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
Pec: 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 fato 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 re*dazione 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 cividl 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 e la 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 e la 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 tinello 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 esetrno 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
tinello	superf. esterna lorda	23,00	1,00	23,00
sala pranzo	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00

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

corte di pertinenza	superf. esterna lorda	1.400,00	0,02	28,00
		1.680,00		**272,00**

Accessori:

A - abitazione + pertinenze
1. ex pollaio Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq

Impianto elettrico per quanto riguarda il
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento 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:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: camino

Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

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

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
		50,00		**50,00**

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento 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 terreni 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 accesibile dallo stesso ingresso sulla strada statale 205.
Sul terreno come detto ricade l' ampliamento abusivo al garage (B - garage)
É 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
		1360		**1360**

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), nonchè 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 Marcato 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)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ingresso	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
tinello	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)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
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)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
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:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
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

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

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

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

Allegato 01

Atto di provenienza

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

Dr. GIOVANNI SPAGNOLI
Notaio in AMELIA

Fog/21

REPERTORIO N° 6185 RACCOLTA N°2049

DONAZIONE E CESSIONE DI DIRITTI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentosettantadue (1972), il giorno 20 (venti) del mese di Febbraio, in Amelia, Via del Duomo n.97.

Innanzi a me, dottor Giovanni Spagnoli, Notaio in Amelia, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, assistito dai signori Simonelli Gino, nato in Amelia il 2 Ottobre 1907 e qui ivi domiciliato, geometra; e Ferretti Emilio, nato in Amelia il 15 Gennaio 1938 e quivi domiciliato, nonchè con entrambi testimoni a me noti, idonei ed idonei ai sensi di legge.

sono presenti i signori:

-SIRI MARIO, nato a Terni il 23 Novembre 1912 e domiciliato in Amelia, frazione Porchiano, pensionato;

- nato in Amelia il 23 Luglio 1935 e qui ivi domiciliato, fraz. Porchiano, autista;

-SIRI MARINA, nata in Amelia il 16 Febbraio 1933 e domiciliata in Attigliano, Via Lamponi n.24, casalinga.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali, mediante il presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1.- Il signor Siri Mario dona ai figli si-

gnori Siri Raniero e Davina, che, con grato animo, accettano: quanto al primo, in ragione di due terzi e, quanto alla seconda, in ragione di un terzo:

terreno sito in Comune di Analin, Contrada Arcuseing; frazione arabiano, della superficie di are 47.80 (are quarantasette e centiare venti); distinto nel Catasto Fondiario alla pagina 1540, foglio 54, particella 13; reddito dominicale £.113,80 ed agrario £. 56,64; e fabbricato insistente sul terreno sopra descritto, composto di cantina al piano seminterrato, camera e cucina al piano terreno e due camere e bagno al piano primo; non ancora censito nel N.C.E.U. e denunciato all'U.T.E. di Terni con planimetria mod.B, allegata alla scheda mod.1,0426553,registrata il 30/11/1971, al n.3304.

Il tutto confinante con strada statale 205, Siri Raniero, Contadini Dante, Demanio Collettivo di Pagliano e Catalucci Salvatore, salvi altri.

Del valore complessivo di £.999.000 (lire novecentonovantanove).

ARTICOLO 2.- La Signora Siri Davina cede al fratello signor , che accetta ed acquista, tutti i diritti ad essa spettanti in ragione di un terzo sul terreno, con sovrastante fabbricato, oggetto della precedente donazione paterna, la cui descrizione, riportata all'articolo 1, si intende e vuole delle par-

ti come qui di seguito ripetuto ad litteram.

Per il prezzo di £.330.000 (lire trecentotrentamila).

ARTICOLO 3.- Le presenti donazione e cessione vengono fatte e rispettivamente accettate nello stato reale e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dagli alienanti con tutti gli usi,aditi e ragioni,accessioni e pertinenze,servitù attive e passive, anche occulte ed occettuate, e con il possesso immediato.

ARTICOLO 4.- Gli alienanti dichiarano e garantiscono che quanto alienato è di loro titolarità e disponibilità, libero da pesi,vincoli,oneri reali,iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ARTICOLO 5.- Le Signorine Sirì Marica dichiara di aver ricevuto, prima d'ora, il prezzo della cessione dell'acquirente, e nel favore un rilascio anche e finale quietanza di saldo,con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 6.- Ai fini fiscali, le parti dichiarano -che il Signor Sirì Mario è il padre dei Signori Sirì Damiano e Xavier,fratello e sorella fra loro; -che il Signor Sirì Mario non ha altri figli e non ha effettuato precedenti donazioni.

ARTICOLO 7.- Le spese di questo atto e dipendenti sono a carico del Signor .

Il presente pubblico atto è stato da me Notaio letto

to, presenti i testimoni, ai Comparenti, i quali, su mia interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e, con me Notaio e testimoni, lo firmano in calce

scritto da me, su pagine quattro, di un foglio, meno linee sette.

F/TO SIRI MARIO

SIRI MARISA

GINO INNARELLI TESTE

TULLIO PEROTTI TESTE

GIOVANNI SPAGNOLI NOT.

Registrato in Amelia, Ufficio Atti Pubblici, il 10 Marzo 1972 al n.89, Vol.82.

Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto il 20/3/1972, al n.1557 di formalità.

Copia conforme all'originale, per uso fiscale.

Amelia, li 30 Marzo 1972.

Allegato 02

Relazione Notarile

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

NOTAIO
Dott. CANDORE CARMELO
21051 ARCISATE (VA) - Pzza della Repubblica, 4
Tel. 0332.850.394/5 - Fax 0332.477.623
e-mail: ccandore@notariato.it
Partita IVA 02527590125

Arcisate, Piazza della Repubblica, 4
Tel. 0332.850.394/5 - Fax 0332.477.623 - E-mail: ccandore@notariato.it - www.studiocandore.it
C.F.: CND CML 67H15 C351T - P.I. 02527590125

NOTAIO
Dott. CANDORE CARMELO
Studio Certificato per la Qualità
UNI EN ISO 9001 : 2008

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,

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

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

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

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

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

e vendita ricevuto dal notaio Giovanni Spagnoli di Amelia il 20 febbraio 1972 repertorio numero 6185/2049 e trascritto a Spoleto nel 1972 al numero particolare 1557, attuale proprietario;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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 Spoleto 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;

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che il mappale 104 del CT deriva dall'ex mappale

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

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

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

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

Allegato 03

Estratto mappa catastale

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

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

3-Nov-2016 10:43:26
Prot. n. T105203/2016

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

Comune: AMELIA
Foglio: 54

1 Particella: 61

Allegato 04

CDU terreno Fg. 54 part. 104

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

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 1968, 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 premesso dall'art. 15, comma 1, lett. a), L. 12 novembre 2011, n. 183, "Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblico servizio".

Amelia, lì 5/12/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Ing. Stefano Ferdinandi)

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SE01C1/00
Entrate
00004F2A 09/12/2016 08:50:18
IDENTIFICATIVO : 01152081701114

Allegato 05

Planimetrie catastali corpo A e B

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

Data presentazione: 05/07/1989 - Data: 31/10/2016 - n. TR0069672 - Richiedente ROSATI LUCA

MODULARIO F. rig. rand. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

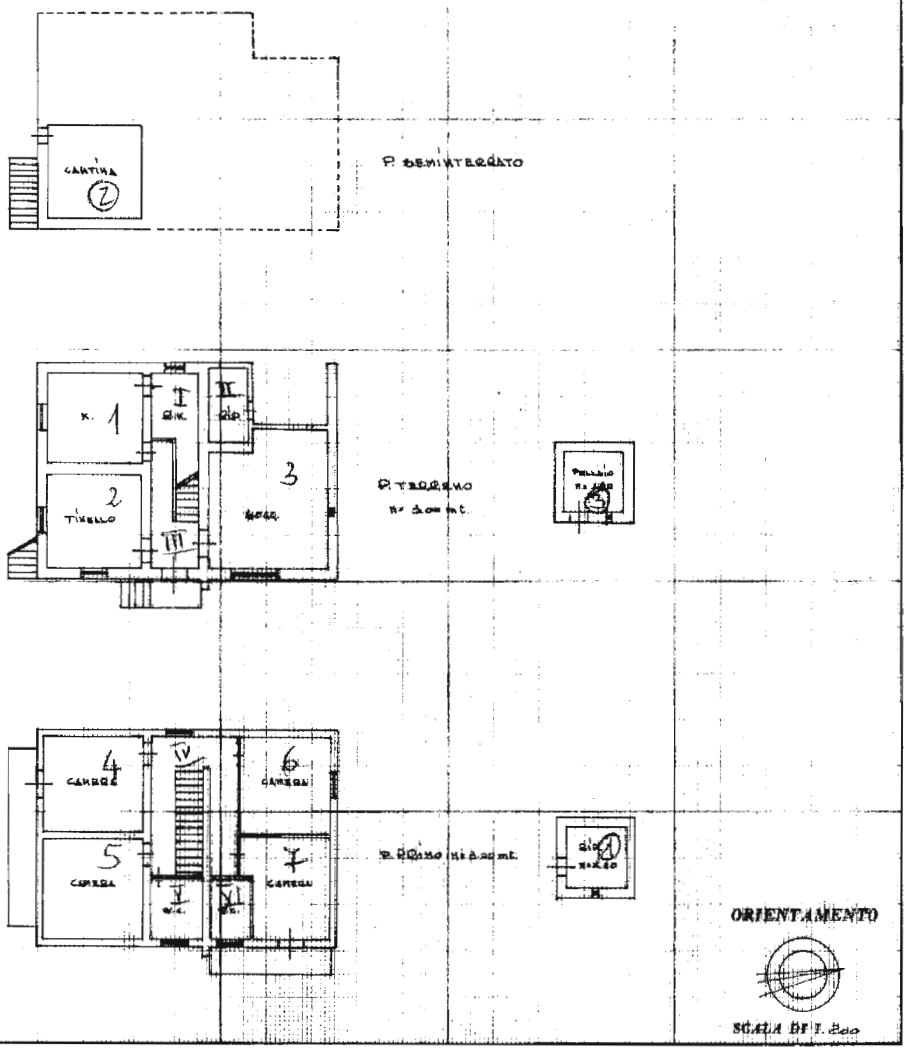
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AMELIA *Via* ORVIETO

Ditta [illegible] NATO A AMELIA IL 23.7.1935

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

OLZAE 000 0054 00061 0002



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FG. 54 PART. 61 SUB2

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

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TERNI

Data

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2016 - Comune di AMELIA(A262) - < Foglio: 54 Particella: 61 - Subalterno 2 >
VIA ORVIETO piano: SEM-T-1;

Data presentazione: 05/07/1989 - Data: 31/10/2016 - n. TR0069672 - Richiedente ROSATI LUCA
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x422) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

MODULARIO F.E. 9 - Testo 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

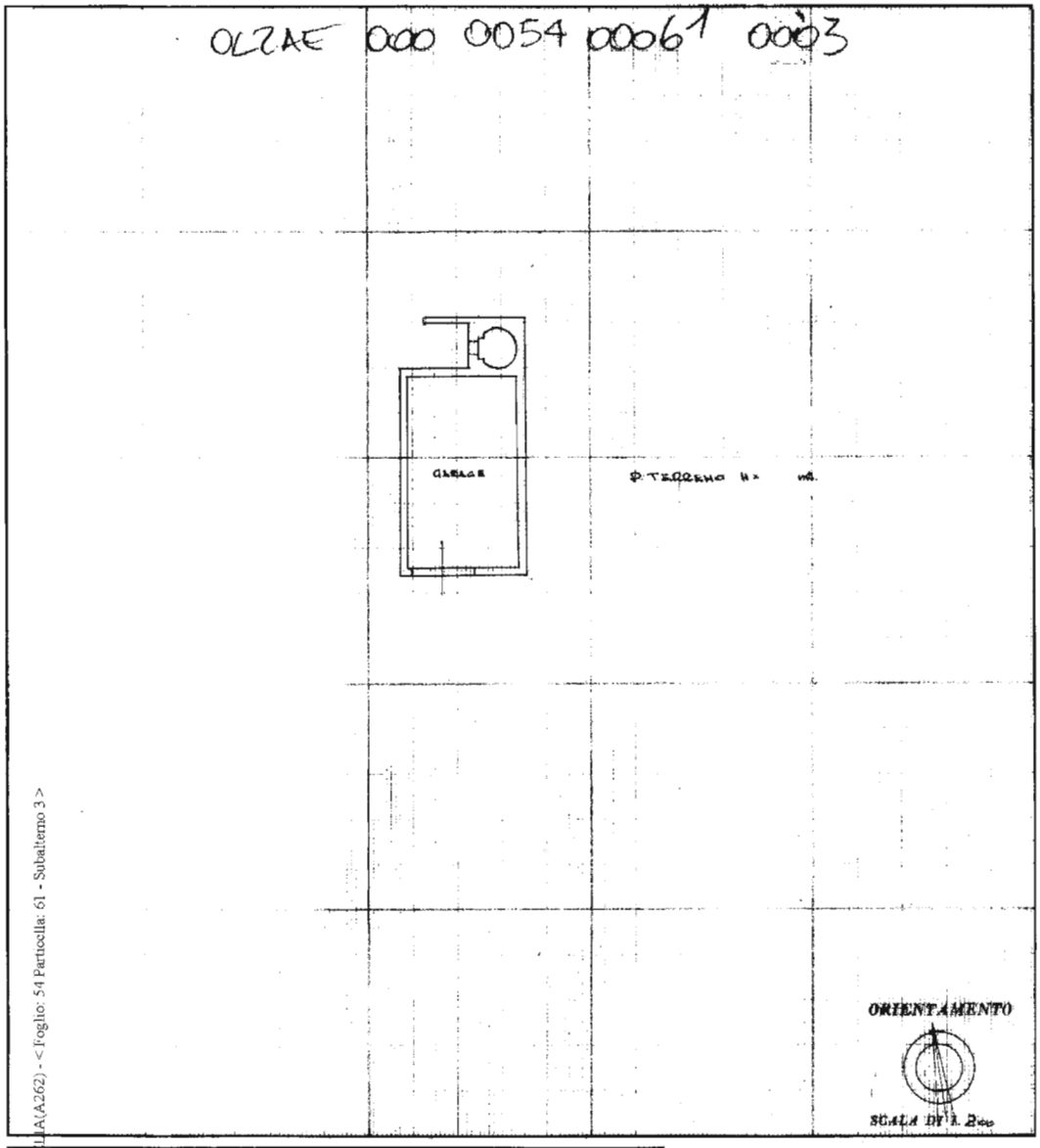
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AMELIA *Via* ORVIETO

Ditta ( ) NATO A AMELIA IL 23.7.1935

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

OLZAE 000 0054 00061 0003



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FG. 54 PART. 61 SUB 3

C

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

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TERNI

DATA 14.10.

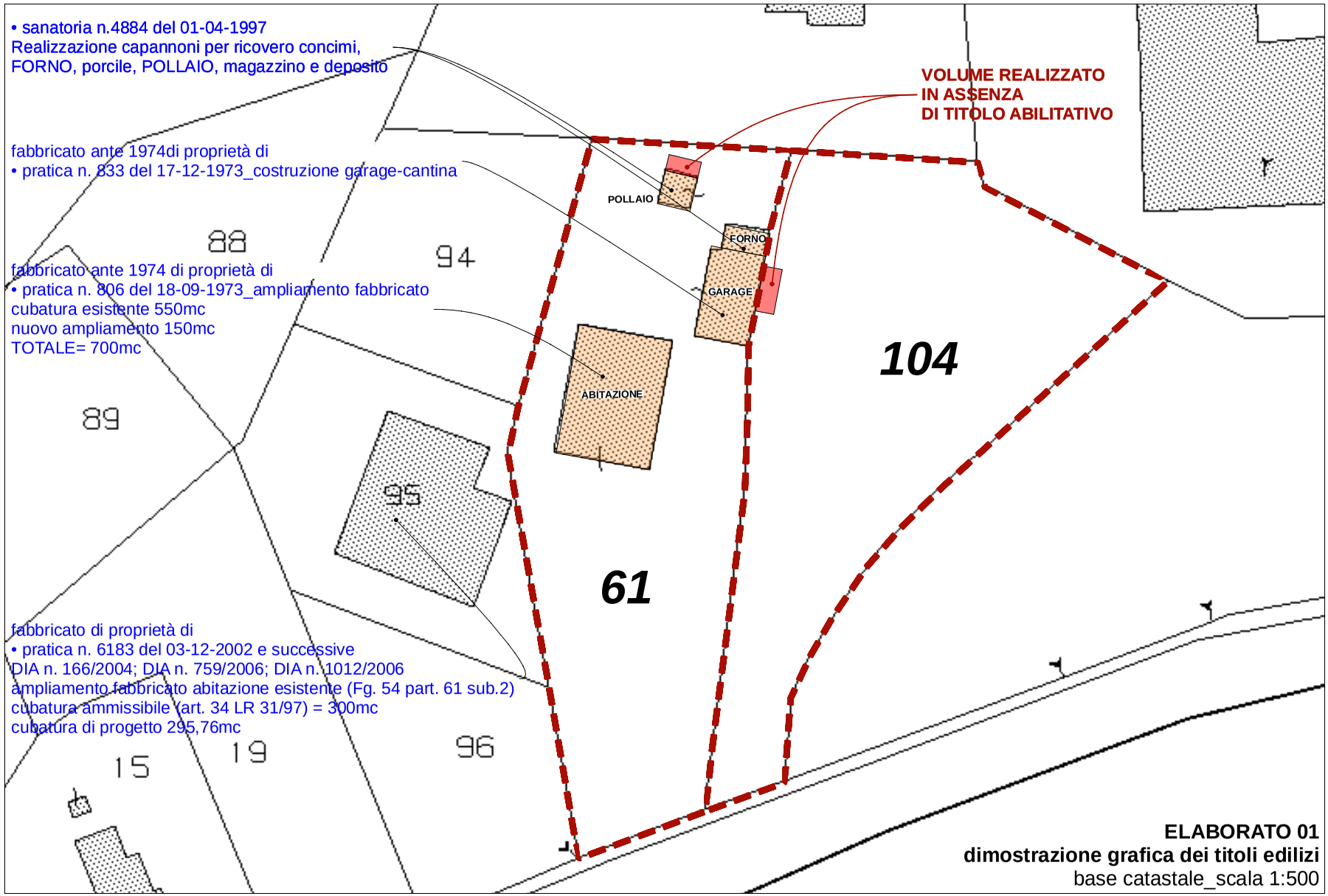
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2016 - Comune di AMELIA(A262) - < Foglio: 54 Particella: 61 - Subalterno 3 >
VIA ORVIETO piano: T;

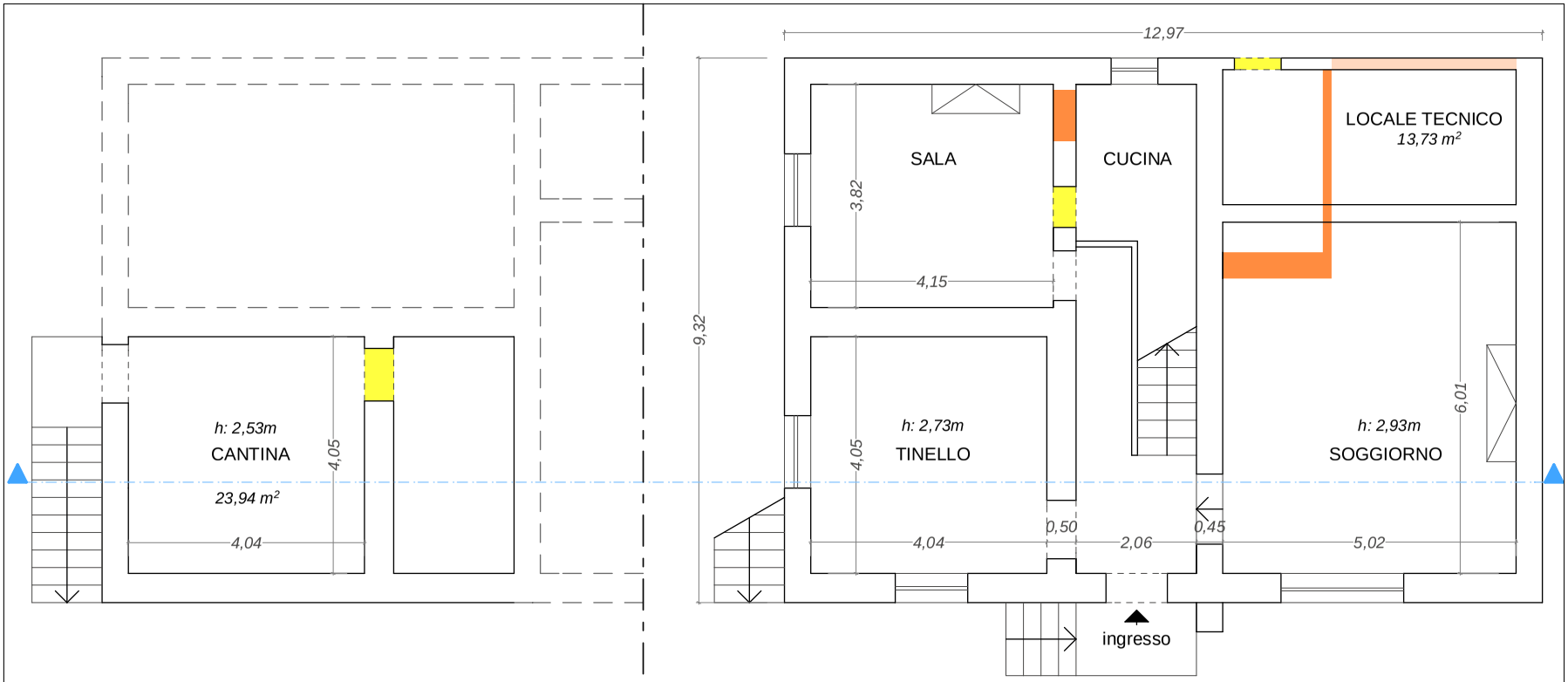
Allegato 07

Elaborati tecnici corpi A – B - C

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*



ELABORATO 01
dimostrazione grafica dei titoli edilizi
base catastale_scala 1:500



PIANTA pianta p. seminterrato

PIANTA pianta p. terreno

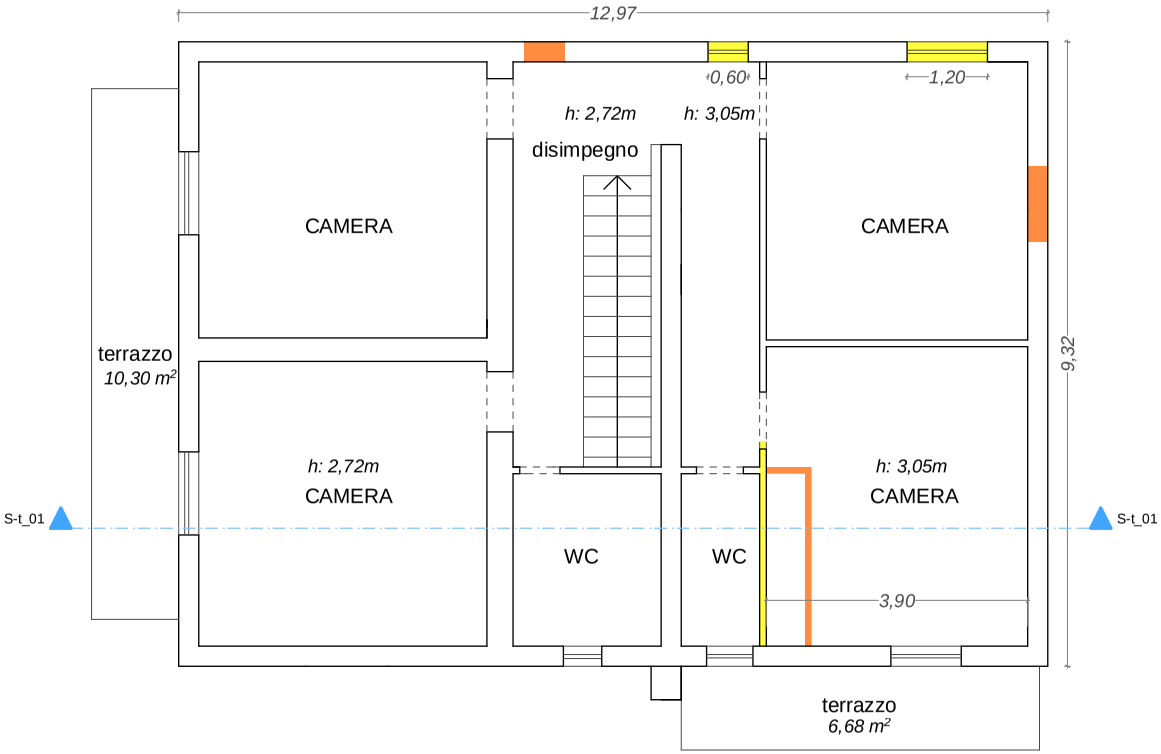
107,15 m²

LEGENDA:
difformità rilevate

difformità rilevata (esistente)

difformità risultante dalla planimetria catastale e dall' ultimo proggeto 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



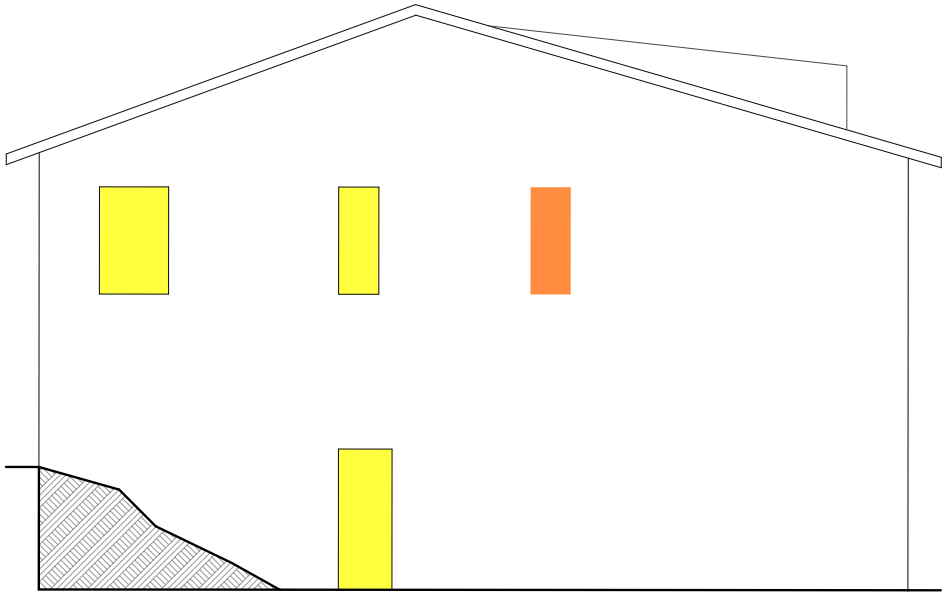
PIANTA pianta p. primo
120,88 m²

LEGENDA:
difformità rilevate

difformità rilevata (esistente)

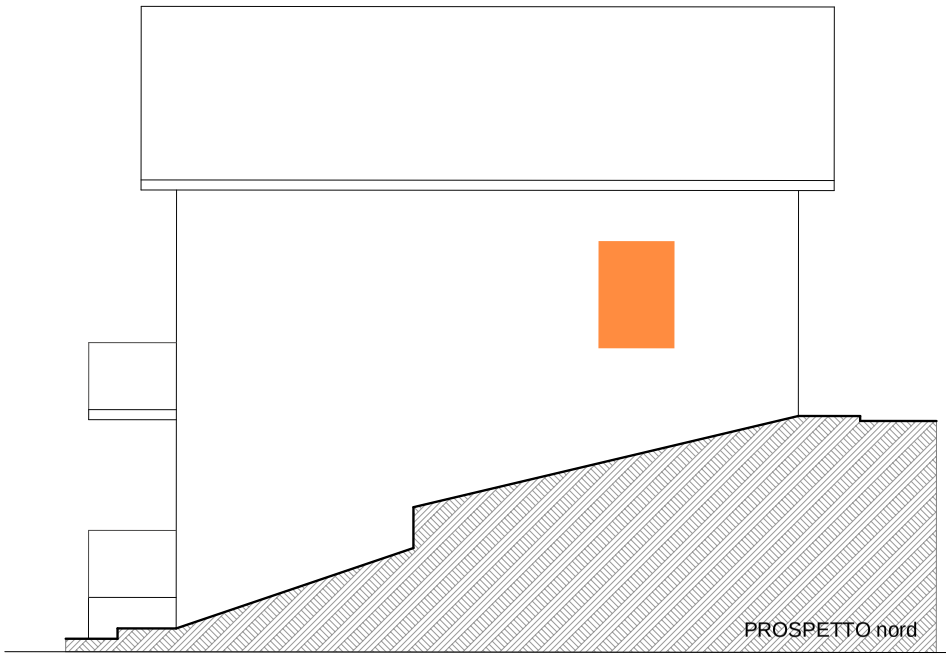
difformità risultante dalla planimetria catastale e dall' ultimo proggeto edilizio assentito (pratica n. 6183 del 03-12-2002 e successive DIA n. 166/2004; DIA n. 759/2006; DIA n. 1012/2006 ampliamento fabbricato abitazione esistente)

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



PROSPETTO ovest

SEZIONE trasversale



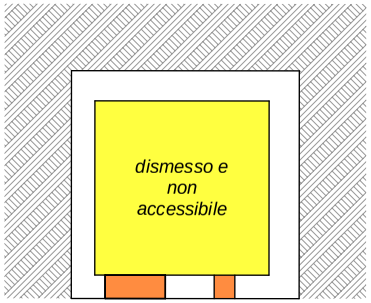
PROSPETTO nord

LEGENDA:
difformità rilevate

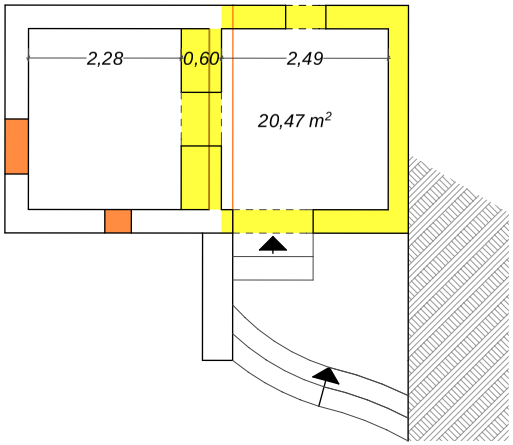
difformità rilevata (esistente)

difformità risultante dalla planimetria catastale e dall' ultimo proggeto 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)

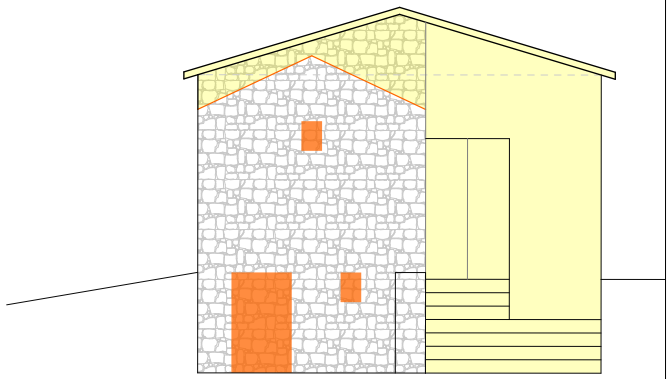
ELABORATO 04
abitazione (fg. 54 part. 61 sub.2)
restituzione del rilievo del 12-11-16
SEZIONE trasversale e PROSPETTI ovest e nord_scala 1:100



PIANTA p. terra



PIANTA p. primo



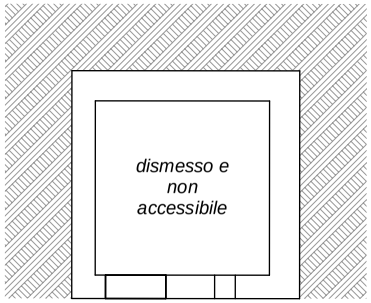
PROSPETTO frontale est

LEGENDA:
difformità rilevate

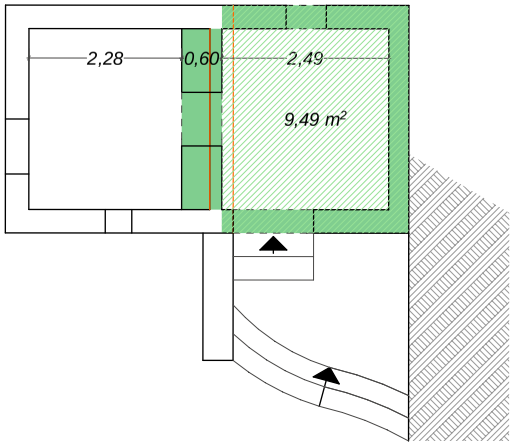
difformità rilevata (esistente)

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

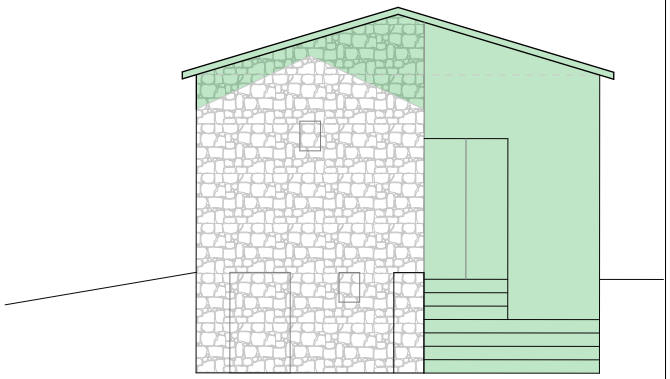
ELABORATO 05
pollaio (fg. 54 part. 61 sub.2_pertinenza)
restituzione del rilievo del 12-11-16
PIANTE, PROSPETTI_scala 1:100



PIANTA p. terra



PIANTA p. primo

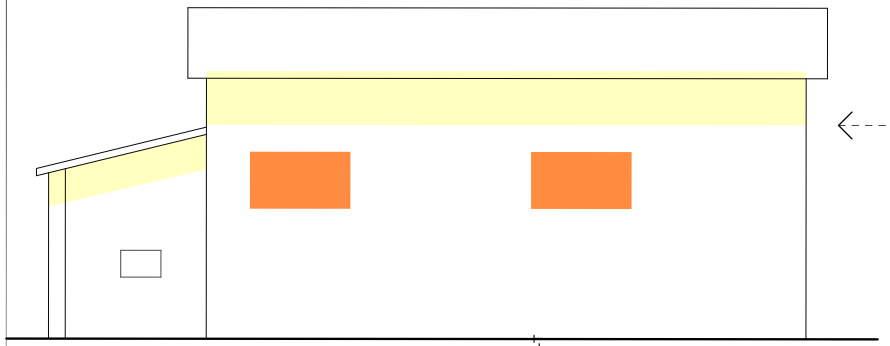


PROSPETTO frontale est

LEGENDA:
ipotesi di regolarizzazione

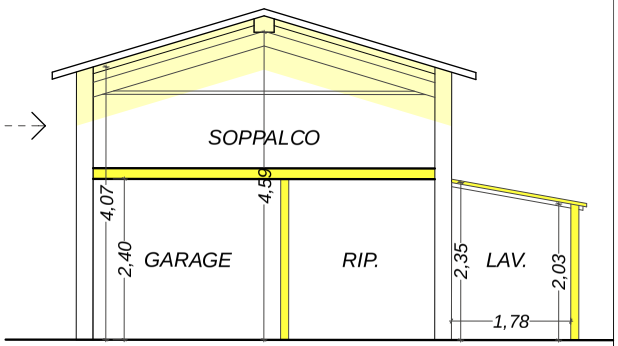
SANATORIA art. 144 comma 2 L.R. 1/2015

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

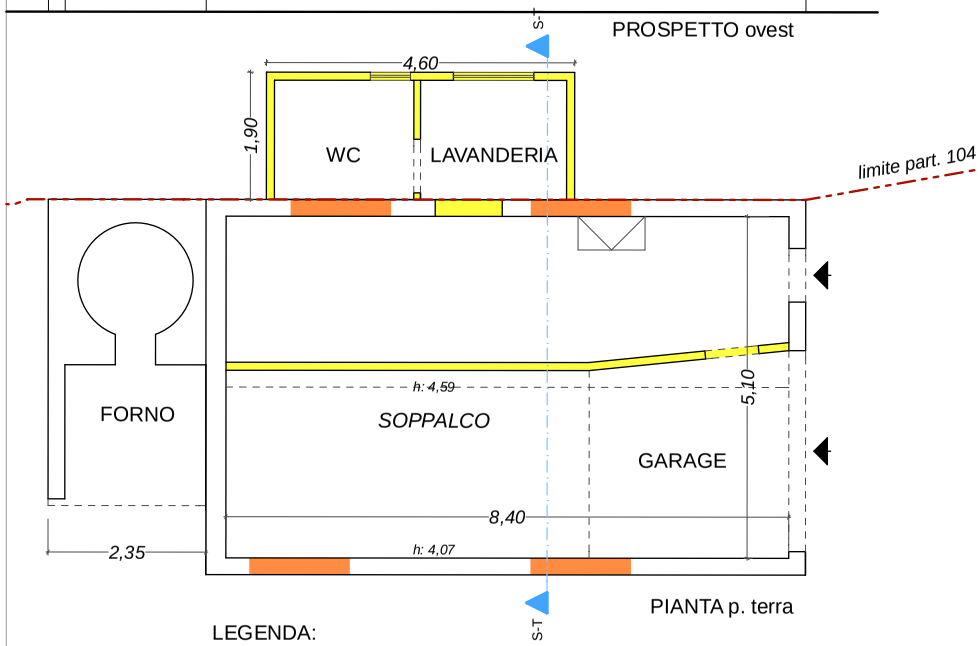


PROSPETTO ovest

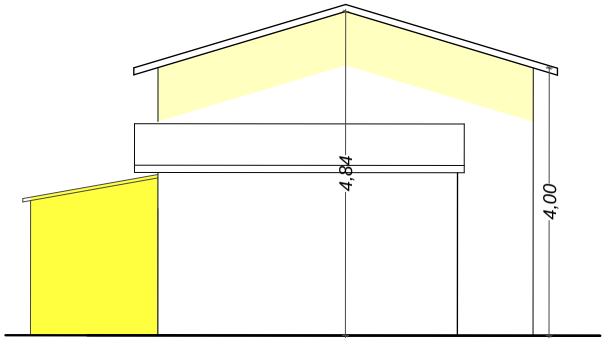
fabbricato più alto rispetto
all' ultimo progetto assentito
(sanatoria n.4884 del 01-04-1997)



SEZIONE trasversale



PIANTA p. terra



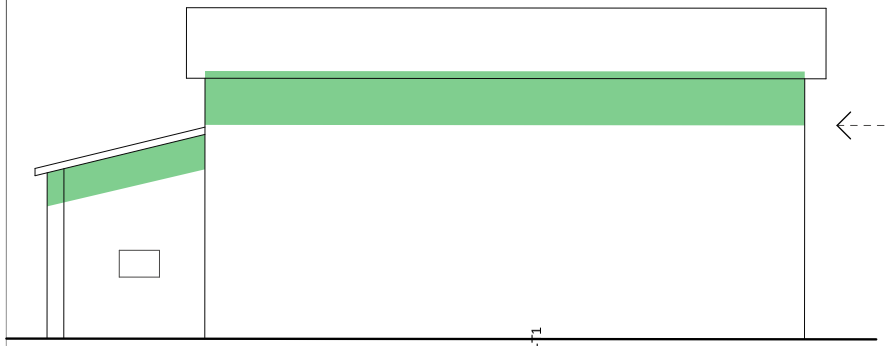
PROSPETTO nord

LEGENDA:
difformità rilevate

difformità rilevata (esistente)

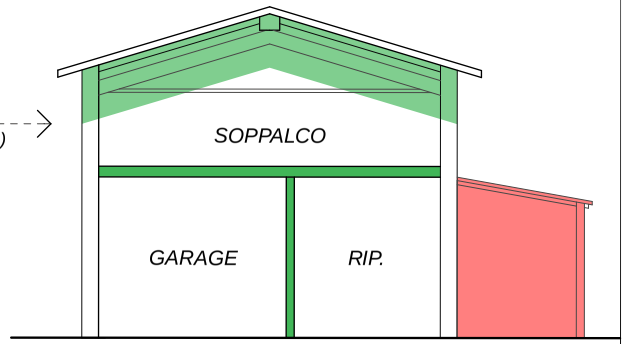
difformità risultante dalla planimetria catastale e dall' ultimo proggeto edilizio assentito (sanatoria n.4884 del 01-04-1997 Realizzazione capannoni per ricovero concimi, FORNO, porcile, POLLAIO, magazzino e deposito)

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

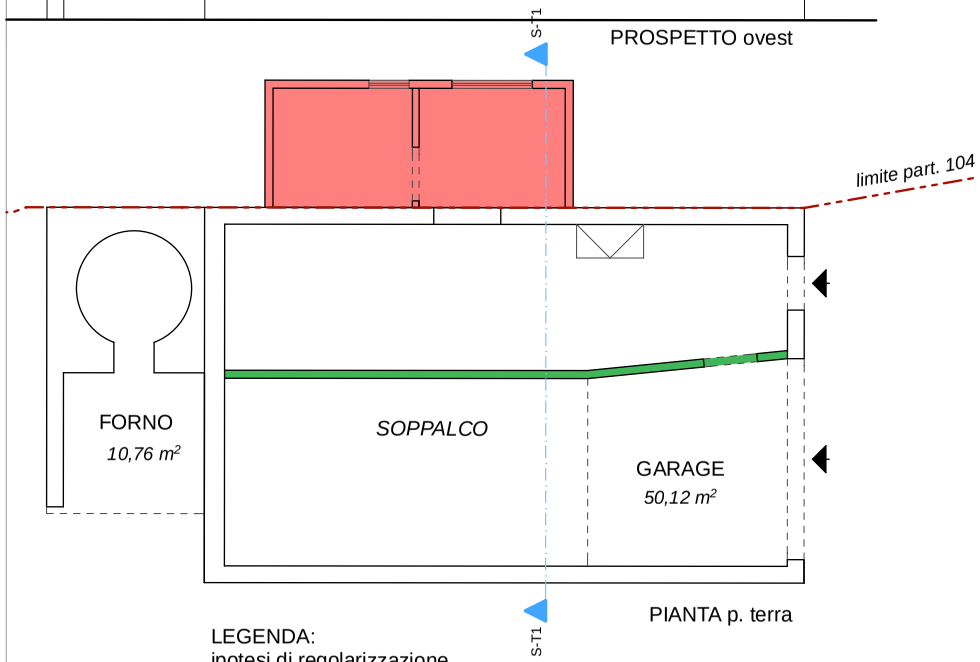


PROSPETTO ovest

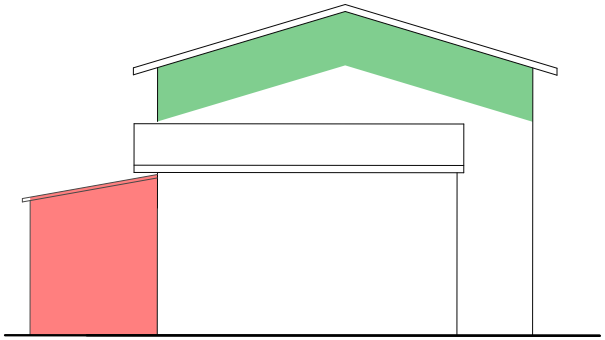
fabbricato più alto rispetto
all' ultimo progetto assentito
(sanatoria n.4884 del 01-04-1997)



SEZIONE trasversale



PIANTA p. terra



PROSPETTO nord

LEGENDA:
ipotesi di regolarizzazione

DEMOLIZIONE e REMISSIONE IN PRISTINO art. 143 comma 2 L.R. 1/2015

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

ELABORATO 08
garage (fg. 54 part. 61 sub.3)
ipotesi di regolarizzazione edilizia e urbanistica
PIANTA, PROSPETTI e SEZIONE _scala 1:100

Allegato 08

Rilievo fotografico corpi A – B - C

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

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
Fg. 54 part. 61 sub. 2

16_Foto del 12-11-2016
Abitazione Fg. 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
Fg. 54 part. 61 sub. 2

20_Foto del 12-11-2016
Abitazione_pertinenza
Fg. 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 Fg. 54 part. 61 sub. 3

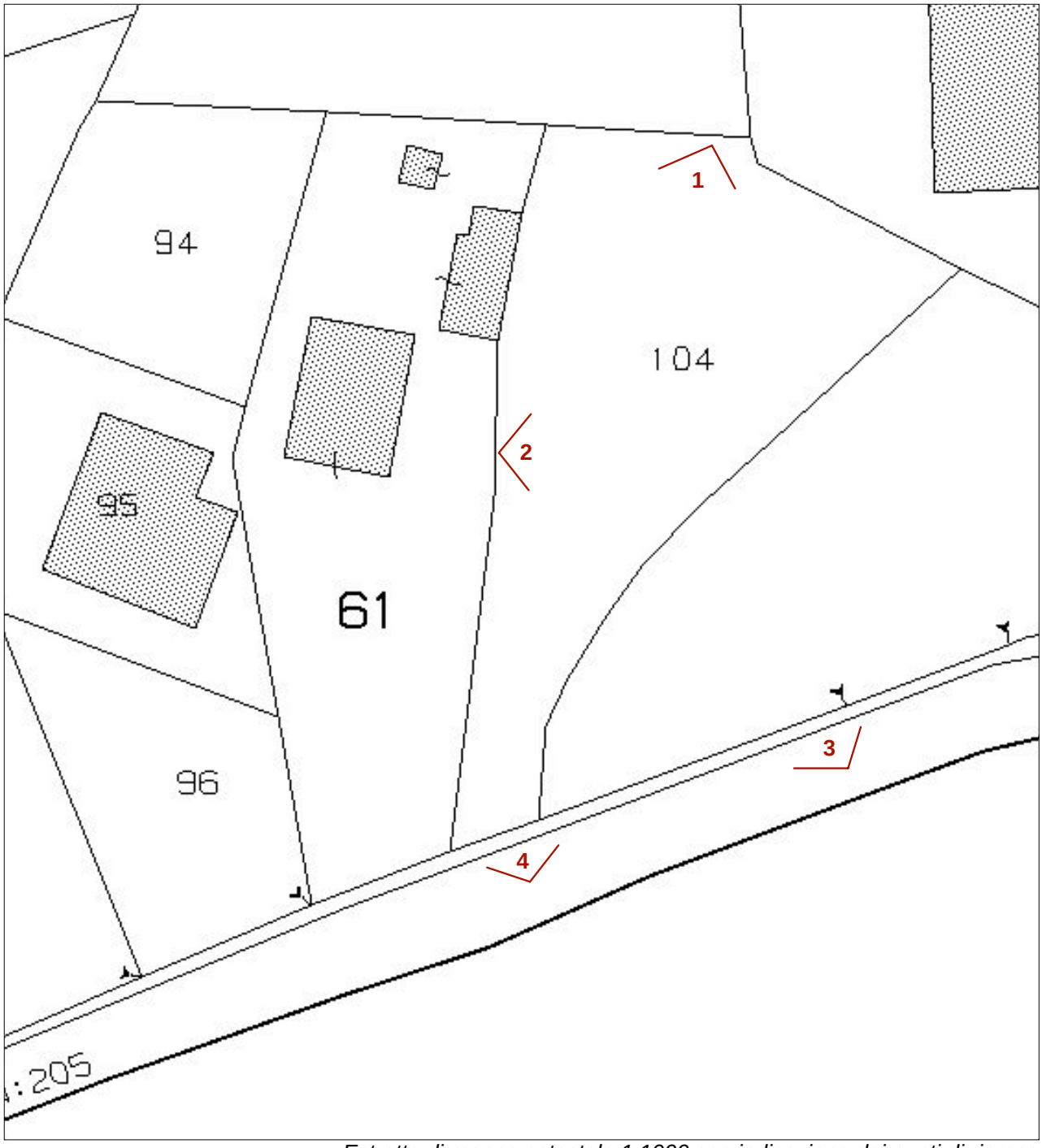
06_Foto del 12-11-2016_garage Fg. 54 part. 61 sub. 3

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
Fg. 54 part. 61 sub. 3

10_Foto del 12-11-2016
interno garage
ampliamento abusivo
Fg. 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

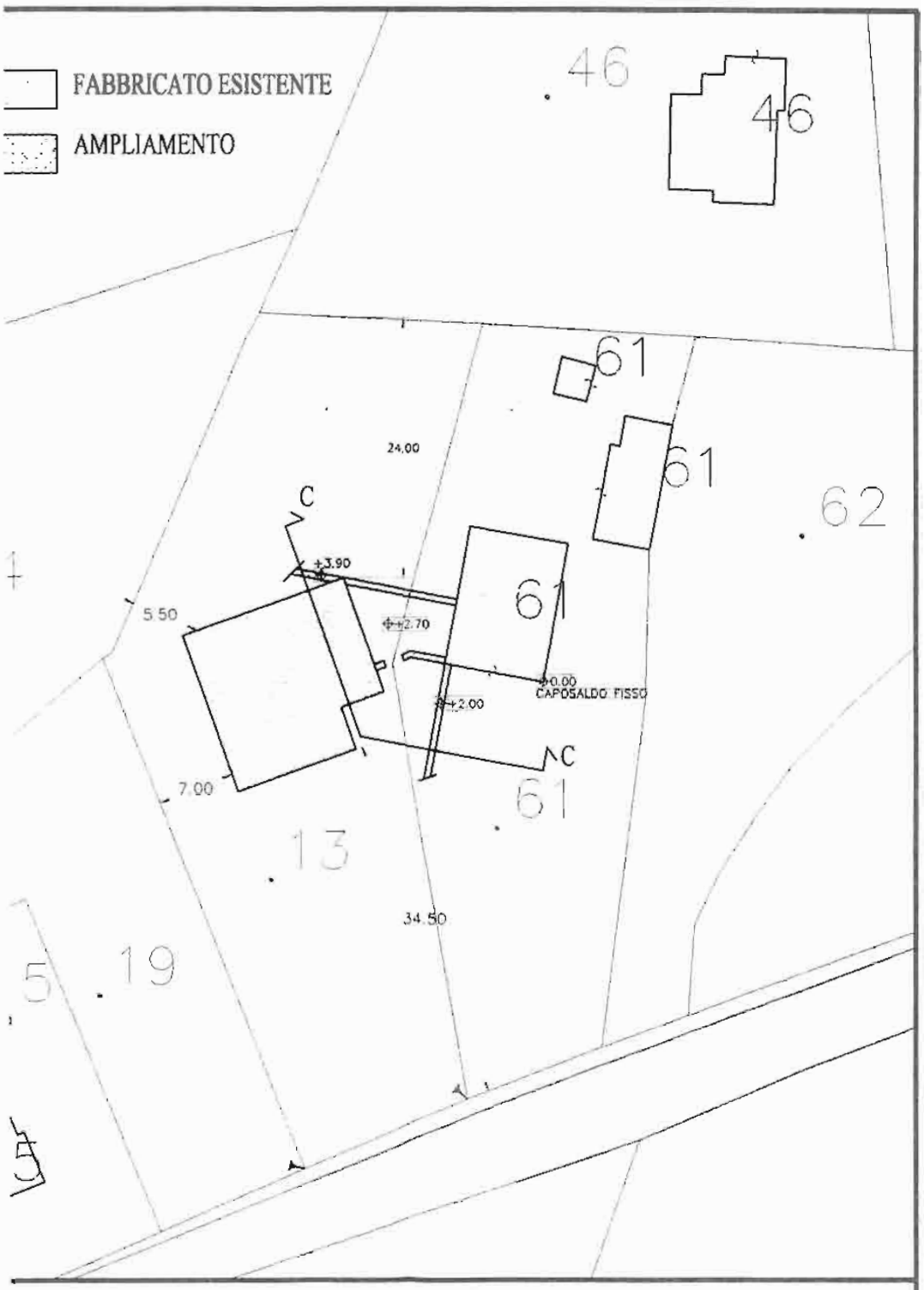
03_Foto tratta da google maps 2016_terreno Fg. 54part. 104

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

Allegato 09

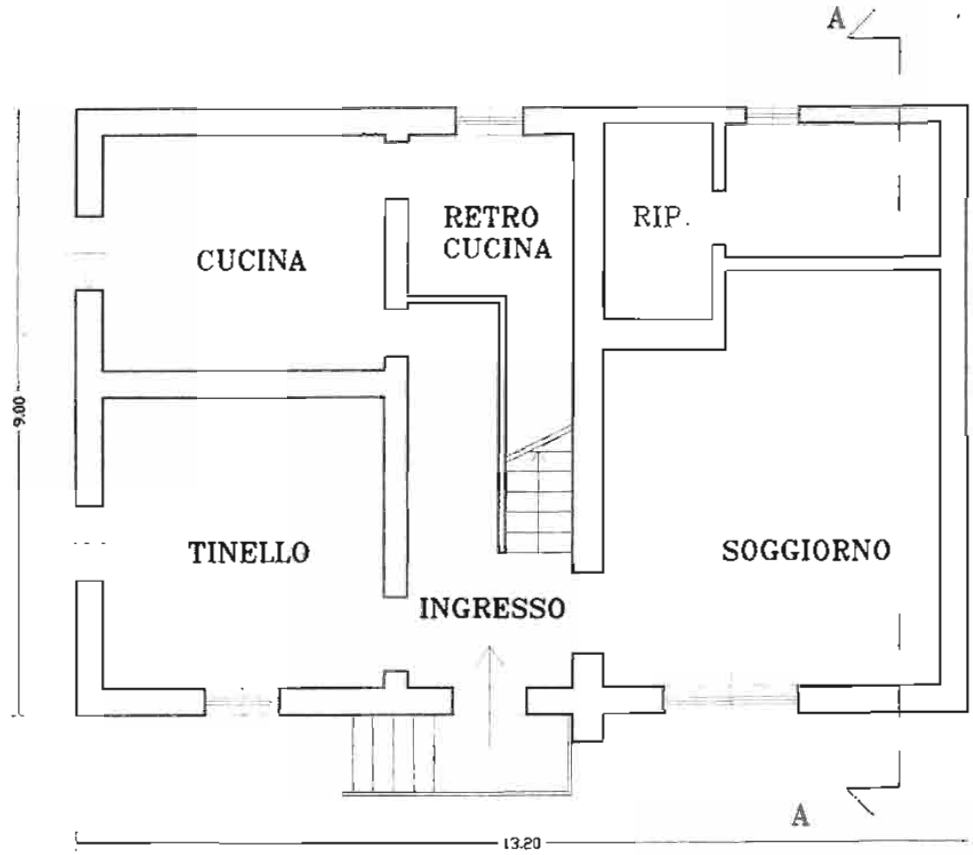
Documentazione pratica edilizia_ n. 4884 del 01-04-1997

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

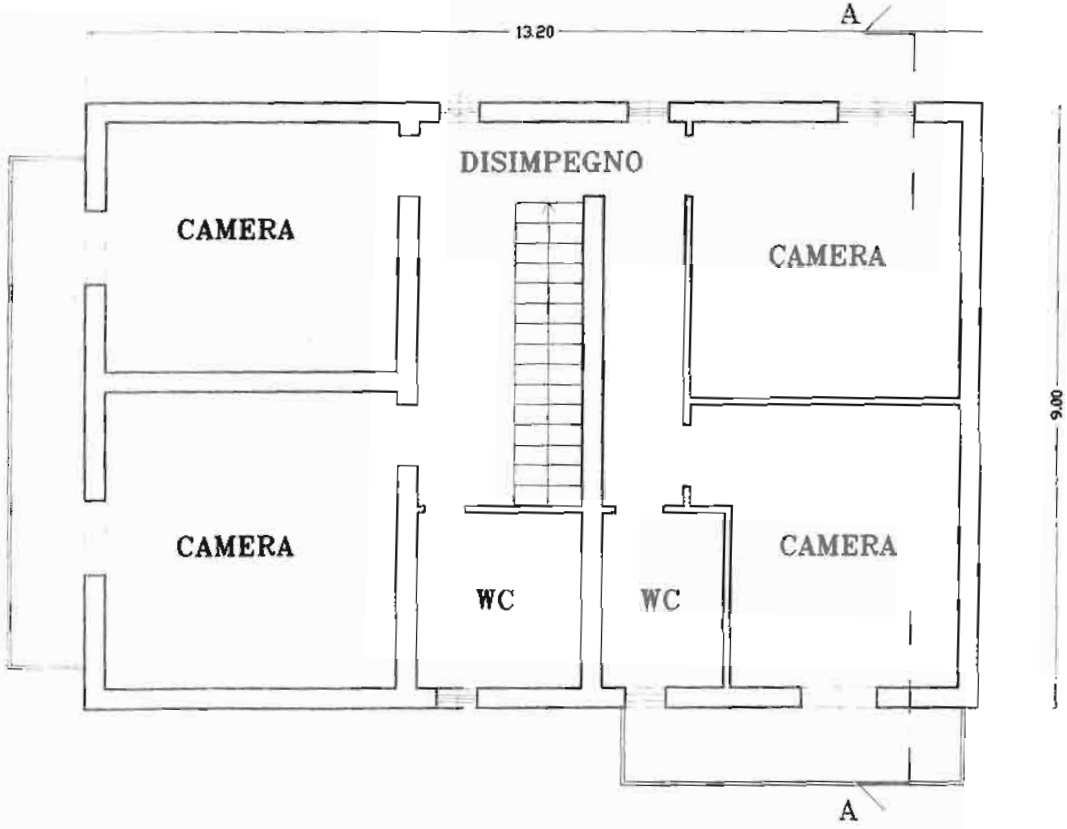


ANIMETRIA DI ZONA

SCALA 1:500



PLANIMETRIA PIANO TERRA



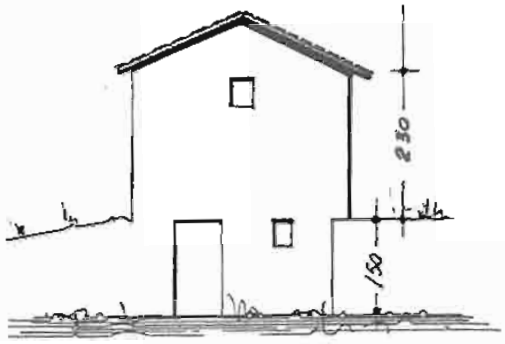
PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Allegato 10

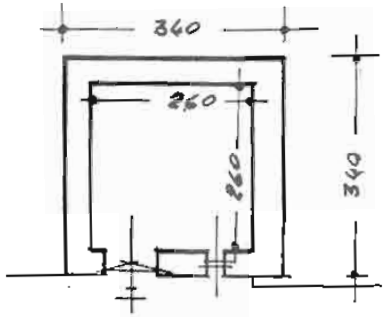
Documentazione pratica edilizia_ n. 6183 del 03-12-2002

Vico tempio del sole 9 - 05100 terni - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
P.IVA 01389660554 - e-mail: *lucarosati.tr@gmail.com* - pec: *luca.rosati@archiworldpec.it*

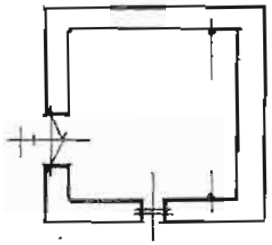
POLLAIO



PROSPETTO FRON.



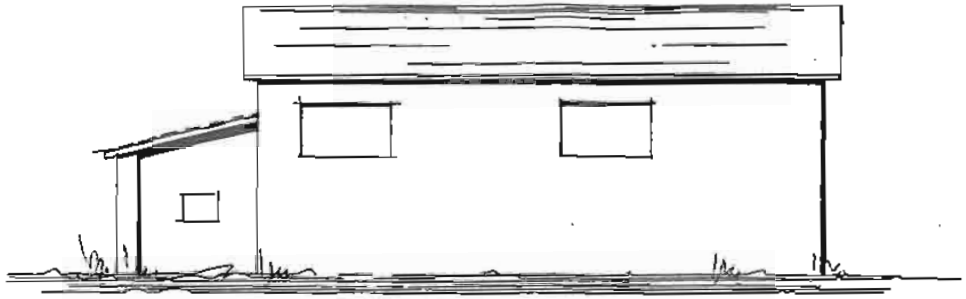
PIANTA P.T.



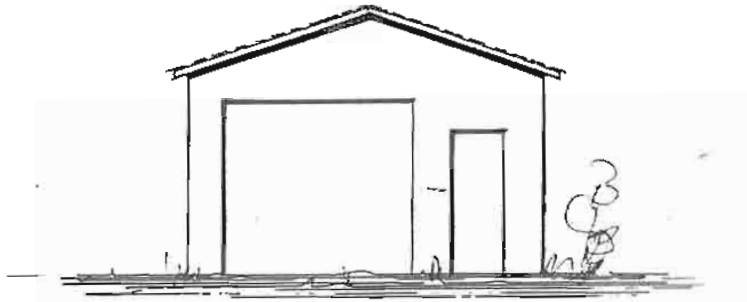
PIANTA P. 1

PROSPETTO LAT.

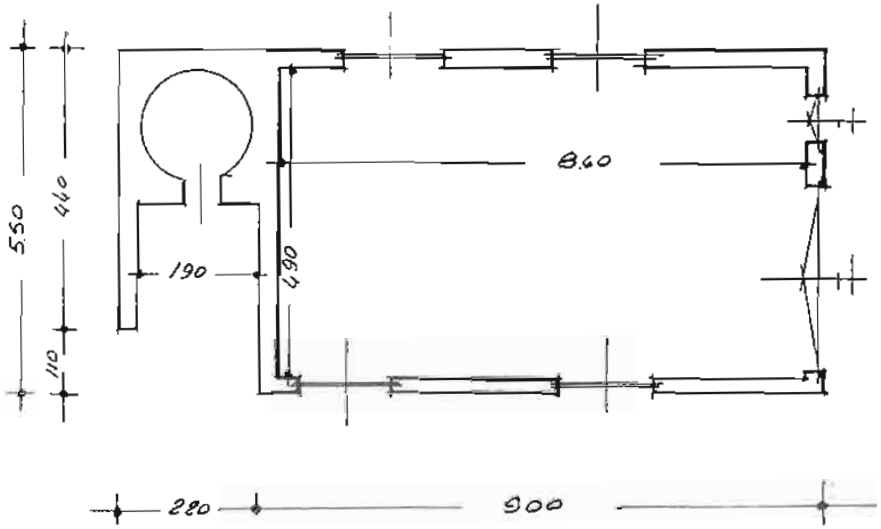
GARAGE GE - FORNO

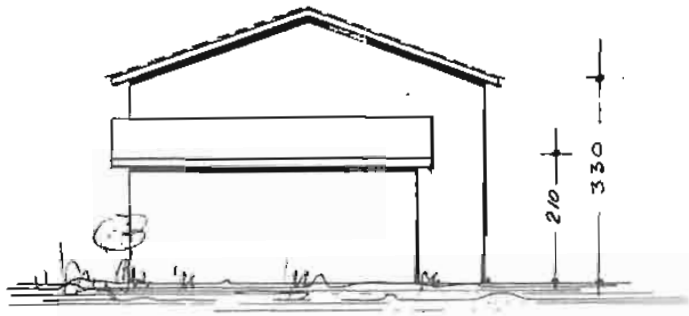


PROSPETTO LAT.



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

vico tempio del sole, 9 - 05100 terni – tel 0744 461550 - cell 335 6688052 - fax 0744 424008
CF RSTLCU78A11L117C - P.IVA 01389660554
e-mail: *luca.rosati@archiworldpec.it* - *lucarosati.tr@gmail.com*