TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:
MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

N. Gen . Rep. 000187/2010

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Andrea Santarelli

Tecnico incaricato: Dott. MAURIZIO BORSETI
Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Terni al N.52
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 32
C.F. BRSMRZ61C18L117O – P.iva 00766920557

Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356979
Fax: 07441921133
Email: maurizio.borseti@gmail.com
Pec: m.borseti@epap.conafpec.it

ELABORATO PERITALE

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Lotto 001

A) Immobile ad uso residenziale - F. 25 p.lla 270 sub 1 (A/4)
B) Area Urbana - F. 25 p.lla 272 sub 2 (F/1)
in Calvi dell'Umbria, (TR), Via Flavio Matticari n. 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di proprietà pari a 1/2 dell'intero, di un appartamento articolato su due livelli (P.T. e P.1), sito nel Centro Storico di Calvi dell'Umbria (TR), con accesso da Via Flavio Matticari n. 7.

L'immobile ad uso residenziale è identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria (TR) al F.25 part. 270 sub. 1, cat A/4, cl.2, Cons. 3 vani, Rendita € 133,25 - Via Flavio Matticari, P.T-P.1.

Detto immobile è parte di un fabbricato che costituisce un agglomerato urbano nel centro storico di Calvi dell'Umbria.

L'unità immobiliare è così articolata:

-il piano terra è composto da ingresso, ripostiglio e grotta, accessibile dalla pubblica Via Matticari, attraversando un piazzale di proprietà di altri soggetti;

-al piano superiore dell'appartamento si accede mediante vano scala interno dall'ingresso ed è composto da soggiorno, cucina, camera e bagno.

N.B.: il suddetto bagno dagli accertamenti effettuati non è pervenuto al soggetto pignorato e insiste su area (p.lla 272) appartenete presumibilmente ad altri soggetti estranei all'esecuzione. Tale vano è stato, di fatto, annesso all'unità immobiliare pignorata mediante una apertura effettuata su muratura portante a partire dal vano cucina. Il locale "grotta" è stato ricavato tramite uno scavo nel terrapieno.

Allo stato dei luoghi ad oggi l'appartamento al piano terra e primo, sviluppa una superficie rilevata netta calpestabile complessiva di circa mq 95,00 di cui mq 2,60 relativi al bagno, la grotta al piano terra ha una superficie netta calpestabile di mq 5,40.

(N.B.: Ai fini della valutazione e della futura vendita è da considerare la superficie reale dell'abitazione di proprietà pari a mq 92,40 che esclude la superficie del bagno e della grotta).

Confini: L'immobile al piano terra confina a nord con il terrapieno, a sud con la p.lla 271, ad est ed ovest con altri immobili insistenti sulla p.lla 270; al piano l'unità immobiliare confina a nord con l'area urbana distinta con la p.lla 272, a sud con affaccio su via Matticari, ad est ed ovest con altri immobili insistenti sulla p.lla 270.

Identificazione al catasto fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria (TR) al **F.25 part.270 sub.1,** cat A/4, cl.2, 3 vani, Via Flavio Matticari, PT-P1, R.C. € 133,25;

intestazione: **OMISSIS,** nato a Calvi dell'Umbria, il 20/05/1951, per i diritti di ½ di piena proprietà; **OMISSIS,** nata a Roma, il 10/11/1958, per i diritti di ½ di piena proprietà.

Derivante per Classamento del 21/12/1995 dal F.25 part.270 sub.1; in precedenza derivante per Frazionamento del 21/12/1995 dal F.25 part.270 sub.1 graffata alla part.272, cat A/4, cl.2, 3 vani; e derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.25 part.270 sub.1 graffata alla part.272, cat A/4, cl.2, 3 vani, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

B. Quota di proprietà pari a 1/2 dell'intero, di una Area Urbana ad uso giardino il cui piano di calpestio corrisponde al piano primo dell'immobile di cui al Punto A precedentemente descritto, sita nel Centro Storico di Calvi dell'Umbria (TR), con accesso esclusivo dal vano scala dell'immobile di cui al Punto A precedentemente descritto.

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

L'area urbana è identificata al catasto dei fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria (TR) al F.25 part. 272 sub. 2, cat F/1, Cons. 70 m^2 - Via Flavio Matticari, P.T.

Trattasi di un appezzamento di terreno ad uso giardino di giacitura pressoché pianeggiante di forma pressoché regolare posta in parte a ridosso di altri fabbricati ed in parte confinante con altre aree non oggetto di procedura i cui confini non sono materializzati sul posto (non è possibile verificare la reale consistenza della particella a meno di un'azione di riconfinamento non richiesta in questa fase).

L'area urbana sviluppa una superficie catastale di mq 70,00.

Confini: L'area al piano terra confina a nord/ovest con altra area (p.lla 272/1), a sud con altra area (p.lla 272/3), ad est con la parete del fabbricato insistente sulla p.lla 273.

Al piano primo confina a nord con l'ara urbana p.lla 272, a sud con affaccio su via Matticari, ad est ed ovest con altri immobili della p.lla 270.

Identificazione al catasto fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria (TR) al **F.25 part.272 sub.2, area urbana, di mq 70,** Via Flavio Matticari, PT, intestazione: **OMISSIS,** nato a Calvi dell'Umbria, il 20/05/1951, per i diritti di ½ di piena proprietà; **OMISSIS,** nata a Roma, il 10/11/1958, per i diritti di ½ di piena proprietà.

Derivante per domanda del 03/02/1996 (comprese le denunzie per variazioni) dal F.25 part.272 sub.2, area urbana, di mq 70; in precedenza derivante per Frazionamento del 21/12/1995 dal F.25 part.270 sub.1 graffata alla part.272, cat A/4, cl.2, 3 vani; e derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.25 part.270 sub.1 graffata alla part.272, cat A/4, cl.2, 3 vani, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale, centro storico a traffico limitato con parcheggi limitati.
Servizi della zona:	la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,4).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal figlio del soggetto esecutato e all'interno dell'immobile sono presenti elementi di arredo.

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: ***Nessuno***

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

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE n.1794 del 17/06/2005 (Decreto Ingiuntivo): Atto Giudiziario emesso dal Tribunale Ascoli Piceno sez. dist. s. in data 24/05/2005 rep.221, per un totale di € 55.000,00 di cui capitale € 45.646,70 a favore di OMISSIS con sede in Teramo per i diritti di ½ di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS per i diritti di ½ di piena proprietà.
IMMOBILI: Siti in Comune di Calvi dell'Umbria e censiti:
- F.25 part.270 sub.1, cat A/4;
- F.25 part.272 sub.1.

IPOTECA GIUDIZIALE n.1433 del 12/05/2007 (Decreto Ingiuntivo): Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno, in data 16/04/2007 rep.260, per un totale di € 70.000,00 di cui capitale € 54.903,23, a favore di OMISSIS con sede in Firenze, per i diritti di ½ di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di ½ di piena proprietà.
IMMOBILI: Siti in Comune di Calvi dell'Umbria e censiti:
- F.25 part.270 sub.1, cat A/4;
- F.25 part.272 sub.2, Ente Urbano.

IPOTECA LEGALE n.2947 del 29/09/2007: Atto Amministrativo emesso dall'agente della Riscossione per la Provincia di Ascoli, in data 21/09/2007 rep.42582, per un totale di € 59.982,10 di cui capitale € 29.991,05 a favore di OMISSIS con sede in San Benedetto del Tronto, per i diritti di ½ di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di ½ di piena proprietà.
IMMOBILI: Siti in Comune di Calvi dell'Umbria e censiti:
- F.25 part.270 sub.1, cat A/4;
- F.25 part.272 sub.2, Ente Urbano.

IPOTECA LEGALE ESATTORIALE n.953 del 24/04/2008: Atto emesso da OMISSIS in data 17/04/2008 rep.7755, per un totale di € 66.795,24, di cui capitale € 28.278,07, a favore di OMISSIS con sede in Terni per i diritti di ½ di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di ½ di piena proprietà.
IMMOBILI: Siti in Comune di Calvi dell'Umbria e censiti:
- F.25 part.270 sub.1, cat A/4;
- F.25 part.272 sub.2, Ente Urbano.

IPOTECA LEGALE ESATTORIALE n.2809 del 11/11/2009: Atto emesso da OMISSIS con sede in Terni, in data 04/11/2009 rep.8728, per un totale di € 24.981,20, di cui capitale € 10.204,64, a favore di OMISSIS con sede in Terni per i diritti di ½ di piena proprietà, contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di ½ di piena proprietà.
IMMOBILI: Siti in Comune di Calvi dell'Umbria e censiti:
- F.25 part.270 sub.1, cat A/4;
- F.25 part.272 sub.2, Ente Urbano.

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO n.7520 del 05/10/2010: Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 29/09/2010 rep.813, a favore di OMISSIS con sede in Siena, contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di ½ di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Calvi dell'Umbria e censiti:

- F.25 part.270 sub.1, cat A/4;
- F.25 part.272 sub.2, Ente Urbano.

Altre trascrizioni:

4.2.3. **Con Formalità n.6880 del 14/10/2016 (Accettazione tacita di eredità):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 29/09/2016 rep.832, a favore del Sig. OMISSIS per successione della madre Sig.ra OMISSIS deceduta in data 29/06/2004, per i diritti di ½ di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Calvi dell'Umbria e censiti:

- F.25 part.270 sub.1, cat A/4;
- F.25 part.272 sub.2, Ente Urbano.

N.B. Come da quadro "D":

Con sentenza n. 832/2016 del 29/09/2016, pubblicata in data 29/09/2016 che si allega alla presente nota in copia conforme per uso trascrizione, il Tribunale di Terni ha accertato e dichiarato che OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR), il 20/05/1951 è pieno proprietario per la quota di ½ dei beni immobili di cui al quadro B, avendo compiuto atti di accettazione tacita dell'eredità testamentaria, avente ad oggetto i ridetti beni immobili, della Sig.ra OMISSIS.

DOMANDA GIUDIZIALE n.5227 del 24/06/2011 (Accertamento di diritti reali): Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 08/06/2011 rep.8048, a favore di OMISSIS con sede in Siena e il Sig. OMISSIS, contro la Sig.ra OMISSIS.

IMMOBILI: Siti in Comune di Calvi dell'Umbria e censiti:

- F.25 part.270 sub.1, cat A/4;
- F.25 part.272 sub.2, Ente Urbano.

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

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 29/12/2017.

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in epoca remota antecedente al 1942.

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Calvi dell'Umbria non risulta alcuna pratica edilizia specifica, richiesta per la suddetta porzione immobiliare.

In tale situazione il riferimento grafico risulta la planimetria catastale.

Nel 1982 l'immobile è stato oggetto di un intervento edilizio di rincocciatura della facciata prospiciente su via Matticari di cui all'autorizzazione n. 7 del 1982 rilasciata dal Comune di Calvi.

Il riscontro della originaria consistenza immobiliare si ha con la consultazione della planimetria dell'abitazione, datata 27/02/1958 (Cfr. allegato n. 2 Punto A). Tale planimetria è rimasta agli atti invariata sino ad oggi.

L'unità immobiliare rispetto a quanto graficamente riportato nella planimetria nel tempo ha subito modifiche interne, ampliamenti e modifica delle finestrature.

Per la regolarizzazione edilizia è necessaria una pratica di sanatoria.

Così come è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi per gli interventi non sanabili (chiusura della porta comunicante con il bagno, in quanto lo stesso non risulta di proprietà degli esecutati e della grotta).

A seguito di questo ripristino dello stato dei luoghi, l'immobile risulterà sprovvisto del bagno.

Detta mancanza comporterà la predisposizione di un nuovo bagno da realizzarsi all'interno dell'unità immobiliare per continuare a parlare di immobile ad uso abitativo.

Tale aspetto influirà nella valutazione complessiva dell'immobile appunto valutato nel presupposto possa considerarsi ad uso abitativo se pur privo di un bagno per le problematiche sopra esposte.

<u>Oneri totali € 10.000,00.</u>

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

4.3.2. Conformità catastale:

Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale individuabili con le lettere A e B e nella planimetria dello stato di fatto (Cfr allegato 3), dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Terni – Catasto, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Temi e Spoleto e presso l'Archivio di Stato di Terni, anche sulla base della documentazione agli atti, porta a rilevare in primo luogo la corrispondenza, a livello grafico esistente, per gli immobili in oggetto, fra il nuovo e il vecchio catasto.
Osservando i documenti grafici allegati (Cfr. allegato n.4), la corrispondenza tra il mappale 235 e l'attuale p.lla 270 esiste in larga massima (i contorni delle citate p.lle sono certamente variati ma, tenuto conto che nel caso specifico stiamo trattando una singola unità immobiliare inserita su un fabbricato costituito da più unità immobiliari le differenze possono essere considerate non significative.).
E' possibile sostenere che anche l'attuale p.lla 272 ricada all'interno della sagoma del mappale originario n. 235.
La planimetria dell'abitazione compare agli atti catastali solo il 27/02/1958 (Cfr. allegato n. 2 Punto A) ed è rimasta tale sino ad oggi.
Precedentemente non esistono altre planimetrie agli atti.
L'unico riferimento all'immobile in discussione prima del suo accatastamento al catasto urbano è la descrizione riportata dell'immobile al momento della divisione (anno 1950) e precisamente "...Casa con orto in Calvi, Via del Municipio n.28, di piani 2 e vani 3, distinta in detta Mappa con il n.235/3 confinante con detta via, eredi Salustri Matticari Dina, sopra, ed altra proprietà OMISSIS".
Tale descrizione corrisponde per i livelli di piano e per il numero di vani con l'attuale planimetria e con la visura catastale (Cfr. allegato n. 2 Punto A).
Nella planimetria si osservano n. 4 locali su due piani, e un vano scala di collegamento ma, a livello di vani catastali sin dalla presentazione della planimetria dell'immobile sono stati considerati tre vani catastali.
Rispetto alla suddetta planimetria dal sopralluogo si rilevano delle difformità per cui necessita la presentazione di una variazione catastale (Cfr. allegato n. 3 – planimetria dello stato di fatto con evidenziate le difformità catastali), in appresso elencate:
- Difformità 1: L'apertura della porta d'ingresso è strombata a formare una sezione trapezoidale;
- Difformità 2: Nel vano ingresso è stato realizzata una tramezzatura sul lato lungo e ricavato un ripostiglio;
- Difformità 3: Mediante apertura su muratura portante dal ripostiglio è stato ricavata una grotta sotto la scala interna;
- Difformità 4: L'apertura della finestra del vano scala è strombata a formare una sezione trapezoidale;
- Difformità 5: Sul ballatoio è presente una porta che collega all'esterno riportata graficamente come finestra;
- Difformità 6: Il vano scala che dovrebbe condurre al piano secondo risulta chiuso con tamponatura in laterizio;
- Difformità 7: L'apertura della finestra della camera è strombata a formare una sezione trapezoidale;
- Difformità 8: L'apertura della porta della cucina è strombata a formare una sezione trapezoidale;
- Difformità 9: Sulla muratura perimetrale della cucina avente affaccio sull'area urbana, è stata ricavata una nicchia interna della larghezza di circa 1,50 m con un finestra.
- Difformità 10: L'apertura della finestra della cucina è strombata a formare una sezione trapezoidale;
- Difformità 11: Sulla parete portante, nel vano cucina è stata realizzata una porta che conduce al bagno,

N.B. Il bagno inglobato, di fatto, nell'immobile visitato durante il sopralluogo, al momento non va inserito nella planimetria catastale.
Inoltre si è rilevato il mancato aggiornamento toponomastico delle visure.
A giudizio dello scrivente va presentata una variazione catastale per la regolarizzazione grafica dell'unità immobiliare prima della sua vendita E PRIMA DELLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO BAGNO PER TRASFORMARE L'IMMOBILE IN ABITAZIONE di fatto.

Del giardino censito come area urbana, non esiste riferimento grafico prima del 1995.
Dalla verifica effettuata dall'esterno, per quello che è stato possibile appurare, esiste corrispondenza tra il contorno esterno dell'unità immobiliare rappresentato nell'elaborato planimetrico (Cfr. allegato n. 2 Punto B) e lo stato di fatto (Cfr. allegato n. 3 – planimetria dello stato di fatto).

Oneri totali € 800,00.

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

1) L'immobile oggetto della presente relazione il cui ingresso avviene dal piano terra dalla pubblica via Matticari mediante un passaggio che si esercita su area censita al catasto fabbricati al Fg. 25 p.lla 271 (Bene Comune non Censibile) non oggetto di pignoramento. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto si evidenzia che in precedenza detta area risultava intestata come ACCESSORI COMUNI alle p.lle 288-100-289-287 del fg. 25 alla Partita 1 di Calvi dell'Umbria.
Quindi su detta area, attualmente utilizzata come passaggio per l'accesso all'unità immobiliare dal civico 7 di via Matticari distinta con il Fg. 25 p.lla 270, il soggetto esecutato non risulta formalmente intestatario di diritti di passaggio.

2) Per detta unità immobiliare non risulta alcun condominio.

Ulteriori avvertenze: Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato, il Funzionario Giudiziario del Tribunale di Terni, certifica che in data 09/11/2017 risulta iscritto e pendente un procedimento come da Certificazione del Funzionario Giudiziario della Cancelleria Civile allegata (Cfr allegato n.6).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:
In proprietà di:

- **OMISSIS,** nato a Calvi dell'Umbria, il 20/05/1951, per i diritti di ½ di piena proprietà.
- **OMISSIS,** nata a Roma, il 10/11/1958, per i diritti di ½ di piena proprietà.

6.2. Precedenti proprietari:
PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- **OMISSIS o ADA,** nata a Calvi dell'Umbria (TR), il 10/06/1914, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per formalità n.4027 del 15/11/1950: Con atto a rogito Not. Giuseppe Buoncristiano di Narni in data 22/10/1950 rep.n.639, il sig. OMISSIS ha venduto alle proprie sorelle OMISSIS, che hanno acquistato in parti uguali la sua quota di 1/6 di proprietà nel comune patrimonio, costituito dai seguenti beni, tutti in Comune di Calvi dell'Umbria.
IMMOBILI: tra i numeri atti punto 9 punto 10:
9) Casa con orto in Calvi, Via del Municipio n.28, di piani 2 e vani 3, distinta in detta Mappa con il n.235/3
10) Orto asciutto sito in località Le Rocche, distinto in detta Mappa con il n.206/A di Tav.0.15
Con lo stesso atto le sorelle OMISSIS hanno proceduto alla divisione del loro patrimonio, in cinque lotti: OMISSIS si assegnava il quarto lotto formato dai beni di cui ai suddetti punti n.9 e n.10.

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

<u>Per Formalità n.6795 del 13/09/2004 (Successione):</u> Successione di OMISSIS deceduta il 29/06/2004 (den.17/949) a favore dei nipoti OMISSIS e Rita per i diritti di ½ ciascuno, in qualità di eredi testamentari per atto a rogito Not. Cristina Spicci Reg.to ad Albano Laziale il 12/07/2004 rep.29295 del 08/07/2004.
IMMOBILI: la piena proprietà dei beni ubicati in Calvi dell'Umbria censiti al:

- F.25 part.270 sub.1 - A4
- F.25 part.272 sub.2 - E.U.

<u>N.B.</u> Riguardo al quesito relativo alla esatta individuazione dei beni in oggetto fra il nuovo e il vecchio catasto, il sottoscritto è in grado di affermare che dalla sovrapposizione delle sagome verificate nelle mappe depositate presso il Catasto di Terni e Archivio di Stato di Terni, le attuali particelle 270/1 e 272/2 del F.25 corrispondono alla particella 235 del Cessato Catasto mappa di Calvi. Con l'atto di divisione a rogito Not. Buoncristiano in data 22/10/1950 rep.639 prima menzionato, la signora OMISSIS Ada si assegnava al punto 9 il seguente immobile:
- Casa con orto in Calvi, Via del Municipio n.28, di piani 2 e vani 3, distinta in detta Mappa con il n.235/3

<u>Con Formalità n.6880 del 14/10/2016 (Accettazione tacita di eredità):</u> Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 29/09/2016 rep.832, a favore del Sig. OMISSIS per successione della madre Sig.ra OMISSIS deceduta in data 29/06/2004, per i diritti di ½ di piena proprietà.
IMMOBILI: Siti in Comune di Calvi dell'Umbria e censiti:

- F.25 part.270 sub.1, cat A/4;
- F.25 part.272 sub.2, Ente Urbano.

<u>N.B. Come da quadro "D":</u>
Con sentenza n. 832/2016 del 29/09/2016, pubblicata in data 29/09/2016 che si allega alla presente nota in copia conforme per uso trascrizione, il Tribunale di Terni ha accertato e dichiarato che OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR), il 20/05/1951 è pieno proprietario per la quota di ½ dei beni immobili di cui al quadro B, avendo compiuto atti di accettazione tacita dell'eredità testamentaria, avente ad oggetto i ridetti beni immobili, della Sig.ra OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è di epoca remota edificato in data antecedente al 1942.
Dalla verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Calvi dell'Umbria non risulta alcuna pratica edilizia specifica, richiesta e/o rilasciata per la suddetta porzione immobiliare, ma solo una Autorizzazione Edilizia prot. n. 7 del 1982, per la rincocciatura del muro prospiciente su via Matticari.

Non risulta alcun Certificato di agibilità e/o abitabilità riferito all'immobile.

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito originariamente in epoca remota antecedente al 1942 e successivamente nel 1982 è stato oggetto di un intervento edilizio di rincocciatura della facciata prospiciente su via Matticari.

L'appartamento articolato su due livelli (P.T. e P.1), sito nel Centro Storico di Calvi dell'Umbria (TR), con accesso da Via Flavio Matticari n. 7, è individuabile "fisicamente" nella planimetria catastale (Cfr. all. 2 Punto A) e nell'elaborato grafico dello stato di fatto redatto dal sottoscritto (Cfr. all. 3)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente in forza di Delibera di C.C. del 24/01/2008 – Parte Operativa Variante 4 febbraio 2014 gli immobili sono identificati come segue:

ZONA A1 – CENTRI URBANI E NUCLEI STORICI URBANI
Per le norme attuative delle previsioni di piano regolatore si rimanda all'allegato n. 5.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie ragg.
Abitazione (P.T- P.1) (superfici del bagno e della grotta escluse dal calcolo)	Sup. netta calpestabile	92,40	1,00	92,40
	Sup. netta calpestabile			**92,40**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: muratura portante, materiale: pietrame, condizioni: non rilevabile.
Strutture verticali: materiale: struttura mista pietrame e mattoni intonacata, condizioni: discrete.
Solai: Solaio tipologia a volta intonacato e tinteggiato al piano terra, e solaio con orditura in legno condizioni: discrete.
Scale: tipologia: a rampe singola, ubicazione: interna, servo scala: assente, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: alluminio a taglio termico con vetro termico, protezione: persiane, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno di vecchia tipologia, condizioni: discrete.
Pareti esterne: materiale: muratura di pietrame e mattoni intonacata ed in parte tinteggiata, coibentazione: assente, condizioni: da ristrutturare.
Pavim. Interna: materiale: mattonelle di ceramica e graniglia, condizioni: sufficienti.
Portone ingresso: tipologia: portoncino in legno con doppia anta a battente con sopraluce condizioni: discrete.

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Rivestimento: ubicazione: pareti e soffitti appartamento, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di gres porcellanato, condizioni: discrete.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile. N.B. Non è stata reperita la certificazione.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: Metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.

Fognatura: tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia a gas metano a produzione riscaldamento e acqua calda sanitaria, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: discrete, conformità: non rilevabile. N.B. Non è stata reperita la certificazione dell'impianto.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si presume che la stessa rientra nella Classe G.

L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

(Cfr. allegato 1- documentazione fotografica)

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Descrizione **area urbana** di cui al punto **B**

Area Urbana ad uso giardino il cui piano di calpestio corrisponde al piano primo dell'immobile di cui al Punto A precedentemente descritto, sita nel Centro Storico di Calvi dell'Umbria (TR),con accesso esclusivo dal vano scala dell'immobile di cui al Punto A.
E individuabile "fisicamente" nell'elaborato planimetrico (Cfr. all. 2 Punto B) e nell'elaborato grafico dello stato di fatto redatto dal sottoscritto (Cfr. all. 3)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente in forza di Delibera di C.C. del 24/01/2008 – Parte Operativa Variante 4 febbraio 2014 gli immobili sono identificati come segue:

ZONA A1 – CENTRI URBANI E NUCLEI STORICI URBANI
Per le norme attuative delle previsioni di piano regolatore si rimanda all'allegato n. 5.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie ragg.
Area Urbana (P.T.)	Sup. catastale	70,00	1,00	70,00
	Sup. catastale			**70,00**

Caratteristiche descrittive:
Trattasi di appezzamento di terreno ad uso giardino ricadente in pieno centro storico ad uso giardino di giacitura pressoché pianeggiante di forma pressoché regolare posta in parte a ridosso di altri fabbricati ed in parte confinante con altre aree non oggetto di procedura i cui confini non sono materializzati sul posto.

(Cfr. allegato 1- documentazione fotografica)

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.
Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie netta calpestabile per l'abitazione e il mq di superficie catastale per l'area urbana. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.
Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI) (Cfr. allegato n.7).
I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.
Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie netta calpestabile indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette calpestabili.

Destinazione	Superficie netta	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione (P.T- P.1) (superfici del bagno e della grotta escluse dal calcolo)	92,40	€ 600,00	€ 55.440,00
	92,40		**€ 55.440,00**

- Valore corpo:	**€ 55.440,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 55.440,00**
- Valore complessivo diritto e quota pignorata pari ad 1/2 :	**€ 27.720,00**

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

B. Area Urbana

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie catast.	Valore unitario	valore complessivo
Area Urbana (P.T.)	70,00	€ 30,00	€ 2.100,00
	70,00		**€ 2.100,00**

- Valore corpo: **€ 2.100,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 2.100,00**
- Valore complessivo diritto e quota pignorata pari ad 1/2: **€ 1.050,00**

ID	Immobile	Valore intero	Valore del diritto della quota pignorata pari a 1/2
A	**Abitazione (P.T.-P.1)**	€ 55.440,00	**€ 27.720,00**
B	**Area Urbana (P.T.)**	€ 2.100,00	**€ 1.050,00**
		Totale	**€ 28.770,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.315,50**

Spese condominiali insolute nel biennio: **NESSUNA**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (considerate per intero): **€ 10.800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 24.454,50**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per spese condominiali insolute a carico dell' acquirente: **€ 13.654,50**

Lotto 1 – Proc. Esec. 187/2010 – 23/01/2017

L'esperto
Dott. Maurizio Borseti

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

ALLEGATO “1”

Documentazione fotografica

LOTTO 1

TRIBUNALE DI TERNI

CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

N. Gen . Rep. 000187/2010

Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri

Custode Giudiziario Avv. Andrea Santarelli

Esperto Dott. Maurizio Borseti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Lotto 001

Punto A

Abitazione in Calvi Dell'Umbria, (TR), Via Flavio Matticari, 7

Fg. 25 part. 270 sub. 1

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Fotografia n. 1

Fotografia n. 2

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Fotografia n. 3

Fotografia n. 4

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Fotografia n. 5

Fotografia n. 6

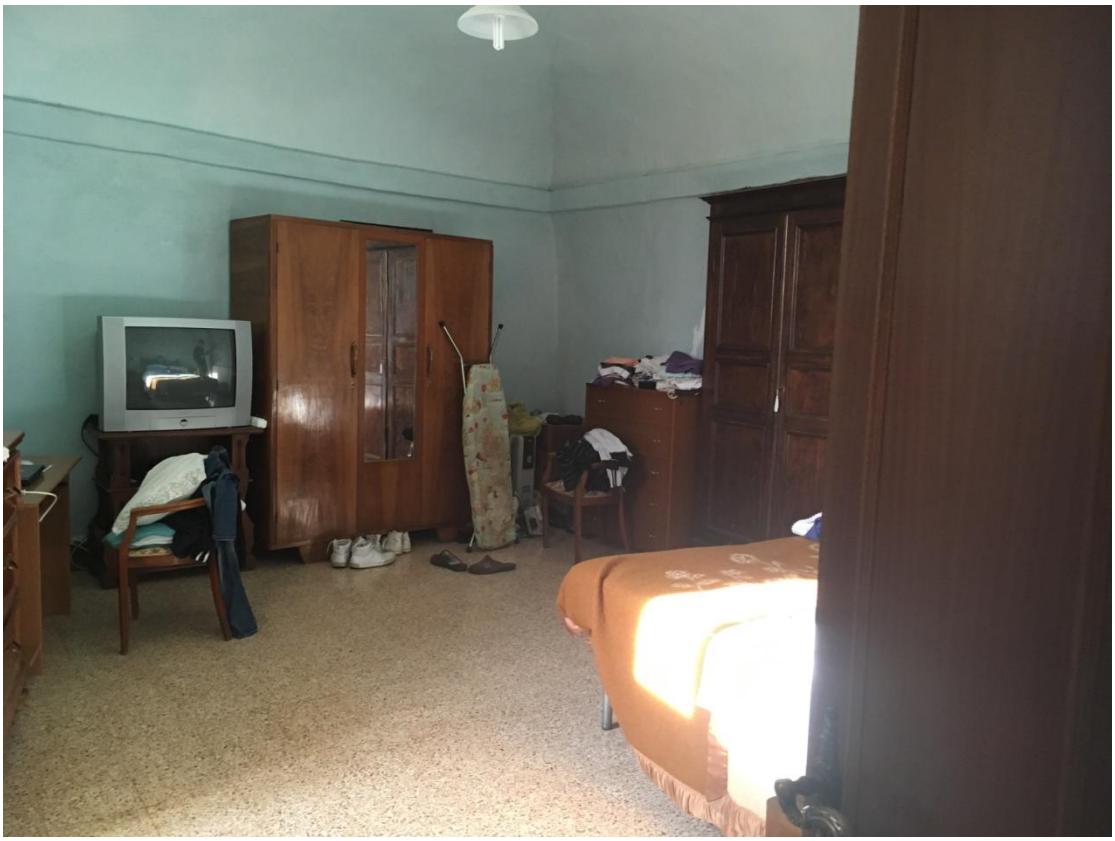
Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Fotografia n. 7

Fotografia n. 8

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

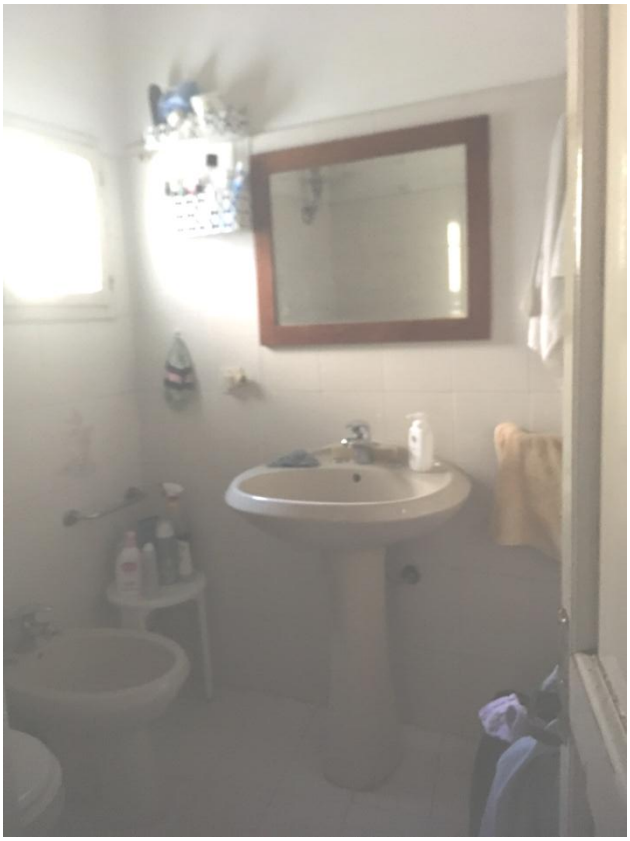
Fotografia n. 9



Fotografia n. 10

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Fotografia n. 11



Fotografia n. 12

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Fotografia n. 13

Fotografia n. 14

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Lotto 001

Punto B

Area Urbana ad uso giardino

in Calvi Dell'Umbria, (TR), Via Flavio Matticari

Fg. 25 part. 272 sub.

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Fotografia n. 15

Fotografia n. 16

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

Fotografia n. 17

Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4ad317b44

MODULARIO F. - c. n. 681

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

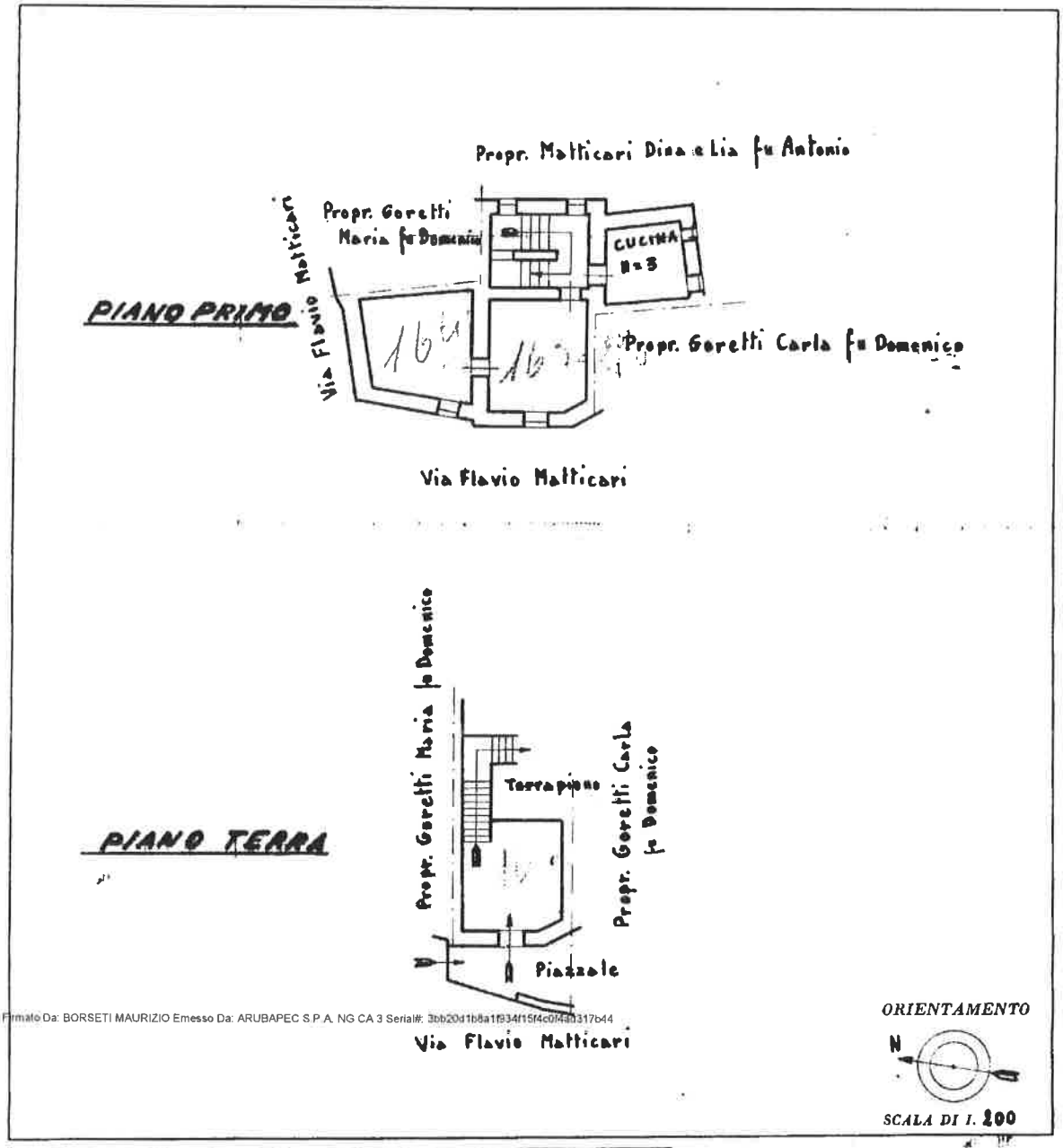
(R. D. L. 652/39 - L. 1249/39)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CALVI DELL'UMBRIA *Via*

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio(*) di

(*) Tecnico Erariale o del Comune



Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4a0317b44

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 52	4116/95

Compilata dal (Titolo, nome e cognome del tecnico)

CALV (TERNI)

Iscritto all'Albo de della Provincia di

DATA

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2017 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA (B446) - < Foglio: 25 - Particella: 270 - Subalterno: 1 > 10 mm

MODULARIO F. - c. n. 681

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

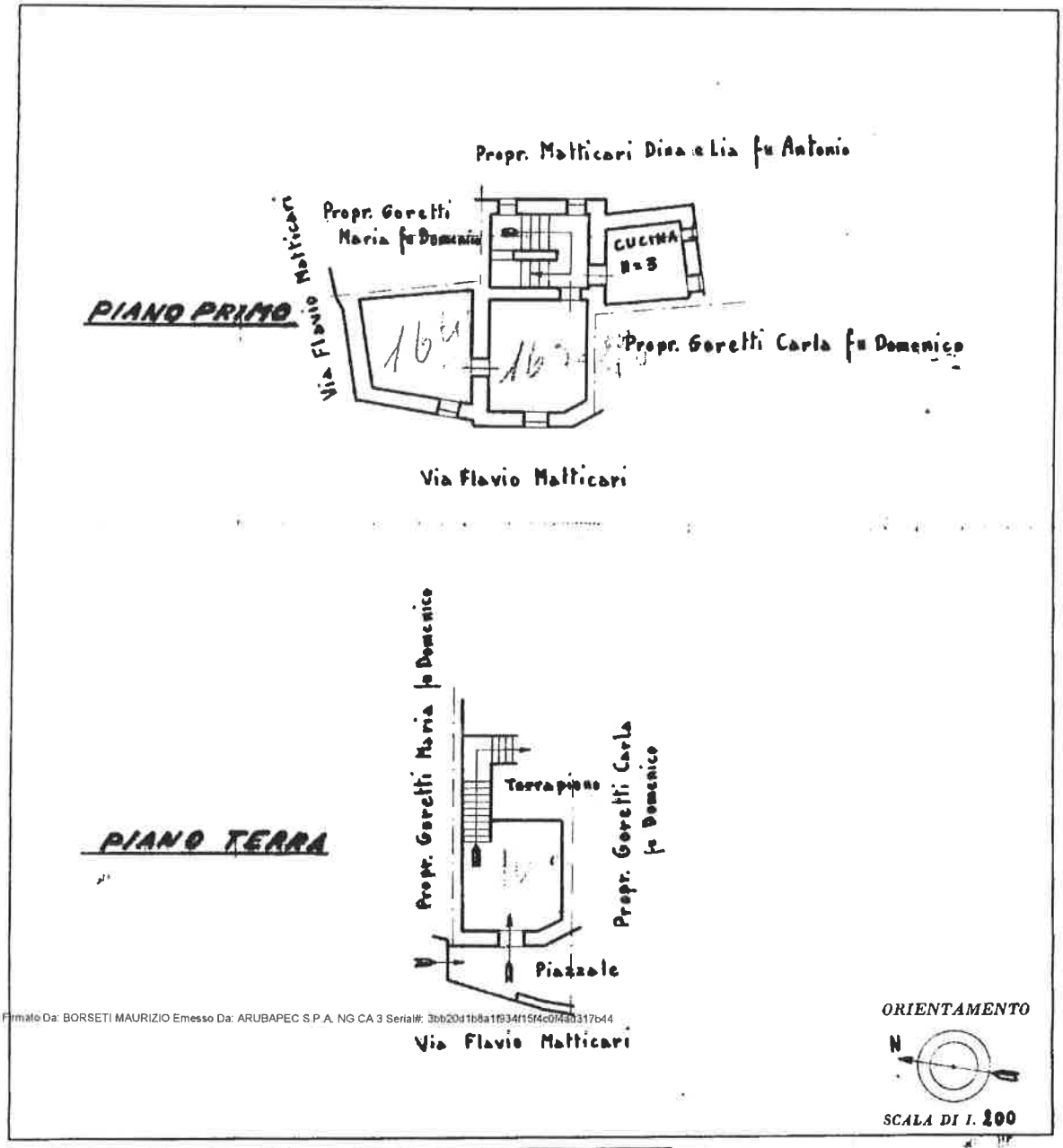
(R. D. L. 652/39 - L. 1249/39)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CALVI DELL'UMBRIA *Via*

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio(*) di

(*) Tecnico Erariale o del Comune



Firmato Da: BORSETI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bb20d1b8a1f934f15f4c0f4a0317b44

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 52	4116/95

Compilata dal (Titolo, nome e cognome del tecnico)

CALV (TERNI)

Iscritto all'Albo de della Provincia di

DATA

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2017 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA (B446) - < Foglio: 25 - Particella: 270 - Subalterno: 1 > 10 mm