

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

Promossa da:

**“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.”**

**Avv. Tommaso Stella**

Via Francesco Angeloni, n.16 - Terni (TR)

Contro:

**...omissis...**

N° Gen. Rep. **248/2015**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14/09/2016**

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Dott. Sandro Lombardini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto unico**

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

*C.F.: TMSNDR70E12L117G*

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*

*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*

*cellulare: 366/1622453*

*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*

*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

**Beni in Fornole di Amelia (TR), Via Piave n° 18**  
**Lotto unico**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) di **appartamento** di civile abitazione sito in Comune di Amelia, frazione Fornole, Via Piave n°18

L'unità immobiliare oggetto di stima fa' parte di un fabbricato sito nel centro storico del borgo medioevale di Fornole, frazione del Comune di Amelia, paese con ubicazione strategica rispetto alle vie di comunicazioni principali, distante 15 Km dallo svincolo A1 di Orte a venti minuti di auto da Terni e ad un ora da Roma, e servito di farmacia, ufficio postale, banca e supermercato.

Il numero civico dell'immobile oggetto di stima risulta essere il n°18 e non il n° 16 riportato erroneamente negli atti, errore dovuto ad una successiva remunerazione civica effettuata dal Comune di Amelia.

La casa avente destinazione residenziale, è costituita da un cielo terra con struttura in muratura portante. Posta su tre livelli, è stata oggetto di una ristrutturazione nel 2006 che ha mantenuto le caratteristiche tipiche delle costruzioni umbre: parte di soffitti con travi in legno e cotto, pavimenti in ceramica tipo cotto, facciata in pietra intonacata ed una copertura a falde con struttura in legno e tegole in laterizio.

La piccola unità immobiliare si compone:

di un vano al piano strada (superficie lorda catastale complessiva 26 mq ed un'altezza media di 2.70 mt) con accesso diretto e non comunicante con i livelli superiori, ad uso soggiorno/taverna attrezzato di angolo cottura, camino e di un piccolo bagno sopraelevato di un gradino e privo di finestra;

di un vano al primo livello (superficie lorda catastale complessiva 25.5 mq ed un'altezza media di 2.40 mt), al quale si accede da una scala esterna tramite piccolo terrazzo/ballatoio, caratterizzato da un soggiorno con angolo cottura e ripostiglio sottoscala dove trova posto lo scaldabagno per la produzione dell'acqua calda sanitaria;

di un vano al secondo livello (superficie lorda catastale complessiva 25.5 mq ed un'altezza media di 2.40 mt) al quale si accede da una scala interna posta tra il primo e secondo livello, composto da una camera da letto matrimoniale ed un bagno privo di finestra.

Completa la proprietà un piccolo sottoscala esterno ad uso ripostiglio.

Lo stato dell'immobile è sufficiente, in considerazione dell'altezza dei soffitti che al piano primo e al piano secondo, risulta essere inferiori a mt 2.70, dell'impianto di riscaldamento non presente al piano strada ed ad aria nei restanti due livelli e del quale è necessario verificarne il corretto funzionamento ed infine di un'infiltrazione d'acqua che proveniente dal tetto ha deteriorato una piccola parte del solaio del primo e del secondo livello.

L'immobile sviluppa una superficie interna netta complessiva, del piano primo e del piano secondo, pari a circa **39 mq** (19.5 per piano) con un'altezza di 2.40 mt a cui si sommano **20 mq** di soggiorno/taverna, del piano terra, con un'altezza media di 2.70 mt;

Identificato al catasto fabbricati: foglio **86**, particella **185**, subalterno **1**, Zona Cens. -, categoria **A/3**, classe **4**, consistenza **3.5 vani**, rendita **€ 180,76**.

Intestato a: **...omissis...** nata a **...omissis...** il **...omissis...**(c.f.: **omissis...**), proprietà per 1000/1000.

**Dati derivanti da: Visura per immobile presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Terni – Territorio Servizi Catastali il 04-07-2016 Visura n. TR0046448**

**(LA VISURA DEL FOGLIO 86 PARTICELLA 285 RIPORTA AL FOGLIO 86, PARTICELLA 185, SUBALTERNO 1).**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Borgo medioevale prevalentemente residenziale – turistico. Di grande bellezza è il paesaggio dell'Amerino, costituito da colline che declinano verso la valle del Tevere, ricoperte da macchia mediterranea e da secolari lecceti
- Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, farmacia, ufficio postale e banca e scuola primaria. Asilo nido – scuola dell'infanzia - scuola primaria di 2° grado - sono presso il centro abitato di Amelia a circa 5 Km; la presenza negozi al dettaglio è scarsa; impianti sportivi appena sufficienti; Municipio-Circoscrizione si trova ad Amelia.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali – turistico con piccoli insediamenti per attività artigianali; collinare con ampie superfici coltivate a vigneti ed uliveti; aree boschive con verde adibito a pascolo.
- Attrazioni paesaggistiche: Parco di S. Silvestro(2 Km), Parco la Cavallerizza (4 Km), torrente del Rio Grande e la sua diga duecentesca detta La Para (5 Km), Cittadina medioevale di Amelia (5Km), Cittadina medioevale di Narni (9 Km), Cascata delle Marmore (35 Km).
- Attrazioni storiche: Castello di Fornole, di cui rimangono tratti di mura, alcune torri e due porte d'accesso; la Chiesa di S. Pietro Apostolo in stile romanico e la Chiesa di S.Silvestro.
- Principali collegamenti pubblici: autobus con collegamenti frequenti.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (26/06/2016) l'immobile risulta essere libero e non abitato tanto da rendere necessario l'intervento dei Carabinieri e di un fabbro per procedere all'ispezione dell'unità immobiliare.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame effettuato presso l'Agenzia dell' Entrate - Ufficio Provinciale di Terni – Territorio , alla data del 04/07/2016 compresa, per il bene immobile oggetto della presente perizia risulta quanto segue:

### 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni e Pignoramenti:

- **Trascrizione** del 24/07/2003 - Registro Particolare 5432 Registro Generale 8026 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 33712 del 23/07/2003 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

– **Iscrizione** del 24/07/2003 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 8027  
Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 33713/4556 del 23/07/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione** del 14/01/2015 - Registro Particolare 208 Registro Generale 239  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI Repertorio 4216 del 22/12/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

– **Trascrizione** del 13/11/2015 - Registro Particolare 7371 Registro Generale 9975  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI Repertorio  
3356/2015 del 16/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

4.2.2 Altre trascrizioni: **Nessuna**.

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.

### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

#### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione della presente perizia il C.T.U. dichiara che è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico comunale di Amelia – Archivio Edilizia, i titoli edilizi relativi al fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte (DIA prot. N° 9709 del 29/08/2006). Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il piano terreno risulta non essere comunicante con il piano soprastante ed al suo interno è stato ricavato un bagno non finestrato, inoltre risulta essere demolito un tramezzo divisorio;
- Al piano primo non è presente la scala a chiocciola di collegamento con il piano terra e non risulta indicato il vano sottoscala;
- Al piano secondo risulta esservi un tramezzo di separazione tra il vano scala e la camera matrimoniale, il bagno risulta avere dimensioni più ampie;

Il fabbricato ricade in ZONA A tipologia CENTRO STORICO pertanto:

le difformità accertate sono tali da non comportare aumento di superficie e/o cubatura, non interessando i paramenti esterni di facciata, sono sanabili con una semplice CILA da presentare al COMUNE DI AMELIA, con un costo stimato e comprensivo di oneri connessi e spese tecniche di **€ 1.500,00**

**Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.**

Regolarizzabili mediante:

redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): oneri totali **€ 150,00**

**Nota:** Si fa presente che per l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere ancora stata fatta richiesta al Comune di Amelia del rilascio del certificato agibilità pertanto lo stesso risulta privo del CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

Gli oneri di regolarizzazione per la richiesta del certificato di agibilità possono essere quantificati in **€ 1.000,00**

#### 4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo presso l'immobile sono state riscontrate le difformità di cui al punto 4.3.1; poiché è necessario richiedere un titolo edilizio (CILA), conseguentemente dovrà essere aggiornata la planimetria catastale dell'unità immobiliare in questione, che risulta anch'essa non conforme allo stato di fatto.

Tale difformità è regolarizzabile mediante Procedura Catastale DO.C.FA. I cui oneri totali ammontano ad **€ 500,00**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

**NON FORNITE**Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate  
ma non ancora scadute al momento della perizia**NON FORNITE****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**– ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... (c.f.: ...omissis...)  
proprietà per 1000/1000;**6.2 Precedenti proprietari:**– **Camiciola Giacomo** nato a Amelia il 30/06/1935 (c.f.: CMCGCM35L24A262K)**Nota: situazione aggiornata al 04/07/2016.****7. PRATICHE EDILIZIE:****DIA rilasciata dal Comune di Amelia il 29/08/2006 con il prot. N° 9709****Nota:** Si fa presente che per l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere ancora stata fatta richiesta al Comune di Amelia del rilascio del certificato agibilità pertanto lo stesso risulta privo del CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.Gli oneri di regolarizzazione per la richiesta del certificato di agibilità possono essere quantificati in **€ 1.000,00****Descrizione : Appartamento di cui al punto A**

L'unità immobiliare oggetto di stima fa' parte di un fabbricato sito nel centro storico del borgo medioevale di Fornole, frazione del Comune di Amelia, paese con ubicazione strategica rispetto alle vie di comunicazioni principali, distante 15 Km dallo svincolo A1 di Orte a venti minuti di auto da Terni e ad un ora da Roma, e servito di farmacia, ufficio postale, banca e supermercato.

Il numero civico dell'immobile oggetto di stima risulta essere il n°18 e non il n° 16 riportato erroneamente negli atti, errore dovuto ad una successiva remunerazione civica effettuata dal Comune di Amelia.

La casa avente destinazione residenziale, è costituita da un cielo terra con struttura in muratura portante. Posta su tre livelli, è stata oggetto di una ristrutturazione nel 2006 che ha mantenuto le caratteristiche tipiche delle costruzioni umbre: parte di soffitti con travi in legno e cotto, pavimenti in ceramica tipo cotto, facciata in pietra intonacata ed una copertura a falde con struttura in legno e tegole in laterizio.

La piccola unità immobiliare si compone:

di un vano al piano strada (superficie lorda catastale complessiva 26 mq ed un'altezza media di 2.70 mt) con accesso diretto e non comunicante con i livelli superiori, ad uso soggiorno/taverna attrezzato di angolo cottura, camino e di un piccolo bagno sopraelevato di un gradino e privo di finestra;

di un vano al primo livello (superficie lorda catastale complessiva 25.5 mq ed un'altezza media di 2.40 mt), al quale si accede da una scala esterna tramite piccolo terrazzo/ballatoio, caratterizzato da un soggiorno con angolo cottura e ripostiglio sottoscala dove trova posto lo scaldabagno per la produzione dell'acqua calda sanitaria;

di un vano al secondo livello (superficie lorda catastale complessiva 25.5 mq ed un'altezza media di 2.40 mt) al quale si accede da una scala interna posta tra il primo e secondo livello, composto

da una camera da letto matrimoniale ed un bagno privo di finestra.  
Completa la proprietà un piccolo sottoscala esterno ad uso ripostiglio.

Lo stato dell'immobile è sufficiente, in considerazione dell'altezza dei soffitti che al piano primo e al piano secondo, risulta essere inferiori a mt 2.70, dell'impianto di riscaldamento non presente al piano strada ed ad aria nei restanti due livelli e del quale è necessario verificarne il corretto funzionamento ed infine di un'infiltrazione d'acqua che proveniente dal tetto ha deteriorato una piccola parte del solaio del primo e del secondo livello.

L'immobile sviluppa una superficie interna netta complessiva, del piano primo e del piano secondo, pari a circa **39 mq** (19.5 per piano) con un'altezza di 2.40 mt a cui si sommano **20 mq** di soggiorno/taverna, del piano terra, con un'altezza media di 2.70 mt;

Identificato al catasto fabbricati: foglio **86**, particella **185**, subalterno **1**, Zona Cens. -, categoria **A/3**, classe **4**, consistenza **3.5 vani**, rendita **€ 180,76**.

Intestato a: **...omissis...** nata a **...omissis...** il **...omissis...** (c.f.: **...omissis...**), proprietà per 1000/1000.

**Dati derivanti da: Visura per immobile presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Terni – Territorio Servizi Catastali il 04-07-2016 Visura n. TR0046448 (LA VISURA DEL FOGLIO 86 PARTICELLA 285 RIPORTA AL FOGLIO 86, PARTICELLA 185, SUBALTERNO 1).**

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella **Zona A – CENTRO STORICO**.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno -angolo cottura P. terra	Sup. reale netta	17,40	1,00	17,40
Bagno P. terra	Sup. reale netta	2,60	1,00	2,60
Soggiorno -angolo cottura P. primo	Sup. reale netta	17,00	0,90	15,30
Sottoscala ripostiglio	Sup. reale netta	2,50	0,50	1,25
Camera letto P. secondo	Sup. reale netta	12,50	0,90	11,25
Disimpegno P. secondo	Sup. reale netta	1,10	0,90	0,99
Bagno P. secondo	Sup. reale netta	5,90	0,90	5,31
<b>Sup. reale netta</b>		<b>59,00</b>		<b>54,10</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**, materiale: **travatura in legno**, rivestimento in **tegole**, condizioni: **non sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **non rilevabile**, materiale: **non rilevabile**, condizioni: **non rilevabile**

Scale

tipologia: **a rampa**, materiale: interne muratura rivestite in marmo, condizioni sufficienti  
esterne muratura rivestite in marmo, condizioni sufficienti

Solai

Tipologia:  
P.terra/P.primo **travatura in legno e pannelle in cotto**, condizioni **buone**  
P.primo/P.secondo **misto in travetti/ laterizio in opera con**

**nervature parallele**, condizioni: **non sufficienti**  
P.secondo/Pafone sottotetto **misto in travetti/ laterizio in opera**

**con nervature parallele, condizioni: non sufficienti**

Strutture verticali	materiale: <b>in muratura portante</b>
<i>Componenti edilizie e costruttive:</i>	
Infissi esterni	Piano terra tipologia: <b>anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>appena sufficienti</b> Piano primo / Piano secondo tipologia: <b>anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>appena sufficiente</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in pietra</b> , coibentazione: <b>non rilevabile</b> , rivestimento: <b>intonacata</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in grès</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	Piano terra tipologia: <b>infisso con anta doppia a battente in vetro e legno</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Piano primo tipologia: <b>infisso portafinestra con anta doppia a battente in vetro e alluminio e relativa persiana</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento cucina	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento bagno	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Impianti:</i>	
Citofonico	<b>Non presente</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative.</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non a norma secondo le vigenti normative.</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile.</b>
Telefonico	<b>Non presente</b>
Termico	<b>Non presente al piano terra</b> (nota: la produzione dell'acqua calda avviene con lo scaldabagno elettrico posto al livello superiore) <b>Sistema con fan-coil ad aria calda al piano primo e secondo</b> (nota: la produzione dell'acqua calda avviene con lo scaldabagno elettrico posto nel sottoscala del primo piano)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

Il borgo medioevale di Fornole, dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva, è residenziale ed in parte turistica, costituito da case ad uno, due, massimo tre piani fuori terra, che si sono sviluppate nel corso dei secoli.

Gli interventi di edilizia residenziale che si sono succeduti nel corso del tempo, di livello qualitativo sufficiente, hanno avuto per oggetto principalmente la ristrutturazione di immobili residenziali storici di modeste dimensioni, ben ordinati e tra loro razionalmente e funzionalmente distribuiti, grazie alla urbanizzazione tipica del borgo medioevale.

La strada SS 205 è la via di accesso al paese;

sono presenti i servizi primari come: scuola elementare, farmacia, supermercato, banca ed ufficio postale. Le altre strutture più vicine sono nel paese di Amelia e distano circa 5 Km.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte:

al piano terra - pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, infissi esterni in legno con vetro singolo, persiane in legno, pavimenti in grés porcellanato, bagno completo di sanitari e doccia, ingresso attraverso una porta finestra a doppia anta in vetro e legno, privo di riscaldamento se non un camino nella posizione d'angolo;

al piano primo e piano secondo - pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con vetro doppio, persiane in alluminio, pavimenti in grés porcellanato, bagno completo di sanitari e doccia, ingresso attraverso una porta finestra a doppia anta in vetro e alluminio completo di persiana, riscaldamento ad aria con fan-coil elettrici

Per poter adottare il procedimento sintetico comparativo è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2015 – Provincia: Terni; Comune: Amelia che, relativamente alla Tipologia/abitazioni civili, fascia Fornole, Stato conservativo/normale propone prezzi di mercato compresi tra **€ 800,00/mq ed € 1.250,00/mq di superficie lorda**.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo sufficiente stato di manutenzione e conservazione, della mancanza di un adeguato sistema di riscaldamento, e più in generale, della inadeguatezza degli impianti, oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 1.000,00 di superficie commerciale lorda equivalenti a € 900,00 /mq di superficie netta (-10%)**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100% per quelli h. 2,70 mt, mentre è stato attribuito un coefficiente del 90% per i vani con altezza 2,40 mt.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Archivio Storico del Comune di Terni, Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Appartamento di civile abitazione***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario /mq
Soggiorno -angolo cottura P. terra	17,40	€ 900,00
Bagno P. terra	2,60	€ 900,00
Soggiorno -angolo cottura P. primo	15,30	€ 900,00
Sottoscala ripostiglio	1,25	€ 900,00
Camera letto P. secondo	11,25	€ 900,00
Disimpegno P. secondo	0,99	€ 900,00
Bagno P. secondo	5,31	€ 900,00
	<b>54,10</b>	<b>€ 48.690,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 48.690,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 48.690,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 48.690,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	<b>€ 4.869,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.), spese tecniche per richiesta Certificato Agibilità:	<b>€ 2.650,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 41.171,00****Allegati:**

- 1 Visura catastale, planimetria catastale, visura storica;
- 2 Ispezione ipotecaria;
- 3 DIA Prot. N° 9709 rilasciata in data 29/08/2006;
- 4 Banca Dati Quotazioni Immobiliari 2° sem. 2015 – estratto (Agenzia delle Entrate);
- 5 Estratto P.R.G e Norme Tecniche di Attuazione.
- Documentazione fotografica del 26/06/2016: n. 15 fotogrammi.

TERNI, lì **12/07/2016**L'Esperto alla stima  
**Arch. TOMASSINI ANDREA**

---

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

Promossa da:

**“ BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.”**

**Avv. Tommaso Stella**

Via Francesco Angeloni, n.16 - Terni (TR)

Contro:

**...omissis...**

N° Gen. Rep. **248/2015**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14/09/2016**

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**

**Custode Giudiziario: Dott. Sandro Lombardini**

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**- Sopralluogo del 26/06/2016 -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Andrea Tomassini*

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: TMSNDR70E12L117G

con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3

telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966

cellulare: 366/1622453

e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)

PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)

---

---

**STUDIO TECNICO Arch. Andrea Tomassini**

Via C. Fornaci, n. 3 – 05100 TERNI  
Tel.0744/305276 Cell. 366/1622453  
e-mail:[progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)

---

**LOTTO UNICO**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – ESTERNO**

**Foto n. 01:** Vista aerea – Copertura



**Foto n. 02:** prospetto



**Foto n. 03:** prospetto



---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Esecuzione Forzata N. 248/2015**

**Foto n. 04:** prospetto



**Foto n. 05:** ingresso piano terra (civico 18)



---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Esecuzione Forzata N. 248/2015**

**LOTTO UNICO**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**

**Foto n. 06:** ingresso - soggiorno piano terra



**Foto n. 07:** angolo cottura piano terra



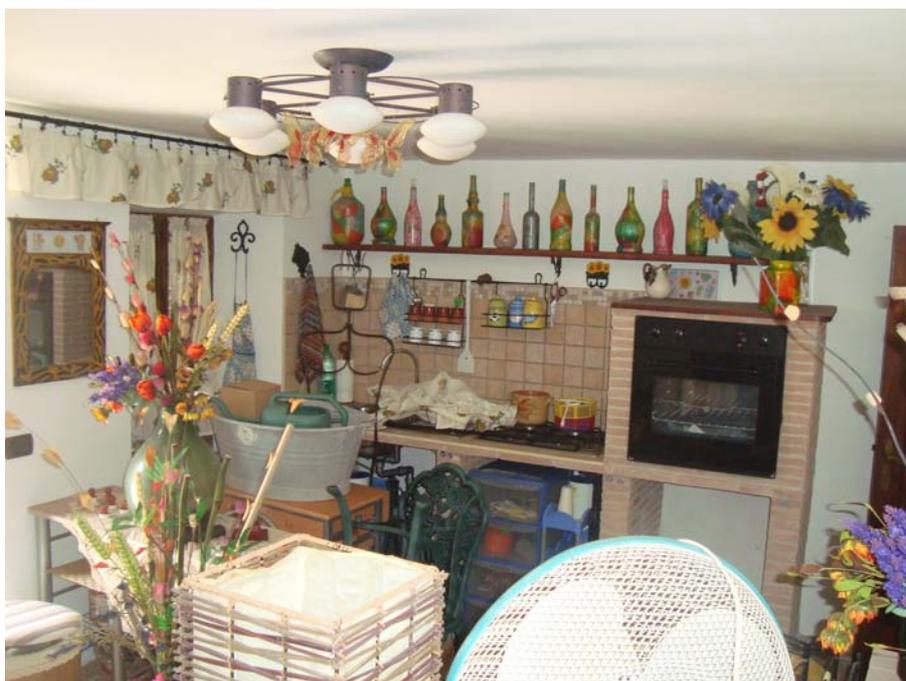
---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Esecuzione Forzata N. 248/2015**

**Foto n. 08:** bagno piano terra



**Foto n. 09:** angolo cottura piano primo



---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Esecuzione Forzata N. 248/2015**

**Foto n. 10:** ripostiglio sottoscala piano primo



**Foto n. 11:** soggiorno piano primo



---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Esecuzione Forzata N. 248/2015**

**Foto n. 12:** scala interna



**Foto n. 13:** camera piano secondo



---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**Esecuzione Forzata N. 248/2015**

**Foto 14:** bagno piano secondo



**Foto 15:** particolare infissi piano terra/primo-secondo



Terni, li 14/07/2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Andrea Tomassini**

---

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

**“ BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.”**

**Avv. Tommaso Stella**

Via Francesco Angeloni, n.16 - Terni (TR)

Contro:

**...omissis...**

N° Gen. Rep. **248/2015**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14/09/2016**

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**

**Custode Giudiziario: Dott. Sandro Lombardini**

---

## **ALLEGATI Lotto unico**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: *TMSNDR70E12L117G*

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*

*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*

*cellulare: 366/1622453*

*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*

*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

---

---

# **Tribunale di Terni**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

**“ BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.”**

**Avv. Tommaso Stella**

Via Francesco Angeloni, n.16 - Terni (TR)

Contro:

**...omissis...**

N° Gen. Rep. **248/2015**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14/09/2016**

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**

**Custode Giudiziario: Dott. S. Lombardini**

---

### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

*C.F.: TMSNDR70E12L117G*

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*

*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*

*cellulare: 366/1622453*

*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*

*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

---

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2016

Data: 04/07/2016 - Ora: 08.49.11

Segue

Visura n.: TR0046448 Page: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>EMMI MARIA</b>	
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di AMELIA ( Codice: A262) Provincia di TERNI <b>EMMI MARIA LUISA nata a PALERMO il 11/06/1954 C.F.: MMEMLS54H51G273H</b>	

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di AMELIA(Codice A262) - 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		86	185	1			A/3	4	3,5 vani	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**=: 77 m <sup>2</sup>	Euro 180,76	Dati derivanti da VIA PLAVE n. 14 piano: T-1-2: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
		86	285										

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	EMMI Maria Luisa nata a PALERMO il 11/06/1954	MMEMLS54H51G273H*		
1	ISTRUIMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2003 Repertorio n.: 33712 Rogante: PASQUALINI GIAN LUCA Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITIVA (n. 5432.1/2003)			(1) Proprietà per 1/1

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2016

#### 2. Scrivania fabbricari site nel Comune di AMELIA (Codice A262) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Inchizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	86	185	2	Cens.	C/2	1	28 m <sup>2</sup>	Totale: 30 m <sup>2</sup>	Euro 57,84 L. 112,000	VIA PIAVE n. 21 piano: T- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
2		86	185	5		A/5	3	3 vani	Totale: 41 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 41 m <sup>2</sup>	Euro 102,26	VIA PRINCIPE DI NAPOLI n. 20 piano: T-1-2- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		

Totale: vani 3 m<sup>2</sup> 28 Rendita: Euro 160,10

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EMMI Maria Luisa nata a PALERMO il 11/06/1954	MMEMLS54HS1G273H*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/02/2010 Repertorio n.: 1483 Rogante: FRANCESCA ROMANA PERRINI Sede: NARNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1579/1/2010)			

#### 3. Immobili siti nel Comune di AMELIA (Codice A262) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduc.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	86	474	-		SEMIN ARBOR	3	02 30	02 30	Dominicale Euro 0,77 L. 1.495	Agrario Euro 0,83 L. 1.610	FRAZIONAMENTO del 09/10/1971 in atti dal 30/10/1974 (n. 13273)

Direzione Provinciale di Termini  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Sezione degli immobili indicati al n. 3

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2016

Data: 04/07/2016 - Ora: 08.49.12  
Visura n.: TR0046448 Pag: 3

Fine

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EMMI Maria Luisa nata a PALERMO il 11/06/1954	MMIEMLS4H51G273H*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/02/2010 Repertorio n.: 1483 Rogante: FRANCESCA ROMANA PERRINI Sede: NARNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1579.1/2010)			

Totale Generale: vani 6,5 m<sup>2</sup> 28 Rendita: Euro 340,86

Totale Generale: Superficie 02,30 Redditi: Dominicale Euro 0,77 Agrario Euro 0,83

Unità immobiliari n. 4 Ricevuta n. 15652 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: TOMASSINI

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Dichiarazione protocollo n. 11194 del 13/02/2003

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Via Piave-fornole

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 86

Particella: 185

Subalterno: 1

Compilata da:

D'Amario Gianfranco

Iscritto all'albo:

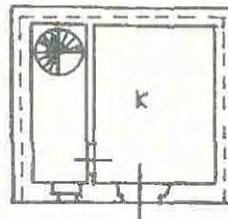
Geometri

Prov. Terni

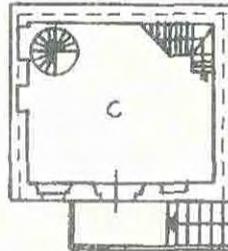
N. 670

Scheda n. 1

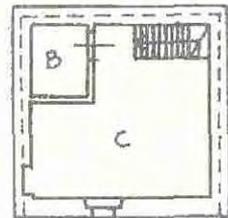
Scala 1:200



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2016 - Comune di AMELIA(A262) - < Foglio: 86 Particella: 185 - Subalterno 1 >  
VIA PIAVE n. 14 piano: T-1-2;

Ultima Planimetria in atti



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/07/2016

Data: 05/07/2016 - Ora: 08.27.59 Segue  
Visura n.: TR0046744 Pag.: 1

Dati della richiesta

Comune di AMELIA (Codice: A262)

Provincia di TERNI

Catasto Fabbricati

Foglio: 86 Particella: 185 Sub.: 1

INTESTATO

I EMMI Maria Luisa nata a PALERMO il 11/06/1954

MMEMLS54HS1G273H\*

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	86	185	1	Cens.	Zona	N/3	4	3,5 vani	Catastale Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 77 m <sup>2</sup>	Euro 180,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
	285												
	Indirizzo VIA PLAVE n. 14 piano T-1-2;												
	Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	86	185	1	Cens.	Zona	N/3	4	3,5 vani	Catastale	Euro 180,76	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2003 protocollo n. 66773 in atti del 14/08/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4204.1/2003)	
	285												
	Indirizzo VIA PLAVE n. 14 piano T-1-2;												
	Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/07/2016

Data: 05/07/2016 - Ora: 08.27.59 Segue  
Visura n.: TR0046744 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	86	185	1	Cens.	Zona	A/3	4	3,5 vani	Catastale	Euro 180,76	VARIAZIONE del 13/02/2003 protocollo n. 11194 in atti dal 13/02/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 353/12003)
	Indirizzo - VIA PIAVE - FORNOLE n. 14 piano: T-1-2;											
	Annotazioni - classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	86	185	1	Cens.	Zona	A/5	3	2,5 vani	Catastale	Euro 85,22	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
	Indirizzo - VIA PIAVE - FORNOLE n. 17 n. 19 piano: PT-1-2;											
	Notifica - Partita 992 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	86	185	1	Cens.	Zona	A/5	3	2,5 vani	Catastale	L. 127	Impianto meccanografico del 30/06/1987
	Indirizzo - VIA PIAVE - FORNOLE n. 17 n. 19 piano: PT-1-2;											
	Notifica - Partita 992 Mod.58											

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/07/2016

Data: 05/07/2016 - Ora: 08.27.59 Fine  
Visura n.: TR0046744 Page: 3

### Situazione degli intestati dal 23/07/2003

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EMMI Maria Luisa nata a PALERMO il 11/06/1954	MMEMLS54H51G273H*	(1) Proprieta per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2003 Repertorio n.: 33712 Rogante: PASQUA LUCA Sede: TERMI			
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5432.1/2003)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMICIOLO Giacomo nato a AMELIA il 24/07/1935	CMCGCM35L24A262K*	(1) Proprieta per 1000/1000 fino al 23/07/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unita immobiliari n. 1      Ricevuta n. 15755      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TOMASSINI ANDREA**

\* 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).

---

# **Tribunale di Terni**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

**“ BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.”**

**Avv. Tommaso Stella**

Via Francesco Angeloni, n.16 - Terni (TR)

Contro:

**...omissis...**

N° Gen. Rep. **248/2015**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14/09/2016**

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**

**Custode Giudiziario: Dott. S. Lombardini**

---

### **ISPEZIONE IPOTECARIA**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: *TMSNDR70E12L117G*

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*

*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*

*cellulare: 366/1622453*

*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*

*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

---

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

Data 04/07/2016 Ora 08:42:59  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TR 42238 del 2016  
Ricevuta di cassa n. 7516  
Ispezione n. TR 42245/3 del 2016  
Inizio ispezione 04/07/2016 08:42:40

Richiedente TOMASSINI

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di AMELIA (TR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 86 - Particella 185 - Subalterno 1

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 01/07/2016

---

**Elenco immobili**

Comune di AMELIA (TR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 86 Particella 185 Subalterno 1

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 24/07/2003 - Registro Particolare 5432 Registro Generale 8026  
Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 33712/4555 del 23/07/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
  2. ISCRIZIONE del 24/07/2003 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 8027  
Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 33713/4556 del 23/07/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
  3. TRASCRIZIONE del 13/11/2015 - Registro Particolare 7371 Registro Generale 9975  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Repertorio 3356/2015 del 16/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati

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

Data 04/07/2016 Ora 08:37:19  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta TR 42238 del 2016  
Ricevuta di cassa n. 7516  
Ispezione n. TR 42240/3 del 2016  
Inizio ispezione 04/07/2016 08:37:00

Richiedente TOMASSINI

---

**Dati della richiesta**

Cognome: EMMI  
Nome: MARIA

---

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 01/07/2016

Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 31/05/1988

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1974

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Elenco omonimi**

1. EMMI MARIA LUISA

Luogo di nascita PALERMO (PA)

Data di nascita 11/06/1954 Sesso F Codice fiscale MMEMLS54H51G273H\*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Elenco omocodici**

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

---

**Elenco sintetico delle formalità**

---

**Sezione 1**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/07/2003 - Registro Particolare 5432 Registro Generale 8026  
Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 33712/4555 del 23/07/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in AMELIA(TR)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

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

Data 04/07/2016 Ora 08:37:19  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta TR 42238 del 2016  
Ricevuta di cassa n. 7516  
Ispezione n. TR 42240/3 del 2016  
Inizio ispezione 04/07/2016 08:37:00

Richiedente TOMASSINI

---

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2003 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 8027  
Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 33713/4556 del 23/07/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in AMELIA(TR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2010 - Registro Particolare 1579 Registro Generale 2424  
Pubblico ufficiale FRANCESCA ROMANA FERRINI Repertorio 1483/1127 del 19/02/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in AMELIA(TR)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2015 - Registro Particolare 7371 Registro Generale 9975  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TERNI Repertorio 3356/2015 del 16/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in AMELIA(TR)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2**

---

**Nessuna formalita presente.**

---

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

Promossa da:  
“ **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**”

**Avv. Tommaso Stella**

Via Francesco Angeloni, n.16 - Terni (TR)

Contro:  
**...omissis...**

N° Gen. Rep. **248/2015**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14/09/2016**

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario: Dott. S. Lombardini**

---

**DIA del 29/08/2006 prot. N° 9709**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**  
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313  
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni  
C.F.: *TMSNDR70E12L117G*

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*  
*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*  
*cellulare: 366/1622453*  
e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)  
PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)

---

MODELLO

**D.I.A.**

Vers. 1.0

Protocollo Generale

Prod. 9709  
29/08/2006

Data di presentazione



**AL COMUNE DI AMELIA**

AREA DIP. LE GESTIONE E ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

**DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'**

PER LA REALIZZAZIONE DI (barrare ciò che interessa)

Riservato all'ufficio:

CATEGORIE DI INTERVENTO NON RICONDUCEBILI A QUELLE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE (Art. 22, comma 1, DPR n. 380/01)

VARIANTI A PERMESSI DI COSTRUIRE già rilasciati che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire (Art. 22, comma 2, DPR n. 380/01)

CATEGORIE DI INTERVENTO PER LE QUALI E' AMMESSA LA PROCEDURA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE - D.I.A. ONEROSA - (Art. 22, comma 3, DPR n. 380/01)

Il Dirigente

Responsabile del procedimento

Pratica n°

perv. in data:

**976**

Sottoscritto:  
Nome/Cognome

**EMMI MARIA LUISA**

Nato a:

**PALERMO**

**11-06-1954**

Residente a

**FORNOLE**

/ Via **PIAVE**

n° **18**

Codice Fiscale: **MMEMLS554H51G273H**

tel. **338-7081963**

E-mail: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

ente titolo, ai sensi dell'art. 11 del DPR n. 380/01, in qualità di (1)

**proprietaria**

sull'immobile situato nel Comune di **Amelia**, via

**PIAVE n° 18**

folio catastale n°

**86**

particelle n°

**185/p.**

**PRESENTA**

ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/01

**DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'**

PER LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE:

**COSTRUZIONE PENSILINA A COPERTURA PORTONE INGRESSO PIANO 1° - m. 2.05 x 0.80  
PROTEZIONE PIOVANE CON COPPI ALLA ROMANA SU FINESTRA PIANO 1°  
PINGHIERA IN FERRO DELIMITAZIONE SPAZIO PRIVATO INGRESSO PIANO TERRENO  
m. 3.50 x 1.15  
TANTEGGIATURA CON IDROPITTURA FACCIATA SU VIA PIAVE CON COLORI TENUI**

---

# **Tribunale di Terni**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

**“ BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.”**

**Avv. Tommaso Stella**

Via Francesco Angeloni, n.16 - Terni (TR)

Contro:

**...omissis...**

N° Gen. Rep. **248/2015**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14/09/2016**

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**

**Custode Giudiziario: Dott. S. Lombardini**

---

**BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

C.F.: *TMSNDR70E12L117G*

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*

*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*

*cellulare: 366/1622453*

*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*

*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

---

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: TERMI

Comune: AMELIA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE-PERIFERIA-FORNIOLE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (U/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (U/N)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1250	L	L	3	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1800	L	L	4,5	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1000	L	L	2,5	3,5	L
Box	NORMALE	600	900	L	L	2,8	4,2	L
Ville e villini	NORMALE	1000	1450	L	L	3,5	5,2	L

\* Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

\* Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

\* Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

\* La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

\* Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

\* Per la tipologia Negozi: il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

---

# **Tribunale di Terni**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

**“ BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.”**

**Avv. Tommaso Stella**

Via Francesco Angeloni, n.16 - Terni (TR)

Contro:

**...omissis...**

N° Gen. Rep. **248/2015**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14/09/2016**

**Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei**

**Custode Giudiziario: Dott. S. Lombardini**

---

### **ESTRATTO P.R.G.**

---

Esperto alla stima: **Arch. Andrea Tomassini**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. 313

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni

*C.F.: TMSNDR70E12L117G*

*con studio in Terni (Terni), Via Curio Fornaci, n. 3*

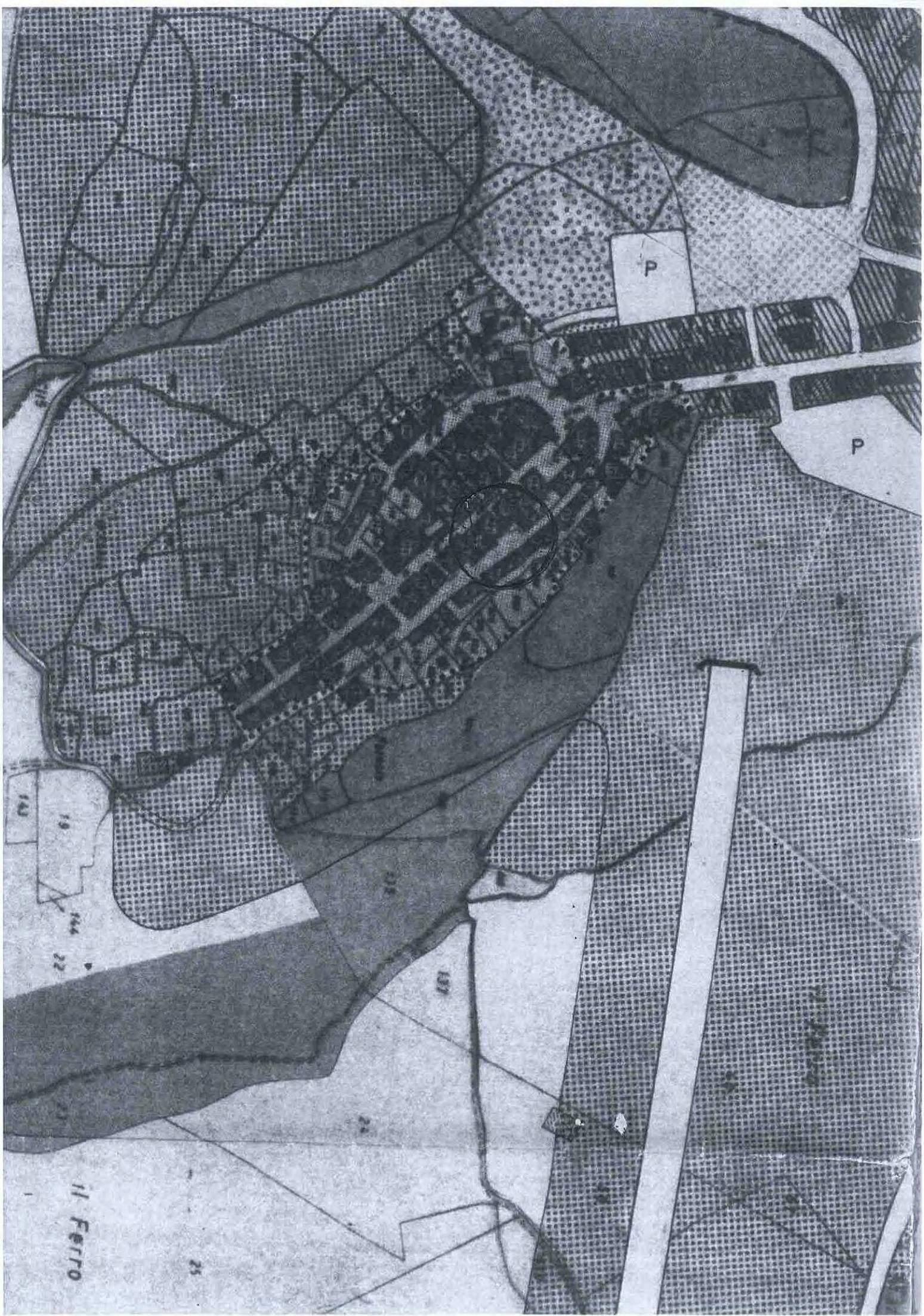
*telefono: 0744/305276 – fax: 0744/309966*

*cellulare: 366/1622453*

*e-mail: [progettazione@tomassiniarredamenti.it](mailto:progettazione@tomassiniarredamenti.it)*

*PEC: [andrea.tomassini@archiworldpec.it](mailto:andrea.tomassini@archiworldpec.it)*

---



- distacco minimo dalle strade comunali = 20 m

I materiali usati per la costruzione di tali locali dovranno raccordarsi con l'ambiente circostante e pertanto dovranno essere dettagliatamente illustrati sugli elaborati di progetto.

Lungo le fasce laterali delle strade limitrofe è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto ed installazione di segnaletica pubblicitaria, tranne quella di segnalazione del bene sottoposto a vincolo.

## CAPO VIII: ZONE RESIDENZIALI

### Articolo 30

#### **Zone "A": centri storici.**

Gli interventi edilizi su fabbricati ricadenti in queste zone, come individuate dalle tavole grafiche di P.R.G. generale circoscritti dalle loro cinte murarie, saranno regolati dalle prescrizioni di piano particolareggiato di iniziativa pubblica tramite il quale si attua il P.R.G.

Prima dell'approvazione del relativo P.P.E. (Piano Particolareggiato di Esecuzione) saranno consentiti solo gli interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo.

In queste aree potranno essere consentite destinazioni d'uso di tipo residenziale, commerciale, amministrativo, ricreativo, culturale, svago, verde, piccole attività artigianali compatibili con la residenza.

Nella redazione del Piano Particolareggiato si dovrà tenere conto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 5 mc/mq
- area per parcheggi privati = 0,05 mq/mq

Per le altezze massime dei fabbricati e le loro distanze minime si rimanda allo strumento attuativo.

Per quanto concerne la dotazione di spazi pubblici di cui al D.M. LL.PP. del 02/04/68 e della L.R. n. 52/83, vista la difficoltà di reperire nell'ambito degli abitati gli spazi necessari, questi ultimi potranno essere collocati nelle immediate vicinanze degli stessi.