

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: omissis

N° Gen. Rep. **171/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-03-2017

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

Custode Giudiziario: **Emanuele Annibali**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Luca Rosati**

Codice fiscale: RSTLCU78A11L117C

Studio in: Vico tempio del Sole 9 - 05100 Terni

Email: [lucarosati.tr@gmail.com](mailto:lucarosati.tr@gmail.com)

Pec: [luca.rosati@archiworldpec.it](mailto:luca.rosati@archiworldpec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Orvieto 14 - Frazione Porchiano - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione + pertinenze

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

**Dati Catastali:** omissis, foglio 54, particella 61, subalterno 2, indirizzo Via Orvieto 14, piano SEM-T-1, comune Amelia, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, superficie Totale: 248 mq; Totale escluse aree scoperte: 243 mq, rendita € Euro 568,10

**Corpo:** B - garage

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** omissis, foglio 54, particella 61, subalterno 3, indirizzo Via Orvieto 14, piano SEM-T-1, comune Amelia, categoria C/6, classe 3, consistenza 50mq, superficie Totale: 58 mq, rendita € Euro 105,87

**Corpo:** C - terreno

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** omissis, sezione censuaria Amelia foglio 54, particella 104, qualità SEMIN ARBOR, classe 5, superficie catastale 1360 mq, reddito dominicale: € Euro 2,81, reddito agrario: € Euro 3,51,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Orvieto 14 - Frazione Porchiano - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione + pertinenze

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B - garage

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** C - terreno

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Orvieto 14 - Frazione Porchiano - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione + pertinenze

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - garage

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

**Corpo:** C - terreno

### 4. Creditori Iscritti

**Beni:** Via Orvieto 14 - Frazione Porchiano - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** 001

**Corpi:** A - abitazione + pertinenze; B - garage; C - terreno

**Creditore:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Creditore Iscritto non intervenuto:** BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Orvieto 14 - Frazione Porchiano - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** 001

**Corpi:** A - abitazione + pertinenze; B - garage; C - terreno

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Orvieto 14 - Frazione Porchiano - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** 001

**Corpi:** A - abitazione + pertinenze; B – garage; C - terreno

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Via Orvieto 14 - Frazione Porchiano - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** 001

**Corpi:** A - abitazione + pertinenze; B – garage; C - terreno

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Orvieto 14 - Frazione Porchiano - Amelia (Terni) - 05022

**Lotto:** 001

Valore immobile (Corpo A + B + C)

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 188.585,00**



Beni in **Amelia (Terni)**  
**Frazione Porchiano**  
Via Orvieto 14

**Lotto: 001**

**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 - abitazione + pertinenze.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022 Frazione Porchiano, Via Orvieto 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di omissis- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis- Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 54, particella 61, subalterno 2, indirizzo Via Orvieto 14, piano SEM-T-1, comune Amelia, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, superficie Totale: 248 mq; Totale escluse aree scoperte: 243 mq, rendita € Euro 568,10

Derivante da: CLASSAMENTO del 05/07/1989 in atti dal 15/09/1997 (n. 2069B.3/1989)

Conformità catastale fabbricato ad uso residenziale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

per quanto riguarda l' abitazione si certifica una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa divisione del locale tecnico e una diversa posizione delle aperture finestrate nei lati nord e ovest *\_(Vedi Elaborati Tecnici allegati)*

per quanto riguarda le difformità riscontrate si procederà prima alla regolarizzazione edilizia in sanatoria (vedi punto 7.1 Conformità edilizia) e poi alla redazione della planimetria catastale secondo quanto previsto dalla procedura DO.C.FA.per il riaccatastamento del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: DO.C.FA.

DOCFA: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Conformità catastale fabbricato pertinenziale ad uso pollaio:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ampliamento, dismissione di un piano e diversa posizione delle aperture finestrate e ingressi *\_(Vedi Elaborati Tecnici allegati)*

Previa valutazione del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale (SANATORIA art. 144 comma 2 L.R. 1/2015) una volta espletata la pratica di sanatoria edilizia relativa all' ampliamento dell' annesso pollaio *\_(Vedi Elaborati Tecnici allegati)*

si potrà procedere al riaccatastamento del fabbricato e precisamente:

- Tipo mappale al catasto terreni con apposita strumentazione per riportare in mappa la porzione di fabbricato ampliata secondo quanto previsto dalla procedura PREGEO
- redazione della planimetria catastale secondo quanto previsto dalla procedura DO.C.FA. per l' accatastamento del fabbricato ampliato con la giusta destinazione d' uso.

Regolarizzabili mediante: PREGEO + DOCFA

PREGEO: € 850,00

DOCFA: € 450,00

Oneri Totali: € 1.300,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B - garage.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022**

**Frazione Porchiano, Via Orvieto 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 54, particella 61, subalterno 3, indirizzo Via Orvieto 14, piano SEM-T-1, comune Amelia, categoria C/6, classe 3, consistenza 50mq, superficie Totale: 58 mq, rendita € Euro 105,87

Derivante da: CLASSAMENTO del 05/07/1989 in atti dal 15/09/1997 (n. 2069B.4/1989)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni e diversa posizione delle aperture finestrate nei lati est e ovest\_(Vedi Elaborati Tecnici allegati)

*per quanto riguarda l' ampliamento, previo accertamento dell' abuso da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale (art. 143 comma 2 LR 1/2005) si procederà alla sua demolizione e e la remissione in pristino;*

*per quanto riguarda le altre difformità si procederà prima alla regolarizzazione edilizia in sanatoria (vedi punto 7.1 Conformità edilizia) e poi alla redazione della planimetria catastale secondo quanto previsto dalla procedura DO.C.FA. per il riaccatastamento del fabbricato.*

Regolarizzabili mediante: DOCFA

DOCFA: € 450,00

Oneri Totali: € 450,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: C - terreno**

**agricolo sito in Amelia (Terni) CAP: 05022 Frazione Porchiano, Via Orvieto 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di omissis- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni  
Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria Amelia, foglio 54, particella 104, qualità SEMIN ARBOR, classe 5, superficie catastale 1360 mq, reddito dominicale: € Euro 2,81, reddito agrario: € Euro 3,51

Derivante da: Tipo mappale del 21/12/2007 protocollo n.TR0218863 in atti dal 21/12/2007 (n.218863.1/2007)

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

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

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Amelia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** fermata Autobus 10m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - abitazione + pertinenze**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (Terni), Via Orvieto 14**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: B - garage**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Amelia (Terni), Via Orvieto 14**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: C - terreno**

**agricolo sito in Amelia (Terni), Via Orvieto 14**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

#### 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 attiva; A favore di , MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. contro omissis; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00 ; A rogito di DE ROSSI ANTONIO FELICE in data 15/05/2008/20176/3923; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/05/2008/5943/1139

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione + pertinenze; B – garage; C - terreno

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro omissis; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 18/09/2015/2242/2015; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2015/8633/1167

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione + pertinenze; B – garage; C - terreno

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori, MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. contro omissis ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 14/07/2016 ai nn. /2300/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 21/07/2016 ai nn. /7142/5091;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione + pertinenze; B – garage; C - terreno

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - abitazione + pertinenze**

**sito in Amelia (Terni), Via Orvieto 14**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - garage**

**sito in Amelia (Terni), Via Orvieto 14**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C - terreno**

**agricolo sito in Amelia (Terni), Via Orvieto 14**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** omissis **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di donazione e vendita - a rogito di Giovanni Spagnoli, in data 20/02/1972, ai nn. /6185/2049; registrato a Amelia, in data 10/03/1972, ai nn. 89/82; trascritto a Spoleto, in data 20/03/1972, ai nn. /1557.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione + pertinenze; B – garage; C - terreno

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022 Frazione Porchiano, Via Orvieto 14**

•Numero pratica: 806 del 18/09/1973

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e sistemazione esterna di un fabbricato di civile abitazione

NOTE: fabbricato ante 1974

- Numero pratica: 4884

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Concessione in Sanatoria L. 47/1985

Per lavori: Realizzazione capannoni per ricovero concimi, forno, porcile, pollaio, magazzino e deposito materiale agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione + pertinenze

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Amelia (Terni) CAP: 05022 Frazione Porchiano, Via Orvieto 14**

- Numero pratica: 833 del 17/12/1973

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione garage-cantina

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: fabbricato ante 1974

- Numero pratica: 4884

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Concessione in Sanatoria L. 47/1985

Per lavori: Realizzazione capannoni per ricovero concimi, forno, porcile, pollaio, magazzino e deposito materiale agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - garage

## 7.1 Conformità edilizia:

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità sul fabbricato ad uso residenziale: si certifica una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa divisione del locale tecnico e una diversa posizione delle aperture finestrate nei lati nord e ovest *\_(Vedi Elaborati Tecnici allegati)*

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

SCIA in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità sul fabbricato pertinenziale ad uso pollaio: si certifica l' ampliamento, la dismissione di un piano e una diversa posizione delle aperture finestrate e ingressi *\_(Vedi Elaborati Tecnici allegati)*

Previa valutazione del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale (SANATORIA art. 144 comma 2 L.R. 1/2015) si propone la pratica di sanatoria edilizia relativa all' ampliamento del manufatto pertinenziale adibito a magazzino/cantina *\_(Vedi Elaborati Tecnici allegati)*; l' ipotesi di sanatoria si rende possibile viste le caratteristiche delle opere eseguite rispetto all' organismo edilizio preesistente oggetto di trasformazione; l' intervento databile dopo il 2008 risulta una ristrutturazione edilizia con aumento di volume; si può quindi dichiarare la doppia conformità necessaria alla sanatoria secondo l' art. 17 comma 3 lett. i) RR 9/2008 e secondo l' art. 17 comma 3 lett. i) RR 2/2015.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria (art. 144 comma 2 LR 1/2005)  
SCIA in sanatoria Comune di Amelia: € 1.500,00  
Deposito in sanatoria presso l' Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni: € 1.500,00  
Sanzione pecuniaria: € 4.000,00  
Oneri Totali: **€ 7.000,00**

**Per quanto sopra, allo stato di fatto NON si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione + pertinenze

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, diversa posizione delle aperture finestrate nei lati est e ovest; si rileva altresì la presenza di un soppalco e un' altezza superiore dell' intero manufatto di c.a. 1m rispetto all' ultimo progetto assentito (sanatoria n.4884 del 01-04-1997).\_(Vedi Elaborati Tecnici allegati)

*Per quanto riguarda l' ampliamento ricadente nella particella 104 (di proprietà dell' esecutato e rientrante nel compendio immobiliare pignorato), previo accertamento dell' abuso da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale (art. 143 comma 2 LR 1/2005) si procederà alla sua demolizione e alla remissione in pristino; per quanto riguarda le altre difformità si procederà alla regolarizzazione edilizia in sanatoria secondo quanto stabilito dalla legge.*

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria (art. 144 comma 2 LR 1/2005)  
SCIA in sanatoria Comune di Amelia: € 1.500,00  
Deposito in sanatoria presso l' Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni: € 1.500,00  
Sanzione amministrativa stimata: € 1.500,00  
Oneri Totali: **€ 4.500,00**

**Per quanto sopra, allo stato di fatto NON si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - garage

**Terreno agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Visto l' abuso riscontrato nell' immobile afferente al Fg. 54 part. 61 sub. 3 denominato B-garage, visto che lo stesso ampliamento non regolare ricade sulla particella in questione (part. 104 Fg. 54) **NON si dichiara la conformità edilizia.** *Previo accertamento dell' abuso da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale (art. 143 comma 2 LR 1/2005) si procederà alla sua demolizione e alla remissione in pristino, i cui oneri sono calcolati in € 500,00*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - terreno

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Amelia (Terni) CAP: 05022 frazione: Frazione Porchiano, Via Orvieto 14**

---

Secondo lo strumento urbanistico approvato con DPGR n. 413 del 4-6-1993 e DPGR n. 336 del 26-6-1998 la destinazione urbanistica dell' area è Zona E4: aree di particolare interesse naturalistico-ambientale – agricola;

Le prescrizioni fanno riferimento alle NTA e precisamente all' **Articolo 42 a - Zone "E4": aree di particolare interesse naturalistico-ambientale:** *Le zone di particolare interesse*

*naturalistico-ambientale sono destinate a Parco Naturale come disposto dall'art. 6 del P.U.T. (L.R. n. 52/83). In queste aree i Comuni, singoli o associati, devono redigere il piano di Conservazione e Sviluppo che ha valore di Piano Particolareggiato, secondo le indicazioni dell'art. 9 della L.R. 02/09/1974 n. 53. Il Piano di Conservazione e Sviluppo sarà redatto nel rispetto di quanto prevede l'art. 11 della L.R. 53/74. Fino all'adozione del Piano di Conservazione e Sviluppo è vietata ogni nuova edificazione ed ogni intervento che comprometta l'equilibrio dell'ambiente naturale esistente; sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con un incremento di mc. 180, purché il volume totale dell'immobile ristrutturato non risulti superiore a mc. 800 se costituito da una sola unità destinata a residenza e mc. 1200 se costituito da due o più unità immobiliari destinate a residenza.*

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione + pertinenze; B – garage; C - terreno

#### **Note sulla conformità:**

Si dichiara la conformità urbanistica secondo la quale si rendono possibili le ipotesi di sanatoria degli abusi riscontrati.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - abitazione + pertinenze**

Il lotto oggetto del seguente rapporto di valutazione comprende come detto un fabbricato ad uso residenziale più le sue pertinenze, un garage e un terreno agricolo attiguo; tale compendio immobiliare è accessibile dalla strada Statale 205 che collega la Frazione di Porchiano con Amelia; dalla statale sopracitata si accede attraverso un cancello carrabile e pedonale, lo stesso accesso serve anche l'unità immobiliare di proprietà del Sig. omissis (figlio di omissis) confinante con il fabbricato residenziale pignorato e realizzato in ampliamento allo stesso. Gli edifici citati, principalmente ad uso residenziale fanno parte di un'area ancora più estesa di proprietà omissis ad uso agricolo e produttivo con la presenza di stabilimenti per lo stoccaggio dei cereali.

Il bene individuato al NCEU del Comune di Amelia al Fg. 54 part. 61 sub. 2 è composto da un fabbricato ad uso residenziale su tre livelli di cui uno al seminterrato e da un manufatto pertinenziale accatastato come pollaio ma ad uso magazzino-cantina.

Il fabbricato ad uso residenziale realizzato nel 1973 è composto da due piani fuori terra e una cantina al seminterrato, presenta un corpo scala centrale per distribuire i vani principali ai lati; la struttura è in muratura mista portante e fondazioni in C.A., tamponature in mattoni di tufo da 30cm, travette prefabbricate per solai; la copertura a falde con abbaino è in latero cemento, gli infissi in legno con persiane e per l'abbaino in metallo; l'abbaino e la soffitta sono accessibili da una scala retrattile nella zona del disimpegno al piano primo esternamente intonacato con un piccolo setto rivestito in pietra e una parte del sottotetto rivestito in legno. L'abitazione è composta come detto dal vano centrale di collegamento verticale, al piano terra i vani principali sono: un finello uso studio, una sala da pranzo con cucina attigua, ricavata in parte sul sottoscala, un soggiorno e il locale tecnico accessibile solo dall'esterno; al piano primo ci sono due bagni e quattro camere da letto; infine al piano seminterrato con accesso esterno c'è la cantina di c.a. 16mq.

Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti le tinteggiature di colore bianco; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, i vani principali sono caratterizzati da



pavimenti in marmette e gres porcellanato; pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in gres porcellanato, sanitari in vetrochina, porte interne sono in legno; impianto elettrico sottotraccia secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione; impianto termico con caldaia a gas metano con produzione di acs integrata da due scaldabagni, esiste anche un impianto di raffrescamento con pompa di calore e split interni, anche questi secondo normativa vigente al momento della loro realizzazione; l'abitazione presenta anche due camini e una stufa a pellet nei vani giorno. Per quanto riguarda le utenze, il locale è dotato di impianto telefonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico attraverso fossa imhoff.

Per quanto riguarda il manufatto pertinenziale accatastato come pollaio ma ad uso magazzino-cantina, come descritto nel capitolo dedicato alle conformità catastali ed edilizie presenta uno stato diverso da quello accatastato e da quello risultante dall'ultimo progetto assentito; accanto al manufatto originario in pietra è stato aggiunto un vano in muratura; rispetto al manufatto originario adibito a pollaio che si sviluppava su due livelli, oggi risulta accessibile solo il piano primo ed è adibito a magazzino-cantina.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1000/1000 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale complessiva comprensiva delle pertinenze è di mq **272**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie degli immobili è stata considerata la loro superficie commerciale in base alla norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98 Allegato c ossia la superficie che rappresenta 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 delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	superf. esterna lorda	16,00	1,00	16,00
Finello	superf. esterna lorda	23,00	1,00	23,00
sala pranzo	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 171 / 2016

cucina	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
soggiorno	superf. esterna lorda	37,00	1,00	37,00
cantina	superf. esterna lorda	16,00	0,25	4,00
disimpegno	superf. esterna lorda	23,00	1,00	23,00
camera	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
camera	superf. esterna lorda	24,00	1,00	24,00
camera	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00
camera	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
wc	superf. esterna lorda	8,00	1,00	8,00
wc	superf. esterna lorda	4,00	1,00	4,00
terrazzi	superf. esterna lorda	16,00	0,30	5,00
pollaio/magazzino	superf. esterna lorda	20,00	0,35	7,00



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - garage**

Il bene individuato al NCEU del Comune di Amelia al Fg. 54 part. 61 sub. 3 è composto da un fabbricato ad uso garage costruito nel 1973 in muratura mista, tetto in laterocemento e solaio in ferro e tavelloni; il garage presenta anche una divisione in due vani, uno dei quali quello adibito a deposito è attiguo alla superficie in ampliamento abusivo adibita a lavanderia e wc.

Nel retro è stato realizzato un forno, condonato nel 1997.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di omissis- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie degli immobili è stata considerata la loro superficie commerciale in base alla norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98 Allegato c ossia la superficie che rappresenta 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 delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	superf. esterna lorda	50,00	1,00	50,00
		<b>50,00</b>		<b>50,00</b>

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1973

Impianto a norma

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: impianto elettrico secondo normativa vigente al momento della sua realizzazione

Riscaldamento:

Non esiste impianto di riscaldamento

Si segnala la presenza di un camino

Impianto antincendio:  
Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in particolare la copertura in eternit dell' ampliamento non regolare.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - terreno**

Il terreno in oggetto censito al Catasto Terreni del Comune di Amelia foglio 54, particella 104, è di forma irregolare ubicato su di una superficie in piano adiacente ai fabbricati afferenti allo stesso lotto; è quindi accessibile dallo stesso ingresso sulla strada statale 205. Sul terreno come detto ricade l' ampliamento abusivo al garage (B - garage) È presente la fossa imhoff che serve il fabbricato residenziale A.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di omissis- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1360**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie del terreno ci si attiene alla superficie risultante dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo arborato	superf. esterna lorda	1360	1,00	1360
		<b>1360</b>		<b>1360</b>

Scarichi:  
fossa Imhoff

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili e/o terreni non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili e/o terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l'Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili e/o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte detrazioni stabilite dallo scrivente; in particolare si è adottato un valore unitario pari ad €800,00 per i fabbricati residenziali, €450,00 per il garage e il valore agricolo medio di riferimento per il terreno.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Amelia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni riferiti ai semestri 2016/I; Listino Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni riferiti al IV° Trimestre 2016; Valori agricoli Terni 2011; Agenzie immobiliari di Amelia.

### **8.3 Valutazione corpi:**

**A - abitazione + pertinenze. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso ex pollaio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
ingresso	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
finello	23,00	€ 800,00	€ 18.400,00
sala pranzo	22,00	€ 800,00	€ 17.600,00
cucina	9,00	€ 800,00	€ 7.200,00
soggiorno	37,00	€ 800,00	€ 29.600,00
cantina	4,00	€ 800,00	€ 3.200,00
disimpegno	23,00	€ 800,00	€ 18.400,00
camera	22,00	€ 800,00	€ 17.600,00
camera	24,00	€ 800,00	€ 19.200,00
camera	19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
camera	21,00	€ 800,00	€ 16.800,00
wc	8,00	€ 800,00	€ 6.400,00
wc	4,00	€ 800,00	€ 3.200,00
terrazzi	5,00	€ 800,00	€ 4.000,00
pollaio/magazzino	7,00	€ 800,00	€ 5.600,00
corte di pertinenza	28,00	€ 800,00	€ 22.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 217.600,00
Valore Corpo			€ 217.600,00
Valore complessivo intero			€ 217.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 217.600,00

**B - garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

garage	50,00	€ 450,00	€ 22.500,00
--------	-------	----------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.500,00
---	--	--	-------------

Valore Corpo			€ 22.500,00
--------------	--	--	-------------

Valore Accessori			€ 0,00
------------------	--	--	--------

Valore complessivo intero			€ 22.500,00
---------------------------	--	--	-------------

Valore complessivo diritto e quota			€ 22.500,00
------------------------------------	--	--	-------------

**C - terreno. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

terreno seminativo arborato	0,1360 ha	€ 14.670,00	€ 2.000,00
--------------------------------	-----------	-------------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.000,00
---	--	--	------------

Valore Corpo			€ 2.000,00
--------------	--	--	------------

Valore Accessori			€ 0,00
------------------	--	--	--------

Valore complessivo intero			€ 2.000,00
---------------------------	--	--	------------

Valore complessivo diritto e quota			€ 2.000,00
------------------------------------	--	--	------------

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - abitazione + pertinenze	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso ex pollaio	272,00	€ 217.600,00	€ 217.600,00
B - garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	50,00	€ 22.500,00	€ 22.500,00
C - terreno	agricolo	1.360,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00



**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% ) € 36.315,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 17.200,00

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: € 188.585,00

Data generazione:  
13-02-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Luca Rosati**

**Allegati:**

- All. 01\_ Atto di provenienza
- All. 02\_ Relazione Notarile
- All. 03\_ Estratto mappa catastale
- All. 04\_ CDU terreno Fg. 54 part. 104
- All. 05\_ Planimetrie catastali corpo A e B
- All. 06\_ Visure storiche corpi A – B - C
- All. 07\_ Elaborati tecnici corpi A – B - C
- All. 08\_ Rilievo fotografico corpi A – B - C
- All. 09\_ Documentazione pratica edilizia\_ n. 4884 del 01-04-1997
- All. 10\_ Documentazione pratica edilizia\_ n. 6183 del 03-12-2002

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 171/2016**

**Allegati  
RAPPORTO DI STIMA  
Lotto 001**

**Allegati:**

- All. 01\_ Atto di provenienza
- All. 02\_ Relazione Notarile
- All. 03\_ Estratto mappa catastale
- All. 04\_ CDU terreno Fg. 54 part. 104
- All. 05\_ Planimetrie catastali corpo A e B
- All. 06\_ Visure storiche corpi A - B - C
- All. 07\_ Elaborati tecnici corpi A - B - C
- All. 08\_ Rilievo fotografico corpi A - B - C
- All. 09\_ Documentazione pratica edilizia\_ n. 4884 del 01-04-1997
- All. 10\_ Documentazione pratica edilizia\_ n. 6183 del 03-12-2002

---

**Allegato 02**

Relazione Notarile



Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2

c.p.c.

TRIBUNALE DI TERNI

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

"BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a." con sede in Siena

piazza Salimbeni numero 3, avente codice fiscale 00884060526

non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della

"MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA" con sede in

Firenze via Leone Pancaldo numero 4, avente codice fiscale

00816350482, avente eletto domicilio in Terni in via

Francesco Angeloni numero 16, presso lo studio

dell'Avv. Stella;

nei confronti del signor:

\_\_\_\_\_ nato a Amelia (TR) il giorno ventitrè luglio

millenovecentotrentacinque

codice fiscale: \_\_\_\_\_

in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del

territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in

data 21 luglio 2016 ai numeri 7142/5091;

\*\*\*\*

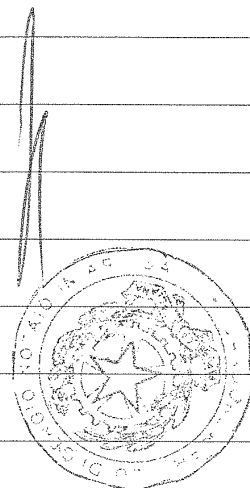
Io sottoscritto Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate,

con studio in piazza della Repubblica numero 4, esaminati i

competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero

ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra

indicato,



ATTESTO

quanto segue

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

"Immobili siti in Comune di Amelia (TR), Frazione Porchiano,

Via Orvieto e precisamente:

- Appartamento ad uso civile abitazione, censito nel catasto

Urbano di detto Comune al Foglio 54 particella 61 sub 2,

categoria A/2, di vani 10, classe quinta, rendita catastale

Euro 568,10;

- Locale ad uso autorimessa, censito nel catasto Urbano di

detto Comune al Foglio 54 particella 61 sub 3, categoria

C/6, classe terza, rendita catastale Euro 105,87;

- Terreno, censito nel catasto Terreni di detto Comune al

Foglio 54 particella 104;

- Ente urbano, censito nel catasto Terreni di detto Comune

al Foglio 54 particella 61, categoria EU,"

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei

vigenti registri catastali:

in Comune amministrativo e censuario di

AMELIA (TR)

Casa di civile abitazione sita in Frazione Porchiano, Via

Orvieto composta da un locale più servizi al piano terreno,

quattro locali più servizi al piano primo, con annessa

cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano



terreno e terreni, il tutto così censito ai rispettivi

Catasti:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 54

- mappale 61 (sessantuno), subalterno 2 (due), via Orvieto,  
piano Sem-T-1, categoria A/2, classe 5, vani 10 (dieci),  
superficie catastale totale metri quadrati 248  
(duecentoquarantotto), Rendita Catastale euro 568,10;

- mappale 61 (sessantuno), subalterno 3 (tre), via Orvieto,  
piano T, categoria C/6, classe 3, metri quadrati 50  
(cinquanta), superficie catastale totale metri quadrati 58  
(cinquantotto), Rendita Catastale euro 105,87;

- Al Catasto Terreni di detto Comune:

Foglio 54

- mappale 104 (centoquattro), semin arbor, classe 5, are 13  
(tredici), centiare 60 (sessanta), Reddito Dominicale euro  
2,81, Reddito Agrario euro 3,51;

- mappale 61 (sessantuno), ente urbano, are 14 (quattordici);

#### STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 21 luglio 2016 gli immobili risultavano di  
proprietà del signor ? > sopra generalizzato, come  
meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) Al ventennio gli immobili risultavano essere di proprietà  
del signor Ziri Raniero sopra generalizzato, giusti titoli  
anteriori al ventennio, in particolare per atto di donazione



	e vendita ricevuto dal notaio Giovanni Spagnoli di Amelia il
	20 febbraio 1972 repertorio numero 6185/2049 e trascritto a
	Spoletto nel 1972 al numero particolare 1557, attuale
	proprietario;
	<b>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>
	Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato
	oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
	a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla
	Conservatoria di Terni il giorno 16 maggio 2008 ai numeri
	5943/1139 per E. 5.000.000,00 a favore della MPS Capital
	Services Banca per le Imprese spa avente eletto domicilio in
	Firenze viale Mazzini, 46 e contro il signor _____ )
	sopra generalizzato relativamente all'unità negoziale 2;
	b) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
	iscritta alla Conservatoria di Terni il giorno 5 ottobre
	2015 ai numeri 8633/1167 per E. 600.000,00 a favore della
	Banca Popolare di Spoleto spa avente eletto domicilio in
	Spoletto piazza Piaciani, 5 e contro il signor _____ )
	sopra generalizzato relativamente all'unità negoziale 2;
	c) Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Terni il 21
	luglio 2016 ai numeri 7142/5091 a favore della MPS Capital
	Services Banca per le Imprese spa avente eletto domicilio in
	Firenze e contro il signor _____ ) sopra generalizzato;
	<b>EVENTUALI OSSERVAZIONI</b>
	Si precisa che il mappale 104 del CT deriva dall'ex mappale





62 (ex 13) a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di  
Terni il 21 dicembre 2007 al numero 218863.1/2007 protocollo  
numero TR0218863;

Arcisate, 8 agosto 2016

Firma e sigillo del Notaio

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal features a central emblem with a star and is surrounded by the text "NOTARIO IN CARICA" and "UFFICIO DI ARCISATE".

N=70500

E=75000

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. SSA LIANA PELOROSSO

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: AMELIA  
Foglio: 54

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28-Lug-2016 9:9:42  
Prot. n. T41236/2016

Particella: 61



Firmato Da: STELLA TOMMASO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bdce80033e99ee7

---

**Allegato 03**

Estratto mappa catastale

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale Territorio Direttore DOTT. SSA LIANA PELOROSSO Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: AMELIA Foglio: 54  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 X 378,000 metri  
3-Nov-2016 11:26  
Fot. n. 1105208 2016



N=70500

Particella 61

---

**Allegato 04**

CDU terreno Fg. 54 part. 104



Comune di Amelia  
(insignito del titolo di Città D.P.R.  
19/04/2007)  
PROVINCIA DI TERNI

**SETTORE 3°**

2° Ufficio  
Urbanistica ed Edilizia Privata

Piazza Matteotti, 3 - 05022 Amelia (TR)  
Tel: 0744.9761 - Fax: 0744.976248  
E-mail: ufficio.ediliziaprivata@comune.amelia.tr.it

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la richiesta Prot. n. 15165 del 15/11/2016 presentata dall'arch Luca Rosati nato a Terni il 11/01/1978 residente in Terni via del Centenario civ 15 cod fisc RSTLCU78A11L117C in qualità CTU tribunale Terni

Visto Decreto Ministeriale 2 Aprile 1969, n. 1444;  
DVisto l'art. 30 del DPR n. 380 del 6.6.2001;  
Visti gli atti esistenti;

### CERTIFICA

che il terreno distinti al catasto di questo Comune al:

Foglio 54 p.lla 104

risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche:

SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO CON DPGR N. 413  
DEL 4.6.1993 E DPGR N. 336 DEL 26.6.1998:

#### 1) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona E4: aree di particolare interesse naturalistico ed  
ambientale - agricola

Foglio 54 p.lla 104

#### 2) - PRESCRIZIONI

Come da N.T.A. - L.R. n. 1/2015

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 02 del D.P.R. 28-12-2000 n. 445, così come  
premessi dall'art. 15, comma 1, lett. a), L. 12 novembre 2011, n. 183,  
"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o  
ai privati gestori di pubblico servizio".

Amelia, li 5/12/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Ing. Stefano Ferdinandi)



---

**Allegato 05**

Planimetrie catastali corpo A e B

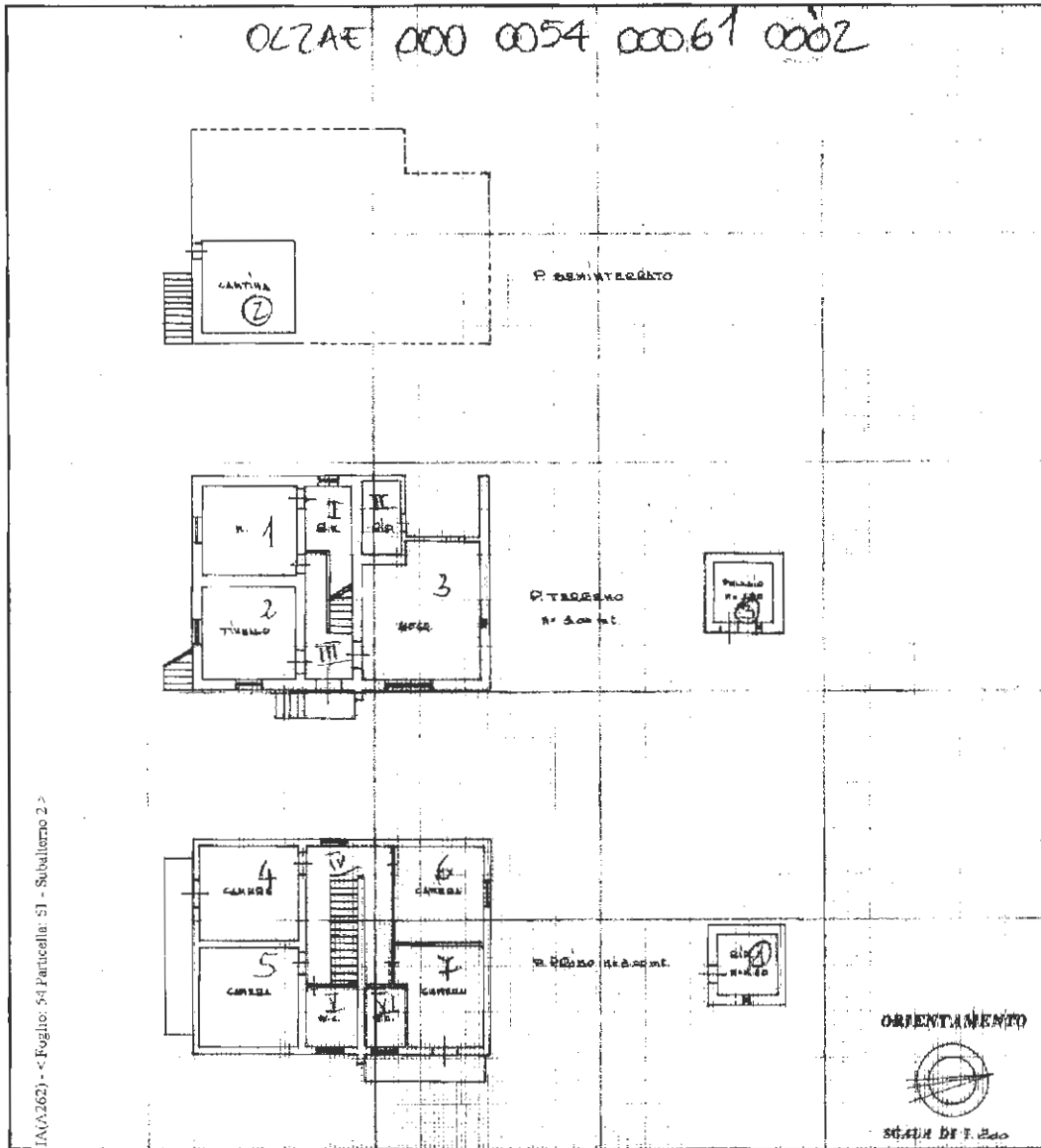


# MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
200

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1986, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AMELIA Via ORVIETO  
Data 31.10.2016 MATO A AMELIA il 23.7.1935  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERZI



1252 - 00000000 - 0000  
IA(A262) - < Foglio: 54 Particella: 51 - Suballegato 2 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

FE 54 PART. 61 SUB2

DATA  
PROT. N°

*[Handwritten initials]*

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
CARLO TEMPORONDI  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TERZI

*[Handwritten signature]*

*[Circular stamp: CARLO TEMPORONDI, GEOMETRA, AMELIA]*





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

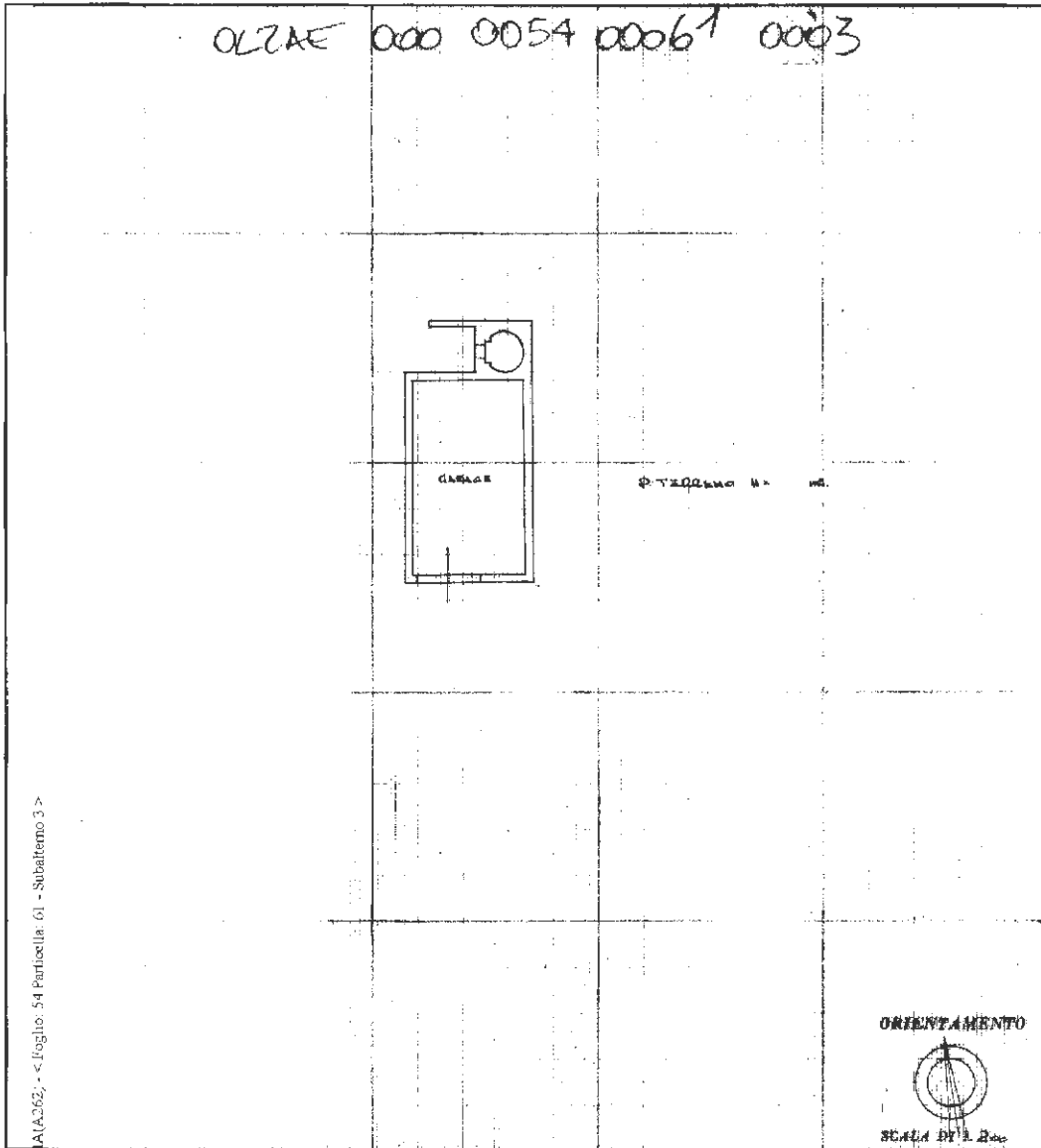
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1980, N. 302)

Lire 200

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di AMELIA Via ORVIETO

Data 11.10.2016 MATO A AMELIA IL 23.7.1935

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



Avviso di Amm. A (A.262) - Foglio: 54 Particella: 61 - Subalterno 3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

FG. 54 PART. 61 SUB 3

DATA 11.10.2016

PROV. N° TR

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
CARLO TEMPOBONO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TERNI

DATA 11.10.2016

Firma: [Signature]

**Allegato 07**

Elaborati tecnici corpi A – B - C

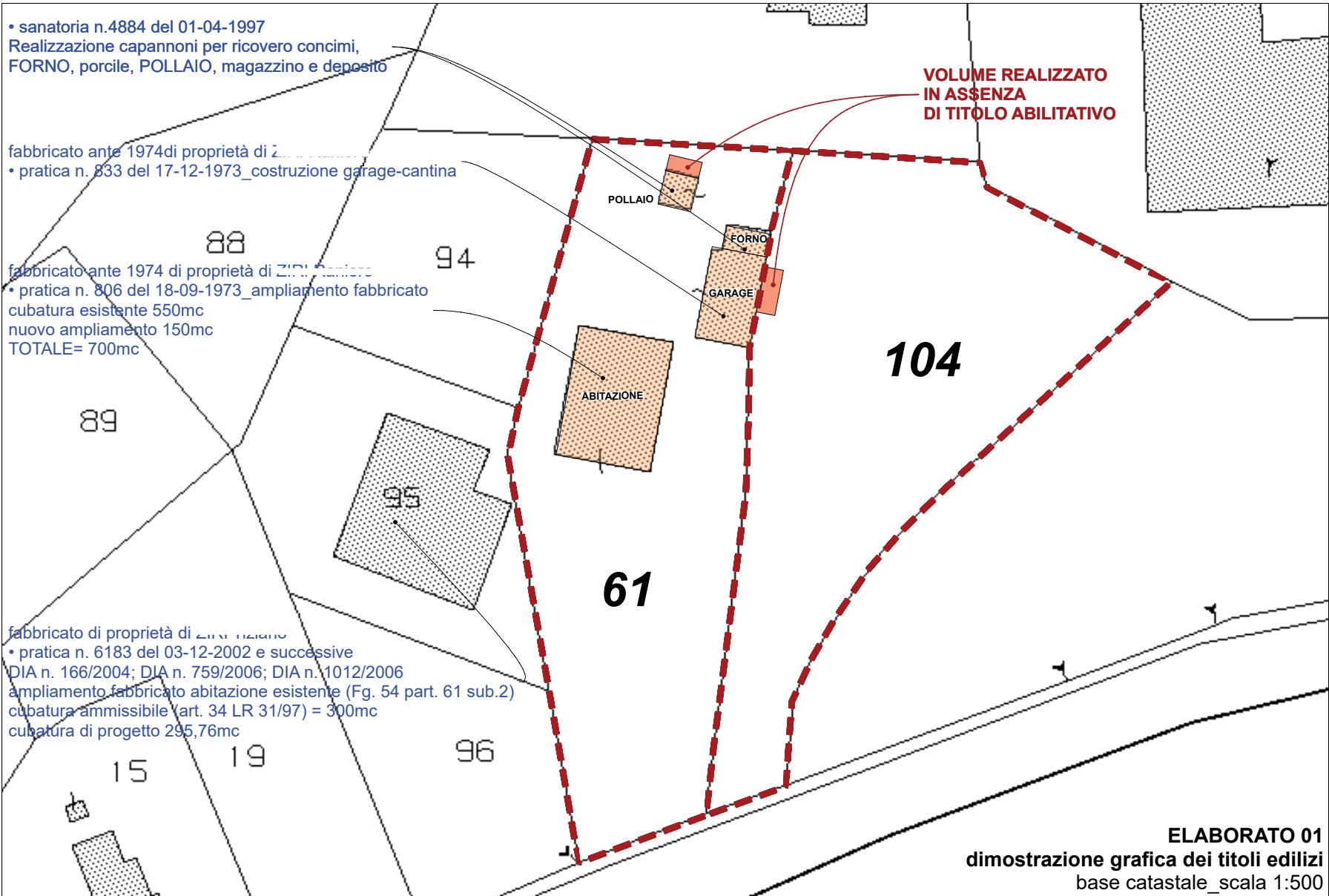
• sanatoria n.4884 del 01-04-1997  
Realizzazione capannoni per ricovero concimi,  
FORNO, porcile, POLLAIO, magazzino e deposito

fabbricato ante 1974 di proprietà di ZIRI Zanone  
• pratica n. 833 del 17-12-1973\_ costruzione garage-cantina

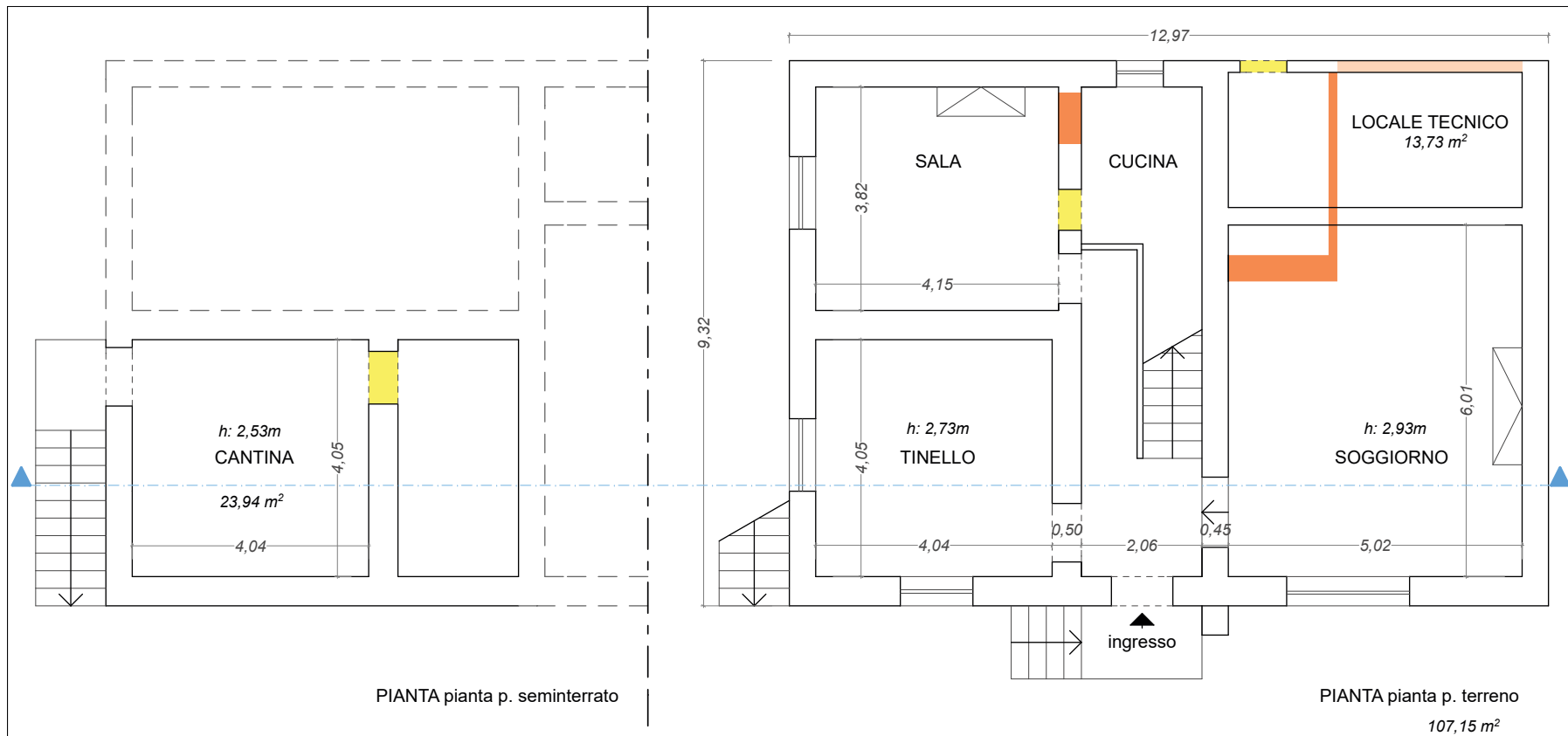
fabbricato ante 1974 di proprietà di ZIRI Zanone  
• pratica n. 806 del 18-09-1973\_ ampliamento fabbricato  
cubatura esistente 550mc  
nuovo ampliamento 150mc  
TOTALE= 700mc

fabbricato di proprietà di ZIRI Zanone  
• pratica n. 6183 del 03-12-2002 e successive  
DIA n. 166/2004; DIA n. 759/2006; DIA n. 1012/2006  
ampliamento fabbricato abitazione esistente (Fg. 54 part. 61 sub.2)  
cubatura ammissibile (art. 34 LR 31/97) = 300mc  
cubatura di progetto 295,76mc

**VOLUME REALIZZATO  
IN ASSENZA  
DI TITOLO ABILITATIVO**



**ELABORATO 01**  
**dimostrazione grafica dei titoli edilizi**  
base catastale\_ scala 1:500



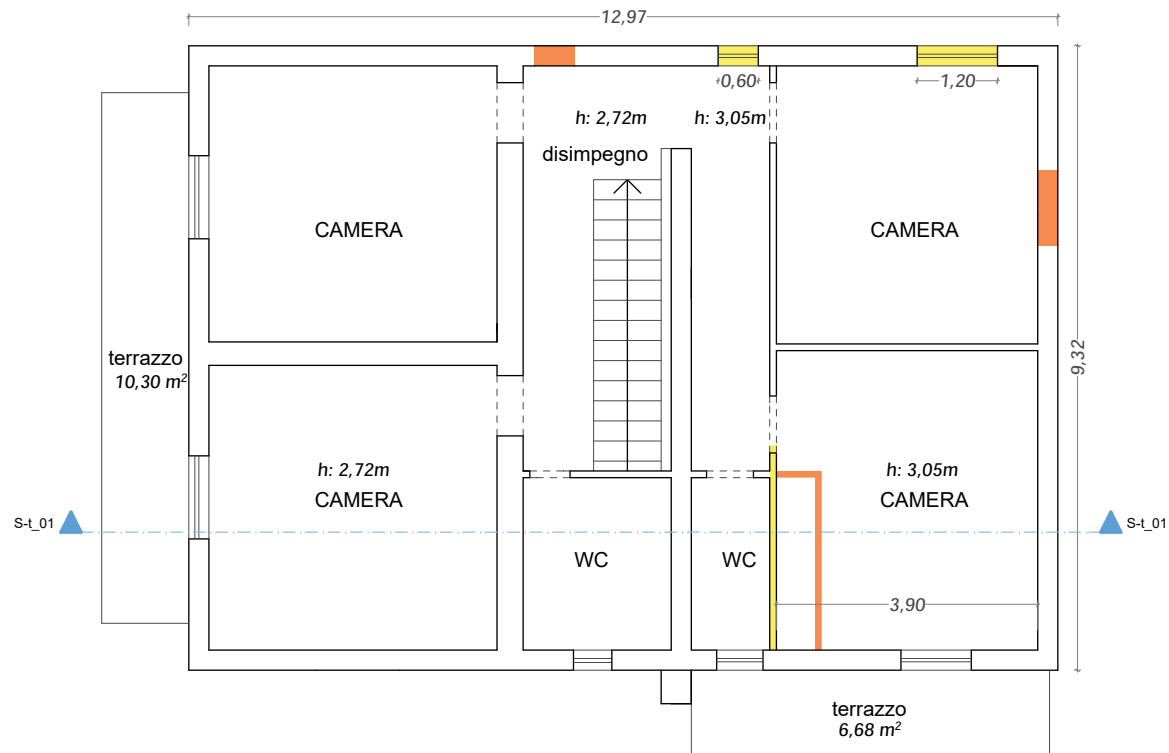
**LEGENDA:**

difformità rilevate

*difformità rilevata (esistente)*

*difformità risultante dalla planimetria catastale e dall' ultimo progetto edilizio assentito (pratica n. 6183 del 03-12-2002 e successive DIA n. 166/2004; DIA n. 759/2006; DIA n. 1012/2006 ampliamento fabbricato abitazione esistente)*

**ELABORATO 02**  
**abitazione (fg. 54 part. 61 sub.2)**  
*restituzione del rilievo del 12-11-16*  
**PIANTA p. terra e p. seminterrato\_scala 1:100**

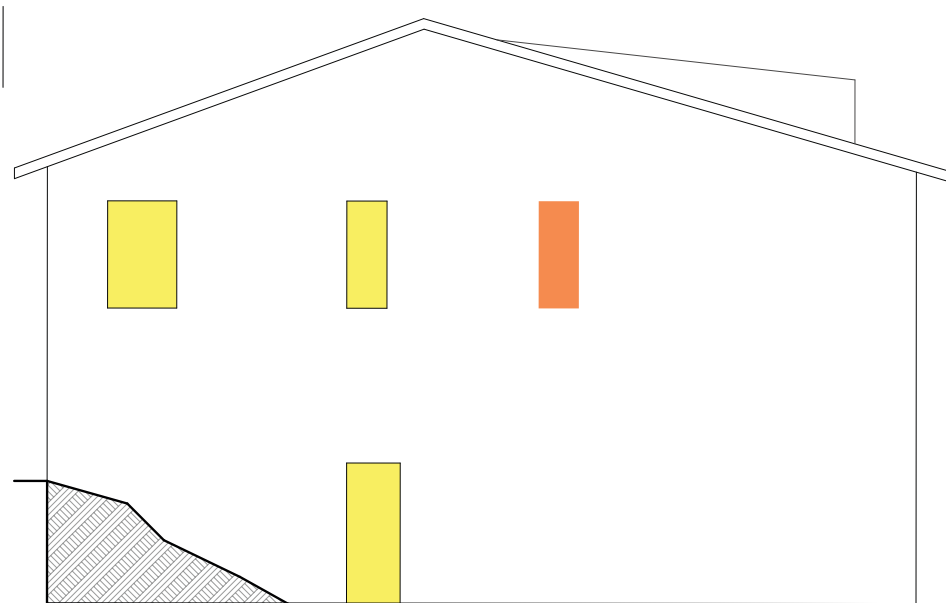


PIANTA p. primo  
120,88 m<sup>2</sup>

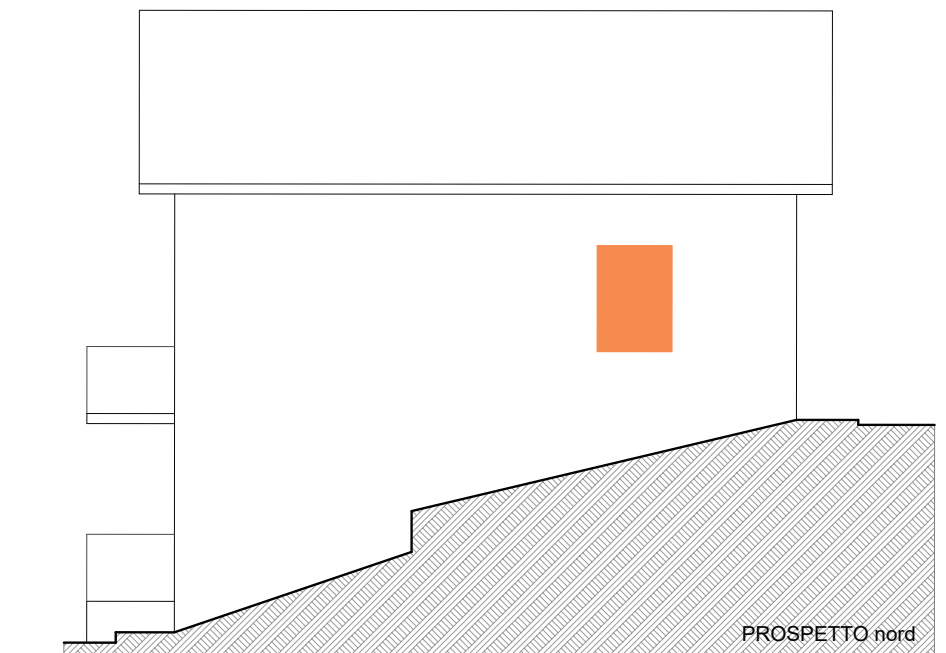
**LEGENDA:**  
difformità rilevate

- difformità rilevata (esistente)*
- difformità risultante dalla planimetria catastale e dall' ultimo progetto edilizio assentito (pratica n. 6183 del 03-12-2002 e successive DIA n. 166/2004; DIA n. 759/2006; DIA n. 1012/2006 ampliamento fabbricato abitazione esistente)*

**ELABORATO 03**  
**abitazione (fg. 54 part. 61 sub.2)**  
*restituzione del rilievo del 12-11-16*  
PIANTA p. primo\_scala 1:100



PROSPETTO ovest



PROSPETTO nord

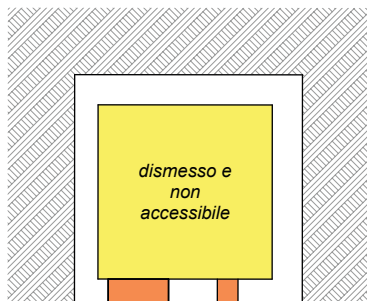


SEZIONE trasversale

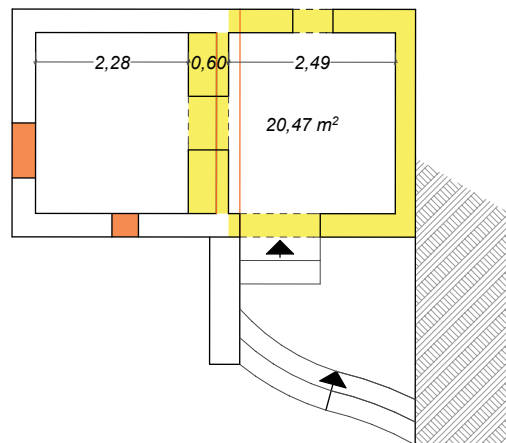
LEGENDA:  
 difformità rilevate

- difformità rilevata (esistente)
- difformità risultante dalla planimetria catastale e dall' ultimo progetto edilizio assentito (pratica n. 6183 del 03-12-2002 e successive DIA n. 166/2004; DIA n. 759/2006; DIA n. 1012/2006 ampliamento fabbricato abitazione esistente)

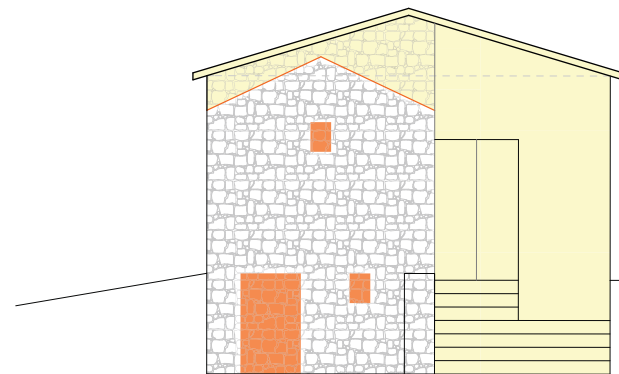
**ELABORATO 04**  
**abitazione (fg. 54 part. 61 sub.2)**  
 restituzione del rilievo del 12-11-16  
 SEZIONE trasversale e PROSPETTI ovest e nord\_scala 1:100



PIANTA p. terra





PIANTA p. primo



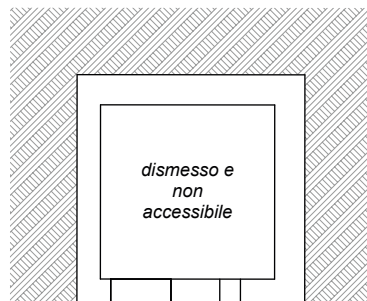
PROSPETTO frontale est

LEGENDA:  
 difformità rilevate

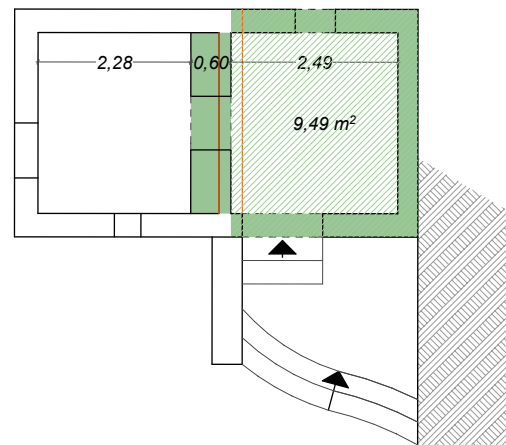
 difformità rilevata (esistente)

 difformità risultante dalla planimetria catastale e dall'ultimo progetto edilizio  
 assentito (sanatoria n.4884 del 01-04-1997  
 Realizzazione capannoni per ricovero concimi, FORNO,  
 porcile, POLLAIO, magazzino e deposito)

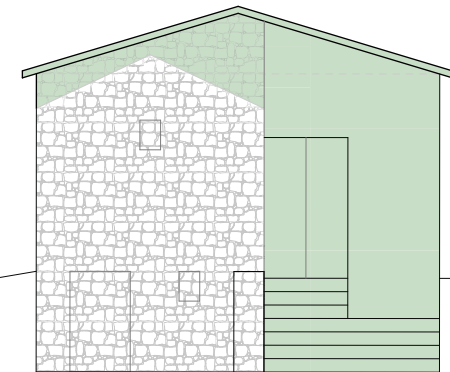
**ELABORATO 05**  
**pollai (fg. 54 part. 61 sub.2\_pertinenza)**  
 restituzione del rilievo del 12-11-16  
 PIANTE, PROSPETTI\_scala 1:100



PIANTA p. terra




PIANTA p. primo



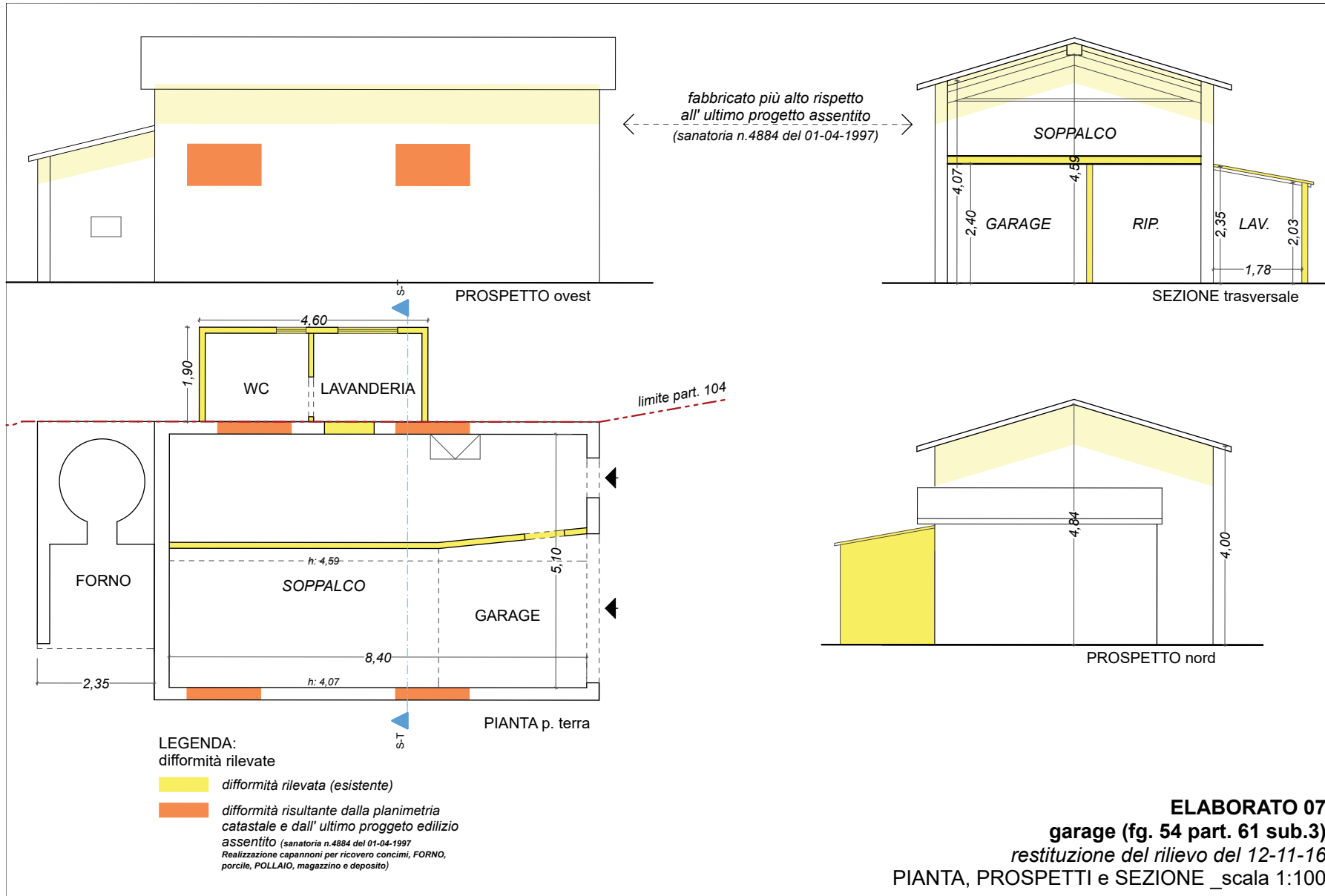
PROSPETTO frontale est

LEGENDA:  
ipotesi di regolarizzazione

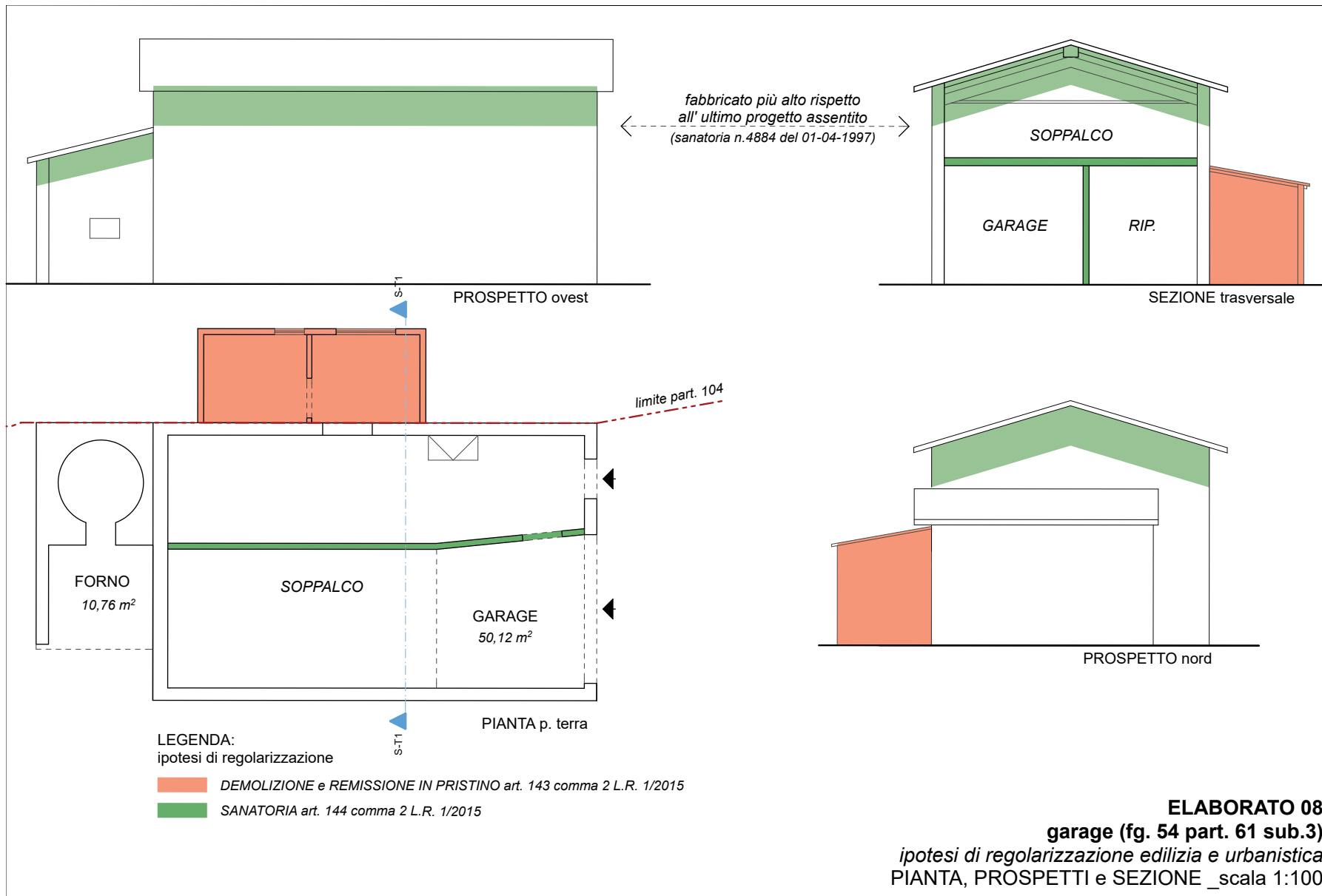
 SANATORIA art. 144 comma 2 L.R. 1/2015

**ELABORATO 06**  
**pollaio (fg. 54 part. 61 sub.2\_pertinenza)**  
*ipotesi di regolarizzazione edilizia e urbanistica*  
PIANTE, PROSPETTI\_scala 1:100





**ELABORATO 07**  
**garage (fg. 54 part. 61 sub.3)**  
*restituzione del rilievo del 12-11-16*  
 PIANTA, PROSPETTI e SEZIONE \_scala 1:100



---

**Allegato 08**

Rilievo fotografico corpi A – B - C



01\_Foto del 12-11-2016\_Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2



02\_Foto del 12-11-2016\_Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2





03\_Foto del 12-11-2016\_Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2



04\_Foto del 12-11-2016\_Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2





05\_Foto del 12-11-2016\_Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2



Foto del 12-11-2016  
Locale tecnico - caldaia  
Fg. 54 part. 61 sub. 2

06 Foto del 12-11-2016  
Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2





07\_Foto del 03-11-2016\_Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2



08\_Foto del 03-11-2016\_Abitazione\_giardino pertinenziale Fg. 54 part. 61 sub. 2



09\_Foto del 03-11-2016\_Interno Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2



10\_Foto del 03-11-2016\_Interno Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2





11\_Foto del 03-11-2016\_Interno Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2



12\_Foto del 03-11-2016\_Interno Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2



13 Foto del 12-11-2016  
Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2



14 Foto del 03-11-2016\_Interno Abitazione Fg. 54 part. 61 sub. 2



15\_ Foto del 03-11-2016  
Interno Abitazione  
Fig. 54 part. 61 sub. 2



16\_ Foto del 12-11-2016  
Abitazione Fig. 54 part. 61 sub. 2





17\_Foto del 12-11-2016\_Abitazione\_pertinenza Fg. 54 part. 61 sub. 2



18\_Foto del 12-11-2016\_Abitazione\_pertinenza Fg. 54 part. 61 sub. 2





18 Foto del 12-11-2016  
Abitazione\_pertinenza  
Fig. 54 part. 61 sub. 2



20 Foto del 12-11-2016  
Abitazione\_pertinenza  
Fig. 54 part. 61 sub. 2





02\_Foto del 12-11-2016\_garage Fg. 54 part. 61 sub. 3



01\_Foto del 12-11-2016\_garage Fg. 54 part. 61 sub. 3





03\_Foto del 12-11-2016\_garage Fg. 54 part. 61 sub. 3



02\_Foto del 12-11-2016\_garage Fg. 54 part. 61 sub. 3





05 Foto del 12-11-2016  
forno Fig. 54 part. 61 sub. 3



06\_Foto del 12-11-2016\_garage Fig. 54 part. 61 sub. 3





07\_Foto del 12-11-2016\_interno garage Fg. 54 part. 61 sub. 3



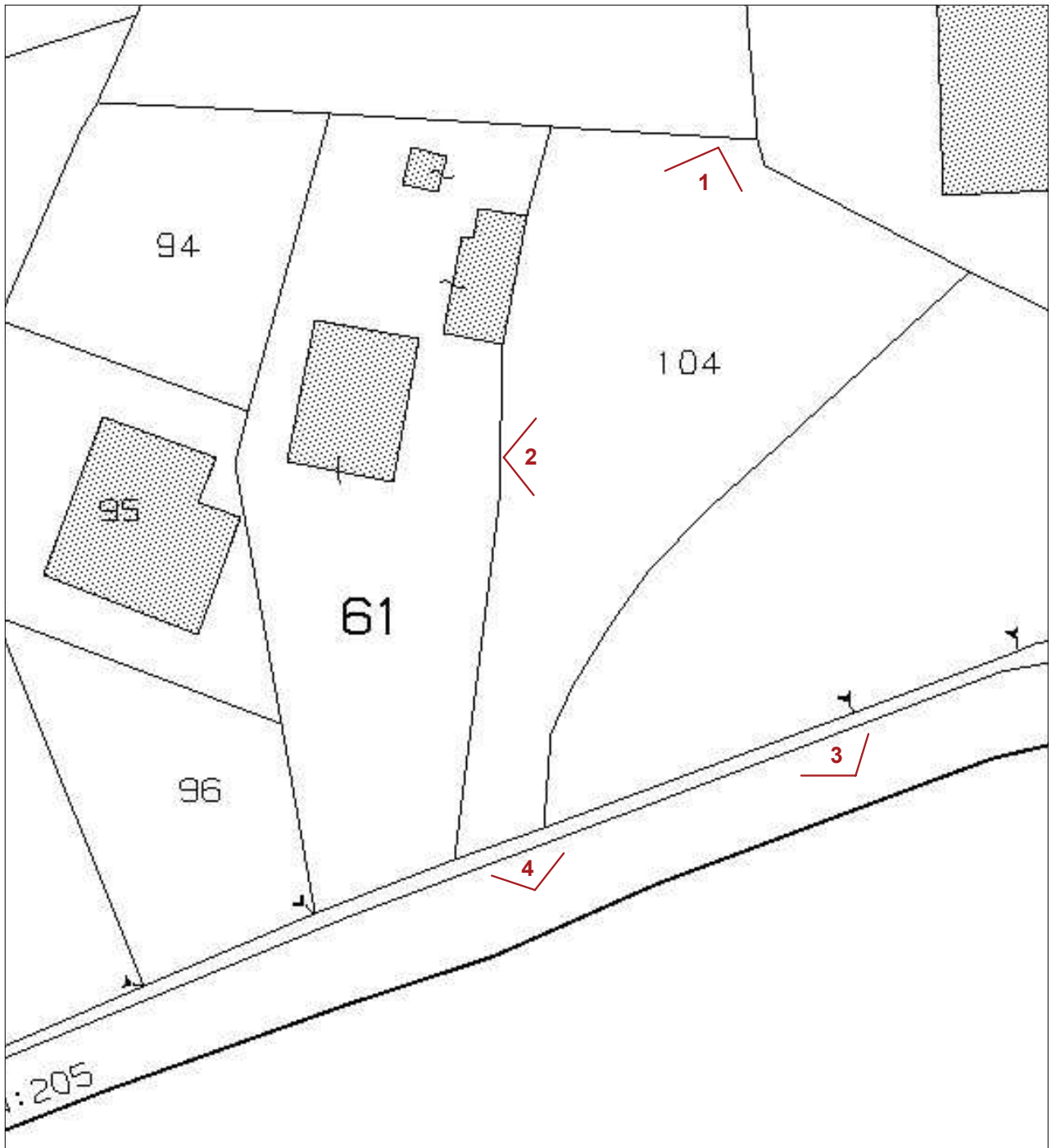
08\_Foto del 12-11-2016  
interno garage  
Fg. 54 part. 61 sub. 3



09\_Foto del 12-11-2016\_interno garage, ampliamento abusivo  
Fig. 54 part. 61 sub. 3



10\_Foto del 12-11-2016  
interno garage  
ampliamento abusivo  
Fig. 54 part. 61 sub. 3



*Estratto di mappa catastale 1:1000 con indicazione dei punti di ripresa*





01\_Foto del 03-11-2016\_terreno Fg. 54part. 104

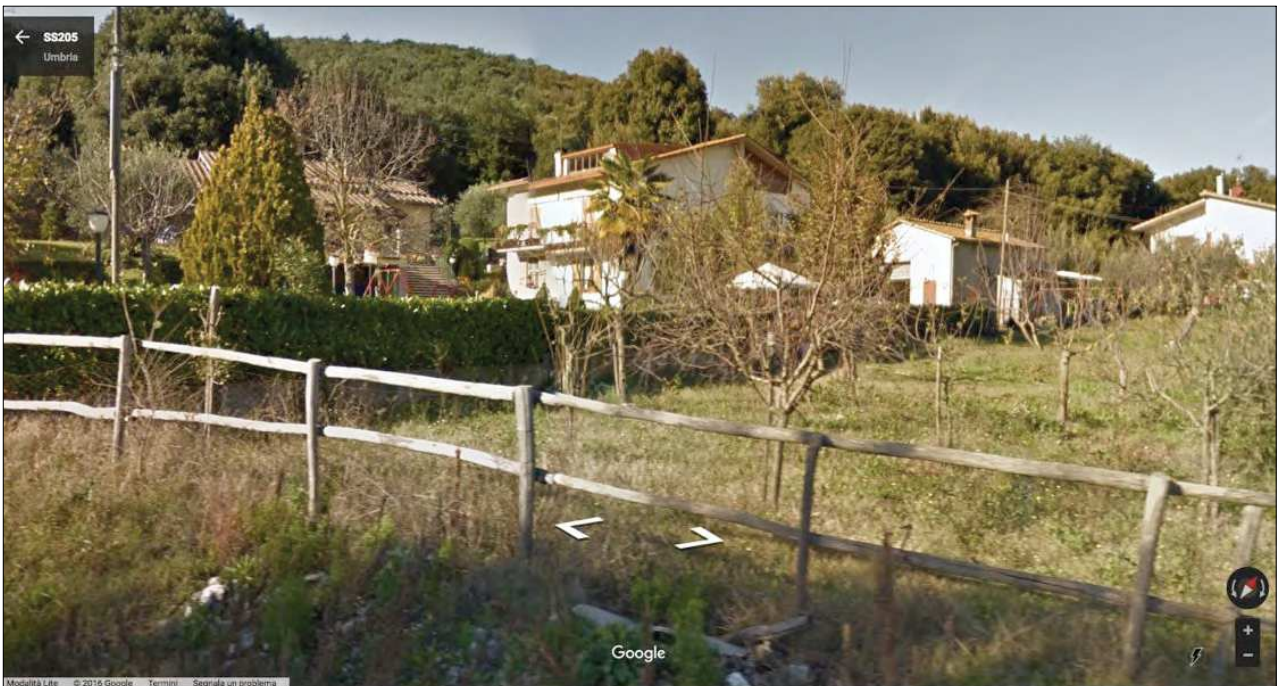


02\_Foto del 12-11-2016\_terreno Fg. 54part. 104





03\_Foto tratta da google maps 2016\_terreno Fg. 54part. 104

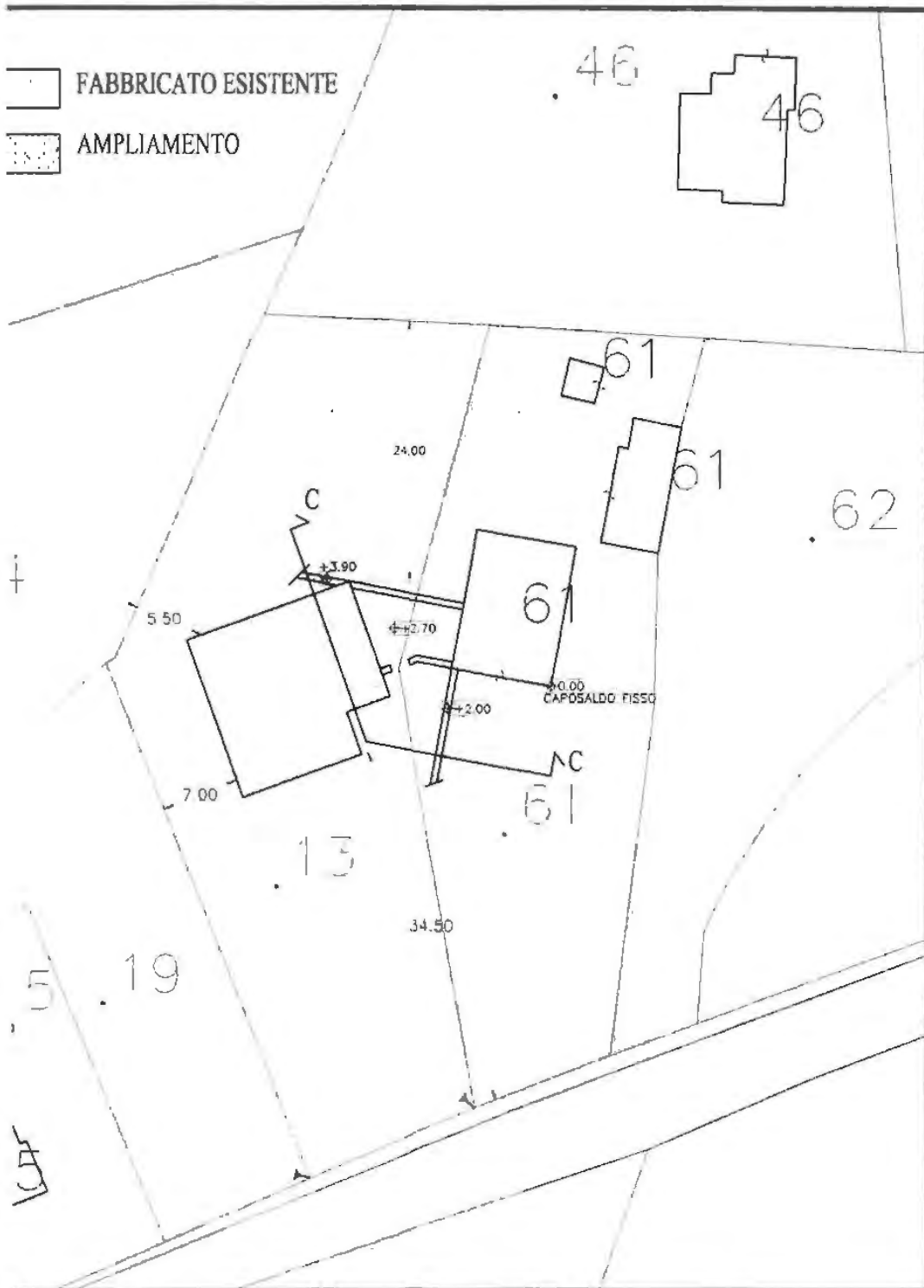


04\_Foto tratta da google maps 2016\_terreno Fg. 54part. 104

**Allegato 09**

---

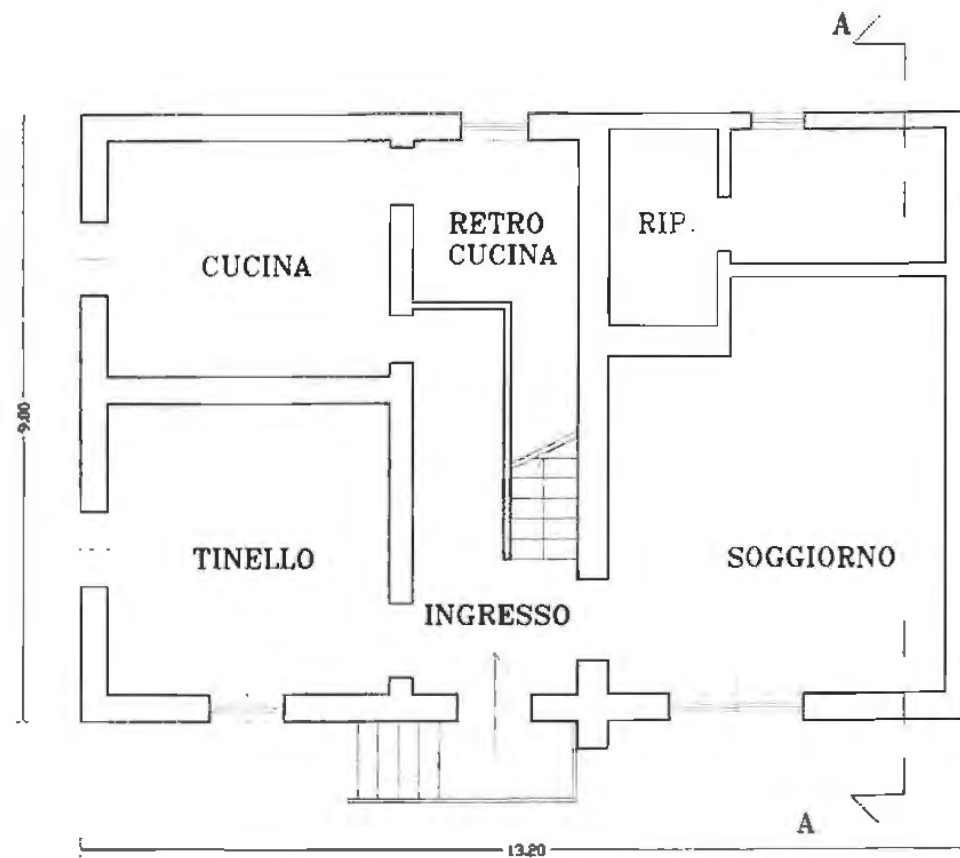
Documentazione pratica edilizia\_ n. 4884 del 01-04-1997



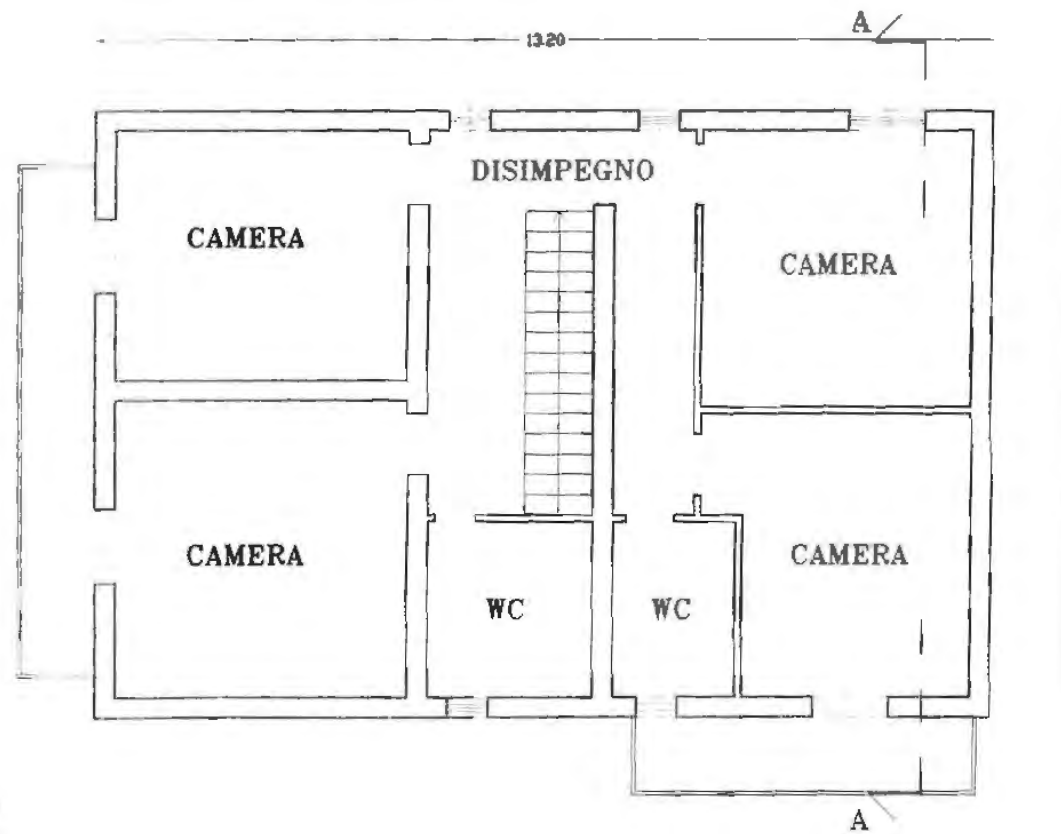
ANIMETRIA DI ZONA

SCALA 1:500





PLANIMETRIA PIANO TERRA



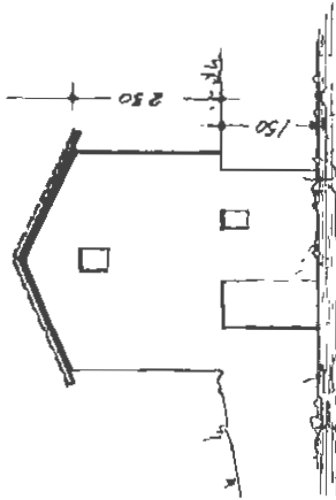
PLANIMETRIA PIANO PRIMO

**Allegato 10**

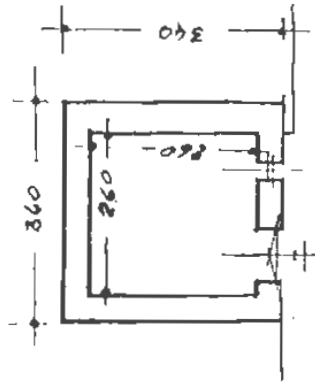
---

Documentazione pratica edilizia\_ n. 6183 del 03-12-2002

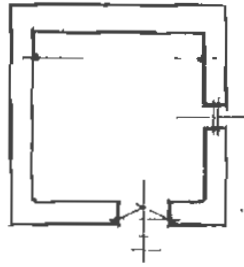
DOLLAIO



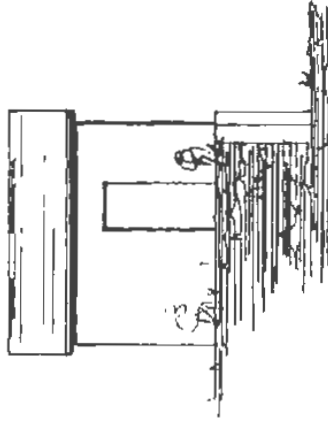
PROSPETTO FRON.



PIANTA P.T.

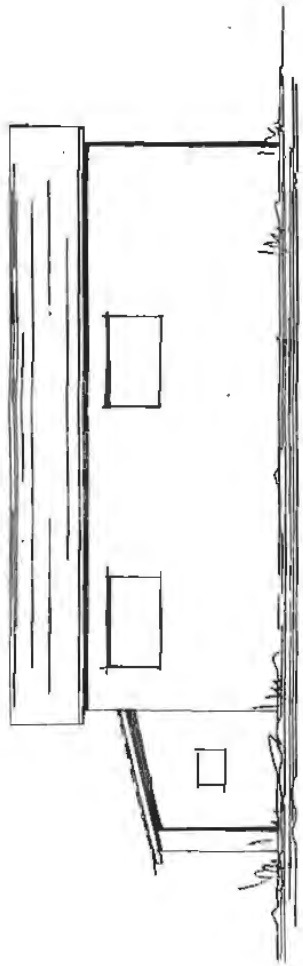


PIANTA P.1

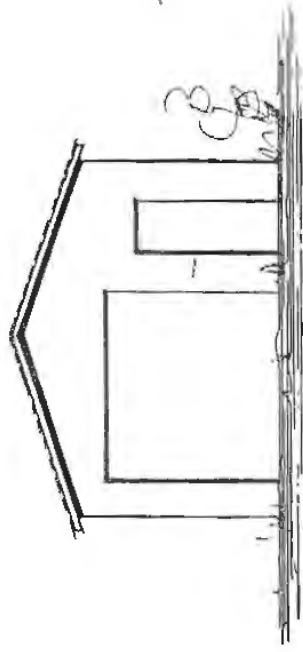


PROSPETTO LAT.

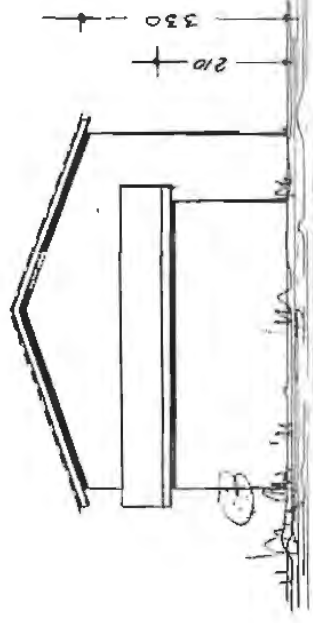
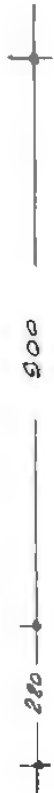
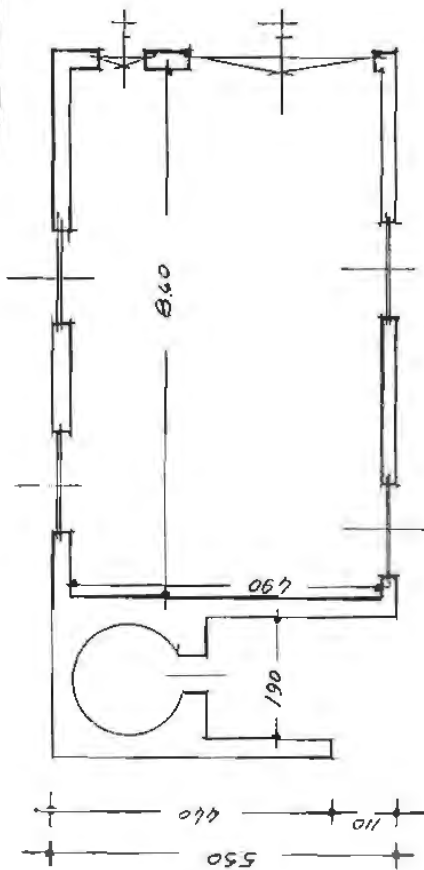
CARPOCE - FIDENO



PROSPETTO LAT.



PROSPETTO FRONT.



SPETT. LE:  
**TRIBUNALE DI TERNI**  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**Dott. ssa Anna Lelli**

*ALLA CORTESE ATTENZIONE:*  
**G.E. Dott. ssa Natalia Giubilei**

**OGGETTO: nota di chiarimento e rettifica errore materiale**

In riferimento a quanto in oggetto e a seguito del sollecito da parte del Custode Dott. Emanuele Annibali, il sottoscritto CTU incaricato il 07/10/2016 dal G.E. del Tribunale di Terni, Dott. ssa Natalia Giubilei, per la perizia degli immobili afferenti alla **ES imm. 171/2016** del Tribunale di Terni

*dichiara*

- Dalla nota di trascrizione del pignoramento veniva colpito l' immobile qualificato come E.U., distinto al NCT del Comune di Amelia al Foglio 54 mappale 61; nella perizia depositata l' immobile citato non è stato trattato distintamente come corpo autonomo ma, inglobato nel CORPO A (abitazione + pertinenze) come PERTINENZA esclusiva della residenza e come tale è stato considerato il suo valore economico come si evince dall' ultima riga della tabella delle consistenze (pag. 14 e 15 della relazione depositata)
- Per quanto riguarda l' errore materiale in oggetto si fa riferimento al valore dell' ipoteca iscritta in favore della Banca Popolare di Spoleto srl e precisamente dell' ipoteca giudiziale di cui al punto 4.2.1 pag. 8 della relazione depositata; i valori corretti dell' ipoteca risultanti visura allegata sono i seguenti:  
importo ipoteca: 600.000,00 euro; importo capitale: 434.030,23 euro

Terni, lì 06 Marzo 2017

Il C.T.U.  
Arch. Luca Rosati