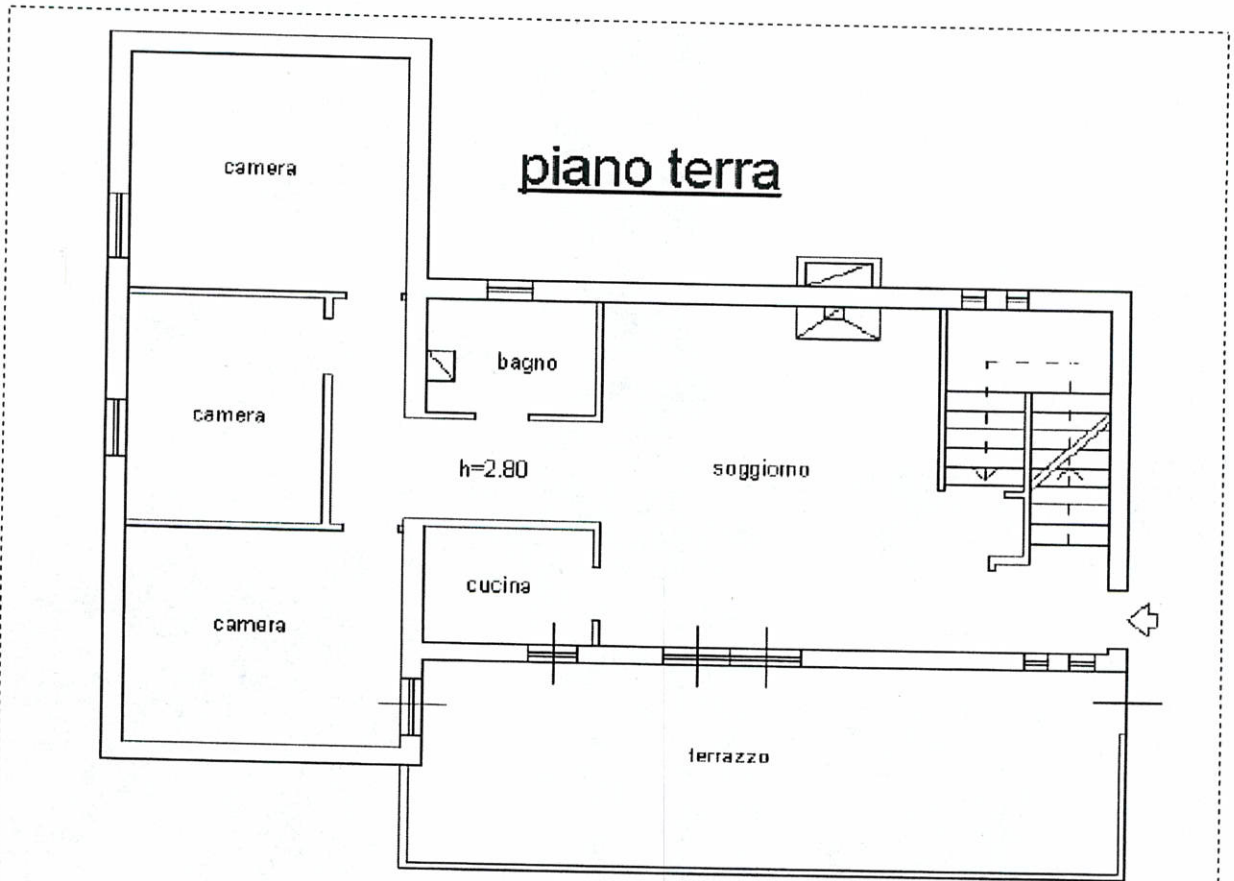
Dal soggiorno si apre il vano scala per il collegamento al piano superiore.

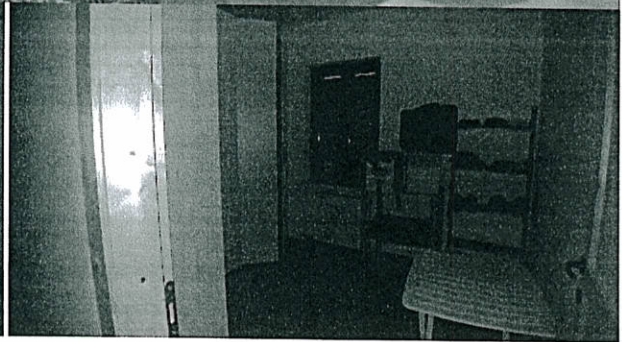
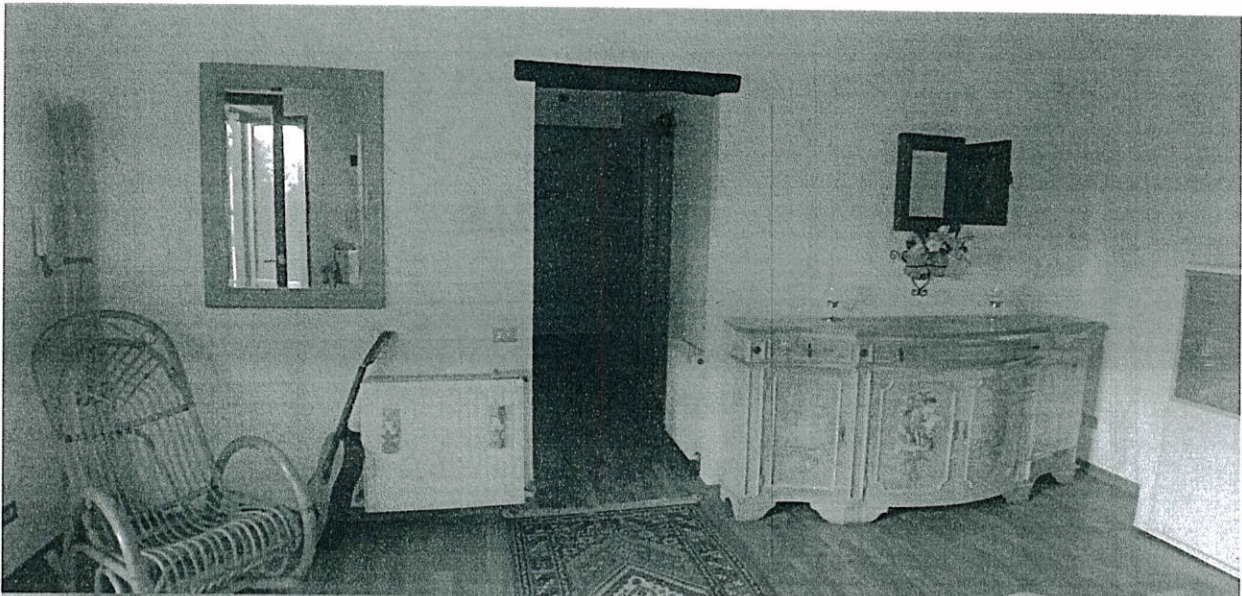
Le rifiniture sono di buon livello, con pareti al civile intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, infissi in legno, finestre in legno con vetrocamera.

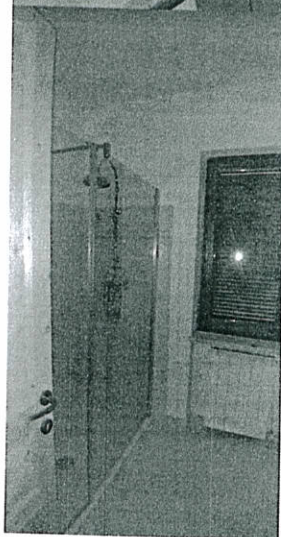
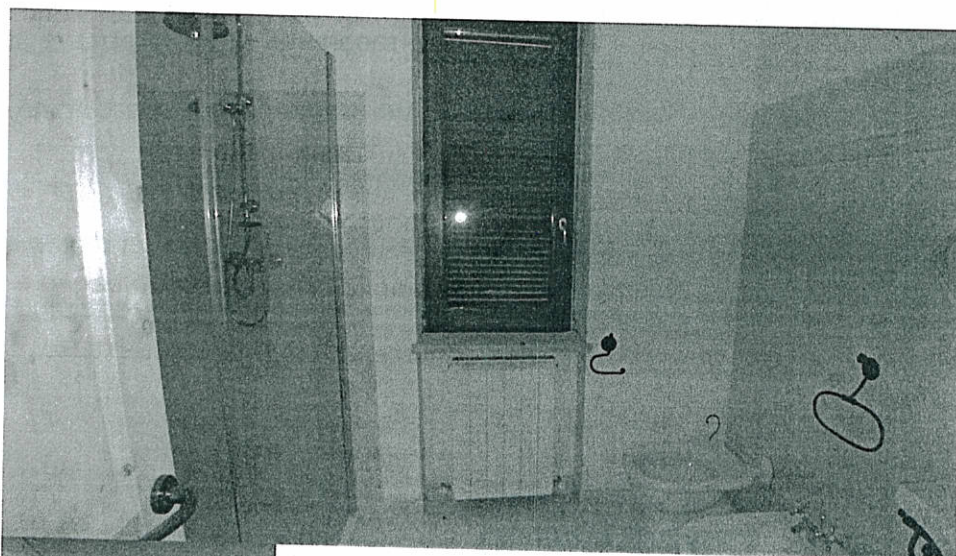
Impianto elettrico sottotraccia, apparentemente a norma; l'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifone con alimentazione a Gpl.

Buone le condizioni generali d'uso e manutenzione.







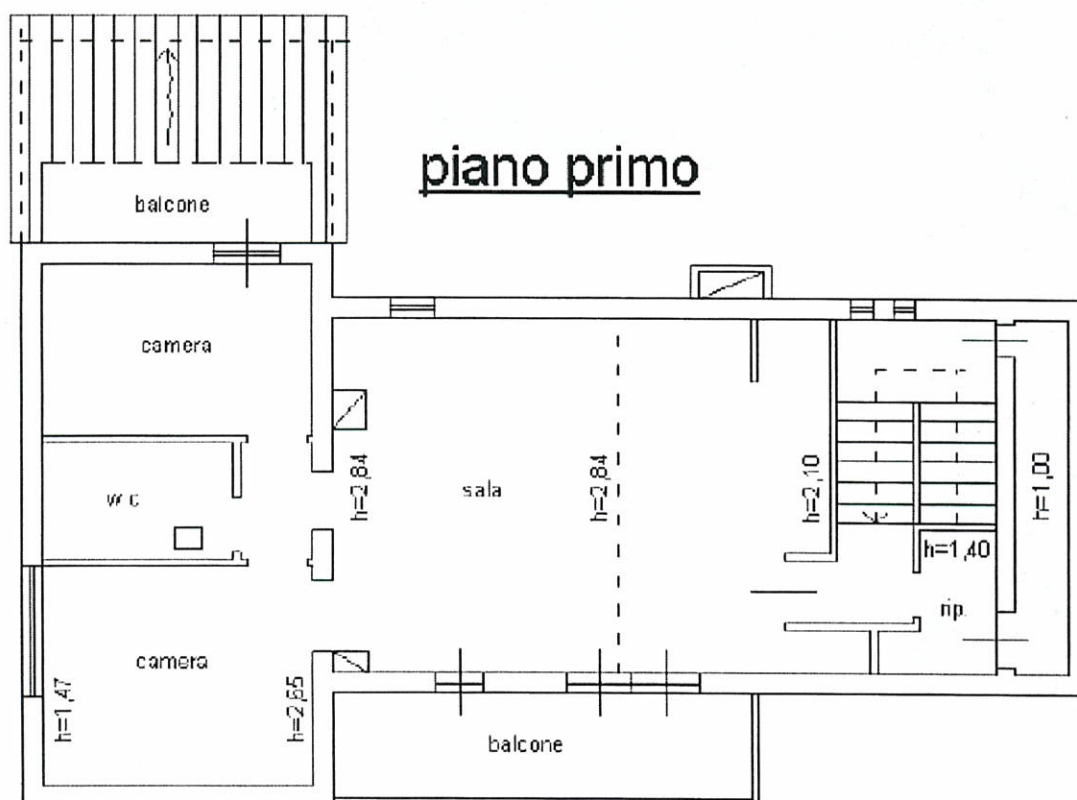


Piano primo



Il piano primo ha accesso dal piano inferiore mediante scala interna e si apre su un ampio salone con camino, con un panoramico balcone.

Completano la consistenza un bagno e due camere, di cui una con terrazzo.



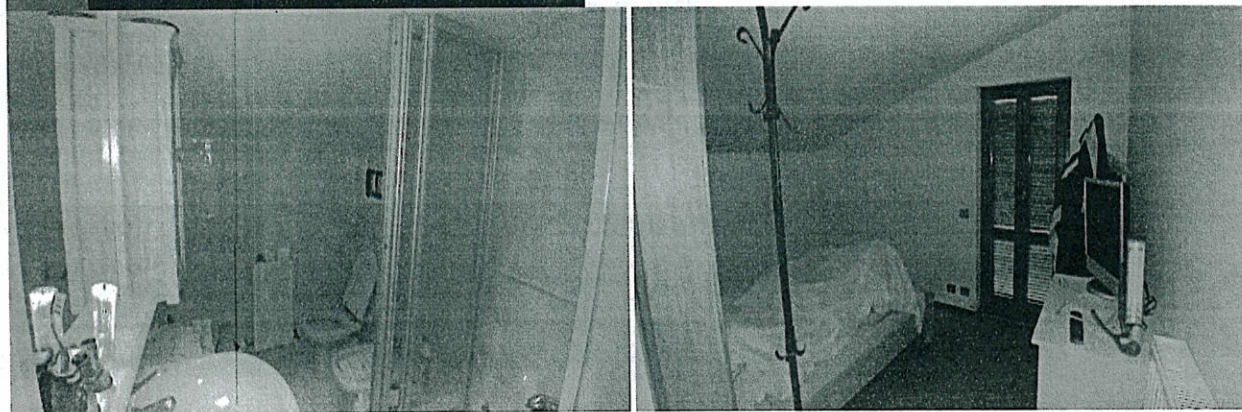
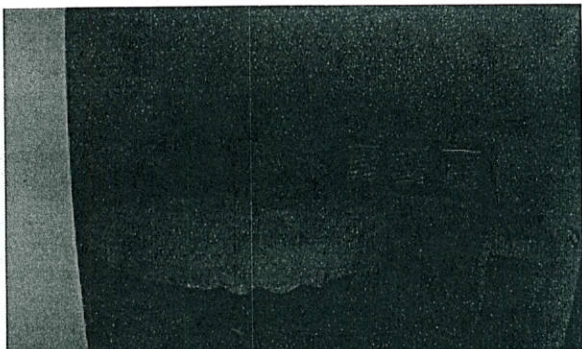
Il piano è mansardato, con altezza massima di ml 2,84 e altezza minima di ml 1,47.

Le rifiniture sono di buon livello con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in mattonelle tipo "Brunelleschi", impianto elettrico sottotraccia e riscaldamento a termosifone.

Infissi in legno con finestre, sempre in legno, con vetrocamera.







Caratteristiche strutturali

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| Fondazioni | <i>(Tipologia)</i> Non visibili | <i>(Condizioni)</i> Senza segni di dissesto | <i>(materiale)</i> calcestruzzo |
| Strutture verticali | <i>(Tipologia)</i> muratura | <i>(materiale)</i> laterizi | <i>(Condizioni)</i> buone |
| Solai | <i>(Tipologia)</i> laterocemento | <i>(Condizioni)</i> buone | |
| Copertura | <i>(Tipologia)</i> A falde | <i>(Condizioni)</i> buone | |

Componenti edilizie e costruttive

| | |
|------------------------|-------------|
| Infissi esterni | legno/vetro |
|------------------------|-------------|



Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

| | Tipologia superficie | Superficie mq | coeff. | sup. Parametrata mq |
|------|--|---------------|--------|---------------------|
| p S1 | sup. interna | 108 | 0,9 | 97,2 |
| p S1 | portico | 32,6 | 0,35 | 11,41 |
| p. T | appartamento | 113 | 1 | 113 |
| p.T | terrazzi | 32,4 | 0,25 | 8,1 |
| p. 1 | appartamento | 93 | 0,9 | 83,7 |
| p. 1 | Terrazzi | 14 | 0,25 | 3,5 |
| | corte <100 mq | 100 | 0,1 | 10 |
| | corte >100 mq sino sup max coperta di mq 113 | 13 | 0,02 | 0,26 |
| | | 506 | | 327,17 |

3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

Attuale proprietario: omimio (1/1)





- ✓ **Ipoteca volontaria (Attiva)**, derivante da atto di mutuo fondiario con atto a rogito Notaio Dr Luigi D'Alessandro in data 22/01/2009 rep. 22219, iscritta a Spoleto il 27/01/2009 al numero 434/102 di formalità a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in Bergamo;

Capitale € 172.000,00 Iscritta per € 344.000,00

Gravante sull'intero lotto

Pignoramenti

- ✓ Pignoramento immobiliare numero 3532/2790 del 24/08/2016 a favore di BANCO POPOLARE ITALIANO Spa, con sede in Verona, a carico _____ le mediante atto giudiziario notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Spoleto del 20 luglio 2016.

Gravante sull'intero lotto

6. Vincoli di natura condominiale

Immobile autonomo senza condominio.

7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

7.2 Usi civici





Il Comune di Vallo di Nera non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

8.1 Conformità urbanistico edilizia

L'immobile è conforme allo strumento urbanistico ed è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

Autorizzazioni edilizie

- Licenza edilizia n. 14 del primo dicembre 1974
- Concessione edilizia in variante n. 52 (prot. 1558) del 31 agosto 1978, voltura n. 8 (prot. 288) del 14 maggio 1979
- Concessione edilizia n. 6/94 (prot. n. 1056) del 7 aprile 1994

8.2 Conformità catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale

9. STIMA IMMOBILIARE

9.1 Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione

ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/m²).

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate





9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

L'esiguità dei comparables trovati nell'analisi di mercato ha suggerito l'impossibilità di determinare il valore medio attraverso il calcolo di una distribuzione di frequenza e la costruzione della relativa curva di distribuzione di frequenza (curva gaussiana), in quanto questo tipo di procedimento si applica nei casi in cui dall'analisi di mercato emerga un numero elevato di dati.



A causa dell'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei comparables, nonché della disomogeneità nei prezzi stessi, si è deciso di adottare un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

9.4 Comparazioni esaminate

| | Prezzo | Sup. mq | Coeff. di comparazione | prezzo normalizzato |
|---|--------------|---------|------------------------|---------------------|
| 1 | € 41.000,00 | 80 | 1,1 | € 45.100,00 |
| 2 | € 57.000,00 | 70 | 1 | € 57.000,00 |
| 3 | € 42.000,00 | 70 | 0,9 | € 37.800,00 |
| 4 | € 150.000,00 | 180 | 1,05 | € 157.500,00 |
| 5 | € 90.000,00 | 100 | 1,05 | € 94.500,00 |
| 6 | € 63.000,00 | 77 | 1 | € 63.000,00 |

Valore al mq





| | | | |
|---------------|------------|---------------------|-----------------|
| Totale | 577 | € 454.900,00 | € 788,39 |
|---------------|------------|---------------------|-----------------|

9.5 Conteggi di stima

| Unità immobiliare | Sup. parametrata mq | C/mq | Valore |
|---|---------------------|--------|---------------------|
| Abitazione | 327,17 | 788,39 | € 257.937,56 |
| Totale Valore di Stima immobiliare (arrotondato) | | | € 258.000,00 |

10. Determinazione del prezzo di base d'Asta

| | | |
|---------------------------------------|-----|---------------------|
| Valore di stima | | € 258.000,00 |
| Detrazioni | | importo |
| Sanatoria catastale | | € - |
| assenza di garanzia per vizi | 15% | € 38.700,00 |
| Totale detrazioni | | € 38.700,00 |
| Prezzo di base d'asta proposto | | € 219.300,00 |

Montefalco, 28 luglio 2018

Con osservanza

Dott. Massimo Moncelli

Allegati

1. Visure Catastali
2. Planimetrie CT
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie U.I.U.
5. Atto di provenienza



6. Corrispondenze e documenti vari

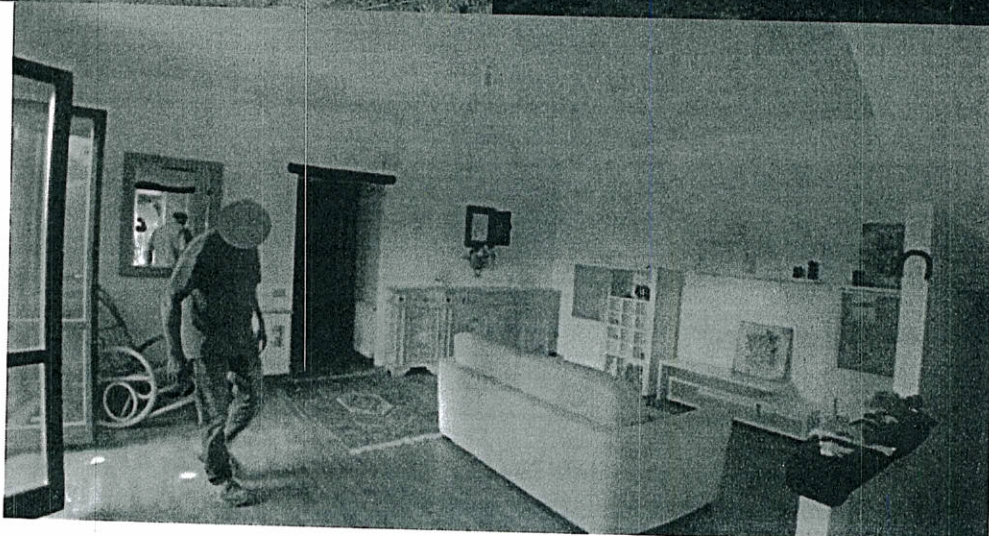


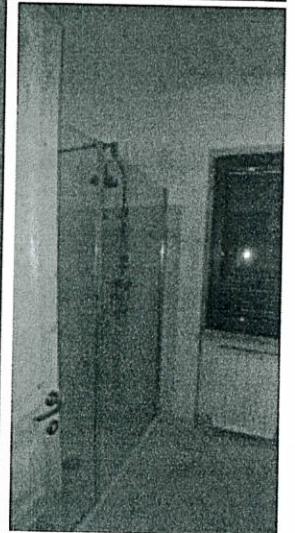
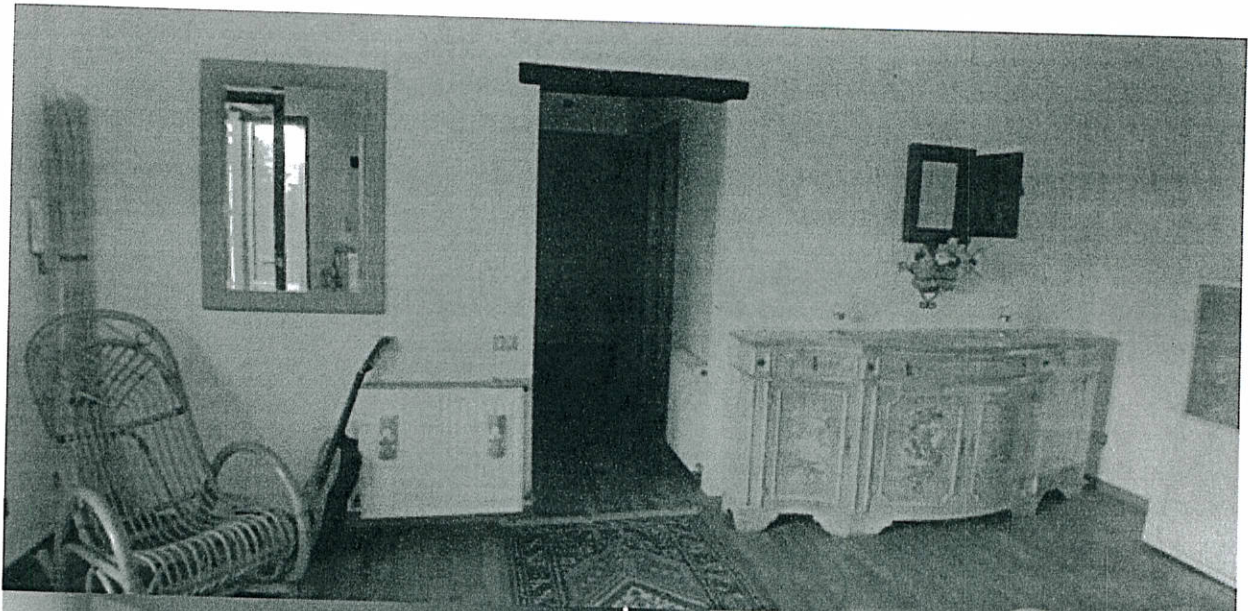
DATI RELATIVI ALLA PROCEDURA

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Tribunale: | SPOLETO |
| Tipologia Procedura: | ESECUZIONE IMMOBILIARE |
| Ruolo Procedura: | N. 177/2016 |
| Giudice dell'Esecuzione | DOTT. SIMONE SALCERINI |

DATI RELATIVI AL LOTTO IN VENDITA

| | |
|------------------------|--|
| Lotto numero | UNICO |
| Comune | Vallo di Nera (PG) |
| Tipologia bene | Residenziale |
| Descrizione | Abitazione unifamiliare elevata su tre piani composto da dodici vani catastali, con annessa corte di pertinenza esclusiva. |
| Confini | Omissis |
| Valore di Stima | € 219.300,00 |







Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2018

Data: 25/07/2018 - Ora: 14.39.54
Visura n.: T178652 Pag: 2

Segue

2. Unità Immobiliari site nel Comune di VALLO DI NERA(Codice L627) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|--|-------------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 7 | 345 | 6 | | | A/2 | 2 | 11 vani | Totale: 216 m ² Totale escluse aree scoperte**: 206 m ² | Euro 795,34 | Dati derivanti da FRAZIONE MEGGIANO piano: S1-T1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |

3. Immobili siti nel Comune di VALLO DI NERA(Codice L627) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|-----------------------------|--------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 7 | 102 | | | SEMIN ARBOR 3 | ha are ca 04 00 | | Dominicale Euro 0,52 L. 1.000 | Agrario Euro 0,27 L. 520 | Impianto meccanografico del 26/11/1975 |



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/07/2018 - Ora: 14.39.54
Visura n.: T178652 Pag: 1

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2018

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Terreni e Fabbricati siti nel comune di VALLO DI NERA (Codice: L627) Provincia di PERUGIA | |
| Soggetto individuato | nato in BRASILE | |

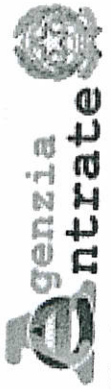
1. Unità Immobiliari site nel Comune di VALLO DI NERA (Codice L627) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|--|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Zona Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 7 | 345 | 3 | | | A/2 | 2 | 4 vani | Totale: 115 m ² Totale escluse aree scoperte**: 107 m ² | Euro 289,22 | Dati derivanti da FRAZIONE MEGGIANO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Notifica |

Immobile 1: Notifica: effettuata il 13/11/2010 con prot. n. PG0369581/2010 del 02/11/10

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/07/2018 - Ora: 14.41.44 Fine
Visura n.: T179264 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2018

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| Dati della richiesta | Comune di VALLO DI NERA (Codice: L627) | |
| Catasto Fabbricati | Provincia di PERUGIA | |
| Bene comune non censibile | Foglio: 7 Particella: 345 Sub.: 1 | |

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-------------------------------|------------------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale |
| 1 | | 7 | 345 | 1 | | | | | | | |
| Indirizzo | FRAZIONE.MEGGIANO piano: S1: | | | | | | | | | | |
| Unità immobiliari n. 1 | | | | | | | | | | | |

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2018

Data: 25/07/2018 - Ora: 14.39.54 Fine

Visura n.: T178652 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | * | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA (ATTO PUBBLICO) del 22/01/2009 Nota presentata con Modulo Unico in att. dal 27/01/2009 Repertorio n.: 22217 Rogante: D'ALESSANDRO LUIGI Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 273-1/2009) | | | |

Totale Generale: vani 15 Rendita: Euro 1.084,56

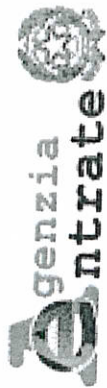
Totale Generale: Superficie 04.00 Redditi: Dominicale Euro 0,52 Agrario Euro 0,27

Unità immobiliari n. 3

Visura telematica esente per fini istituzionali

* 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).



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/07/2018 - Ora: 14.43.00 Fine
Visura n.: T179702 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2018

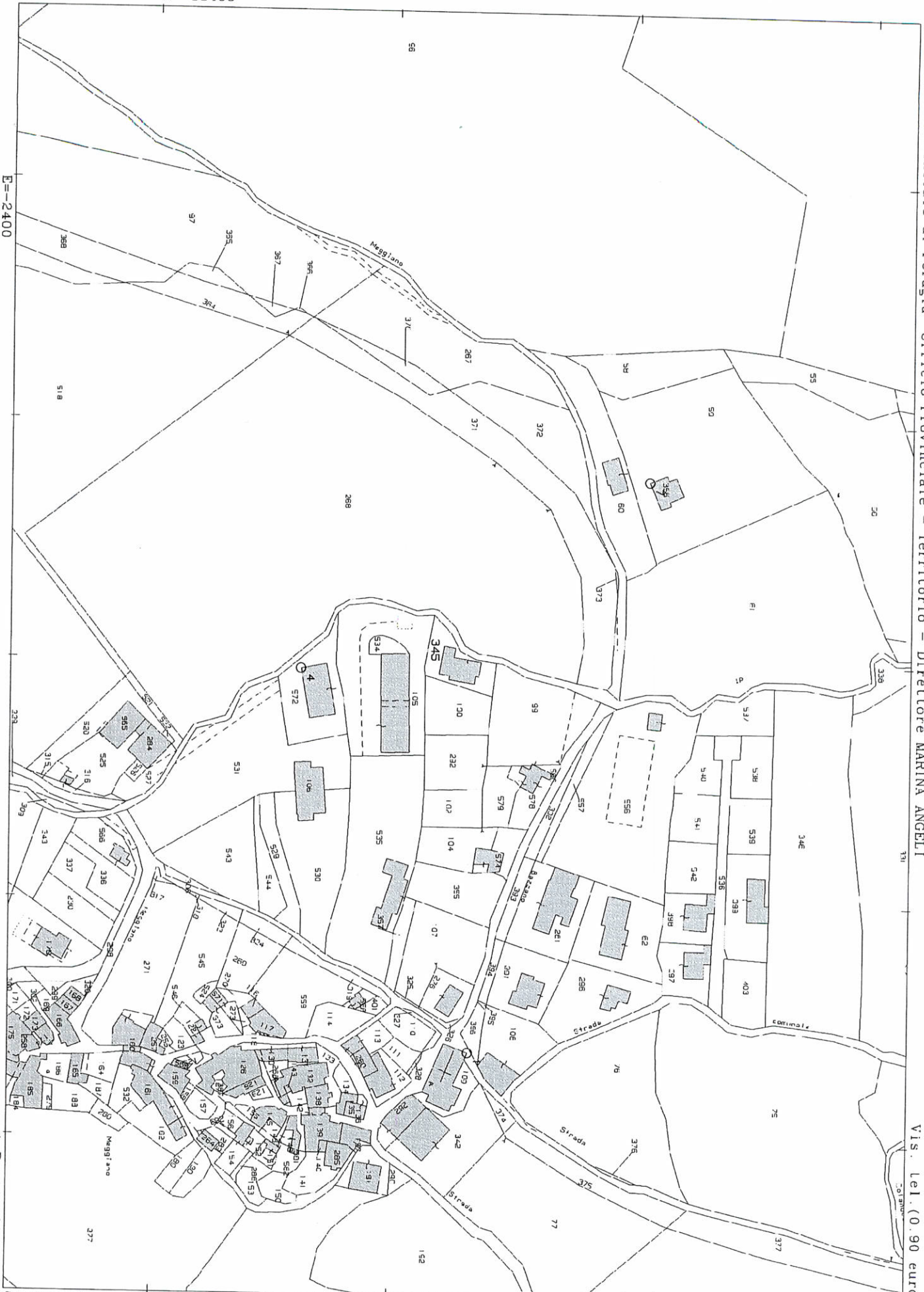
| | | |
|-----------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di VALLO DI NERA (Codice: L627) | |
| Catasto Terreni | Provincia di PERUGIA Foglio: 7 Particella: 345 | |

Area di enti urbani e promiscui

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|---|-------|-----------------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | |
| 1 | 7 | 345 | | - | ENTE URBANO | 04 90 | | Dominicale Agrario |
| Notifica | | | | Partita | I | TIPO MAPPALE del 08/11/1994 in atti dal 08/11/1994 (n. 960591.1/1994) | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



I Particella: 345

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Bellini Ercole

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

N. 01313

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

Comune di Vallo Di Nera

Sezione: Foglio: 7

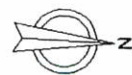
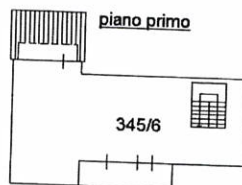
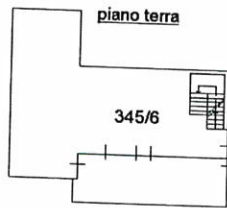
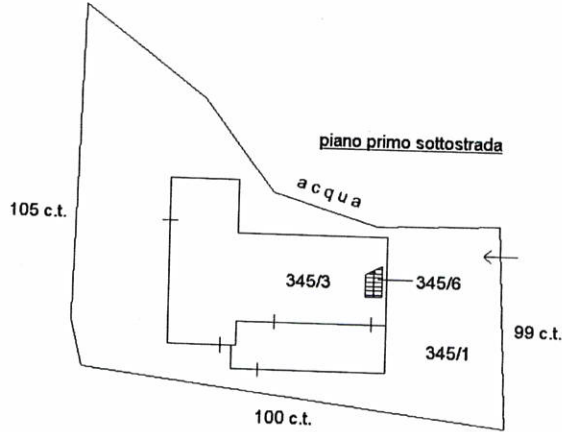
Particella: 345

Protocollo n. PG0100101 del 30/05/2013

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



ORIENTAMENTO
SCALA 1 : 500

Ultima planimetria in atti

NUMERO 22.218 DEL REPERTORIO
NUMERO 14.872 DELLA RACCOLTA

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove,
il giorno ventidue
del mese di gennaio,
in Roma, Via Appiano n. 20.

Davanti a me dottor LUIGI D'ALESSANDRO, Notaio in Roma,
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma,
Velletri e Civitavecchia.

SONO PRESENTI:

_____, pensionato, nato a Spoleto il 22
settembre 1938, residente in Spoleto,

_____, codice fiscale _____ il
quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione
legale dei beni, che interviene al presente atto sia in
proprio che quale procuratore speciale della moglie -

_____, pensionata, nata a Vallo di Nera il
marzo _____, residente in Spoleto, Via Salvatore Fratelli-
ni n. 18, codice fiscale _____, coniugata
in regime di comunione legale dei beni, giusta procura
speciale autenticata nella firma dal notaio Marco Ciotola
di Spoleto in data 20 gennaio 2009, repertorio n. 793
che, in originale, qui si allega sotto la lettera "A", in
appresso "parte venditrice";

_____, diretto d'Albergo, nato a _____
(Brasile) il _____ residente in _____
_____ codice fiscale _____

_____, il quale dichiara di essere celibe e citta-
dino italiano, in appresso "parte acquirente".

Comparenti della cui identità personale e qualifica io
Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

La parte venditrice, con ogni garanzia di legge, vende
alla parte acquirente che accetta ed acquista, in Comune
di Vallo di Nera, località Meggiano, Via della Chiesa snc
e precisamente:

fabbricato sviluppatosi sui piani seminterrato, terra e
primo, composto da dodici vani catastali, con annessa
corte di pertinenza esclusiva, il tutto confinante
nell'insieme con particelle 99, 100 e 105 del foglio 7,
salvo altri.

Quanto in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati di
detto Comune come segue:

foglio 7, particella 345, categoria A/2, classe 2, vani
12, rendita catastale Euro 867,65.

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto
si allega al presente atto sotto la lettera "B" numero
una planimetria che le parti dichiarano essere conforme
allo stato dei luoghi; al riguardo la parte venditrice

dichiara che la planimetria depositata in catasto ed il relativo classamento di quanto in oggetto sono conformi allo stato reale; dichiara inoltre che quanto in oggetto non ricade in territorio comunale percorso da incendio.

La parte acquirente dichiara che la superficie utile residenziale dell'appartamento in oggetto è inferiore a metri quadrati 240 (duecentoquaranta).

La vendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti anche condominiali, usi, servitù, nulla escluso od eccettuato, così come pervenuto alla parte venditrice per averlo edificato su area dalla stessa acquistata con atto di compravendita a rogito del notaio Domenico Ciancarelli di Terni in data 20 ottobre 1978, repertorio n. 23.825/3.644, registrato a Terni il 7 novembre 1978 al n. 3650 Vol. 351 e debitamente trascritto.

La parte venditrice garantisce la buona e piena proprietà di quanto compravenduto e la sua libertà da pesi, oneri, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Il prezzo della presente vendita è convenuto nella somma di Euro 223.000 (duecentoventitremila) che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto con le modalità di cui in appresso dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale e con esonero per il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Reparto II - Ufficio di Pubblicità Immobiliare da responsabilità al riguardo.

La parte venditrice, in relazione a quanto in oggetto, edotta sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara:

- che è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 14 del primo dicembre 1974, concessione edilizia in variante n. 52 (prot. 1558) del 31 agosto 1978, voltura n. 8 (prot. 288) del 14 maggio 1979 e successiva concessione edilizia n. 6/94 (prot. n. 1056) del 7 aprile 1994, tutte rilasciate dal Comune di Vallo di Nera;

- che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti concessori o autorizzativi.

Le parti dichiarano di essere state perfettamente informate da me notaio degli obblighi, condizioni e modalità portati dal D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 di attuazione della Direttiva Comunitaria n. 2002/91/CE, concernenti il rendimento energetico nell'edilizia. A tal proposito la parte venditrice, si obbliga entro e non oltre trenta giorni da oggi, a produrre in originale alla parte acquirente il relativo attestato e/o certificato di qualificazione energetica dell'immobile in oggetto in piena ed

esatta conformità al citato D.Lgs. 192/2005.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'art. 35 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, pubblicato in pari data in Gazzetta Ufficiale, ha soppresso l'art. 13 del D.M. (Ministero Sviluppo Economico) 22 gennaio 2008 n. 37, il quale prevedeva obblighi di documentazione e certificazioni sugli impianti, che la parte acquirente conferma di accettare quali sono, dichiarando al riguardo di conoscere perfettamente lo stato di fatto.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il materiale possesso di quanto in oggetto verrà attribuito alla parte acquirente in data 28 febbraio 2009.

La parte acquirente dichiara di aver visitato quanto oggetto del presente atto, di averlo trovato di proprio gradimento e di rinunciare a qualsiasi riserva od eccezione.

Le parti dichiarano che tra di loro non corrono vincoli di parentela in linea retta né di coniugio.

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente, la quale chiede l'applicazione delle agevolazioni tributarie, in materia di "acquisto di prima casa", previste dalle vigenti disposizioni di legge, trattandosi di trasferimento eseguito ai sensi delle predette disposizioni di legge.

Le parti contraenti dichiarano, al riguardo, che quanto compravenduto è destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri del D.M. 2 agosto 1969.

La parte acquirente dichiara sotto la sua personale responsabilità:

- che intende stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato quanto in oggetto entro diciotto mesi da oggi;
- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato quanto in oggetto;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni disposte dalla attuale normativa in materia di prima casa e delle altre analoghe norme richiamate nella lettera C) della nota II bis all'art. 1 tariffa - parte I D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;
- di essere edotta circa le sanzioni previste dalla vigente normativa in caso di cessione di quanto in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna.

La parte acquirente dichiara di voler adibire l'immobile

acquistato con il presente atto a propria abitazione principale e che il mutuo che verrà contratto con atto a mio rogito in data odierna avrà come scopo l'acquisto della stessa abitazione principale.

Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente cessione interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi quarto e quinto, del D.P.R. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita a quanto in oggetto, risulta ammontare a complessivi Euro 100.500 (centomila cinquecento).

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

I comparenti ammoniti da me notaio sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti ex lege 28 dicembre 2000 n. 445 dichiarano:

- che il corrispettivo di cui sopra è stato pagato come segue:

* per Euro 53.000 (cinquantatremila) a mezzo di numero un assegno circolare non trasferibile n. 929200031287-05 emesso dal Credito Bergamasco SpA;

* per Euro 170.000 (centosettantamila) a mezzo di ordine di bonifico conferito al Credito Bergamasco SpA - Agenzia di Roma, Via Appiano sul conto corrente in essere presso la filiale della Cassa di Risparmio di Spoleto SpA avente IBAN _____;

- che non si sono avvalsi di un mediatore.

I comparenti dichiarano di aver preso conoscenza, prima della conclusione del presente contratto, di tutte le clausole contenute nel medesimo e nei relativi allegati.

Pertanto dichiarano che il significato negoziale dei patti, condizioni e clausole del presente atto e dei relativi allegati è a loro chiaro e che hanno avuto la possibilità di fatto, anche attraverso la consegna di copia degli stessi, di conoscerne il contenuto e chiedere ogni necessario chiarimento e ragguaglio prima della stipula del presente contratto.

I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di ben conoscerlo.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti che lo approvano.

Consta di tre fogli, in parte dattiloscritti da persona di mia fiducia ed in parte scritti di mio pugno.

Occupava nove facciate e quanto sin qui della decima.

Sottoscritto alle ore undici e minuti trentacinque.

FIRMATO IN ORIGINALE

_____ NOTAIO (Segue Sigillo Notarile)

*****.*****

Io sottoscritto Dottor LUIGI D'ALESSANDRO, Notaio in Roma, certifico che la presente copia, composta di n.

fogli è conforme all'originale registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3 il

che si rilascia per uso

Roma, Via della Camilluccia n. 270 li

