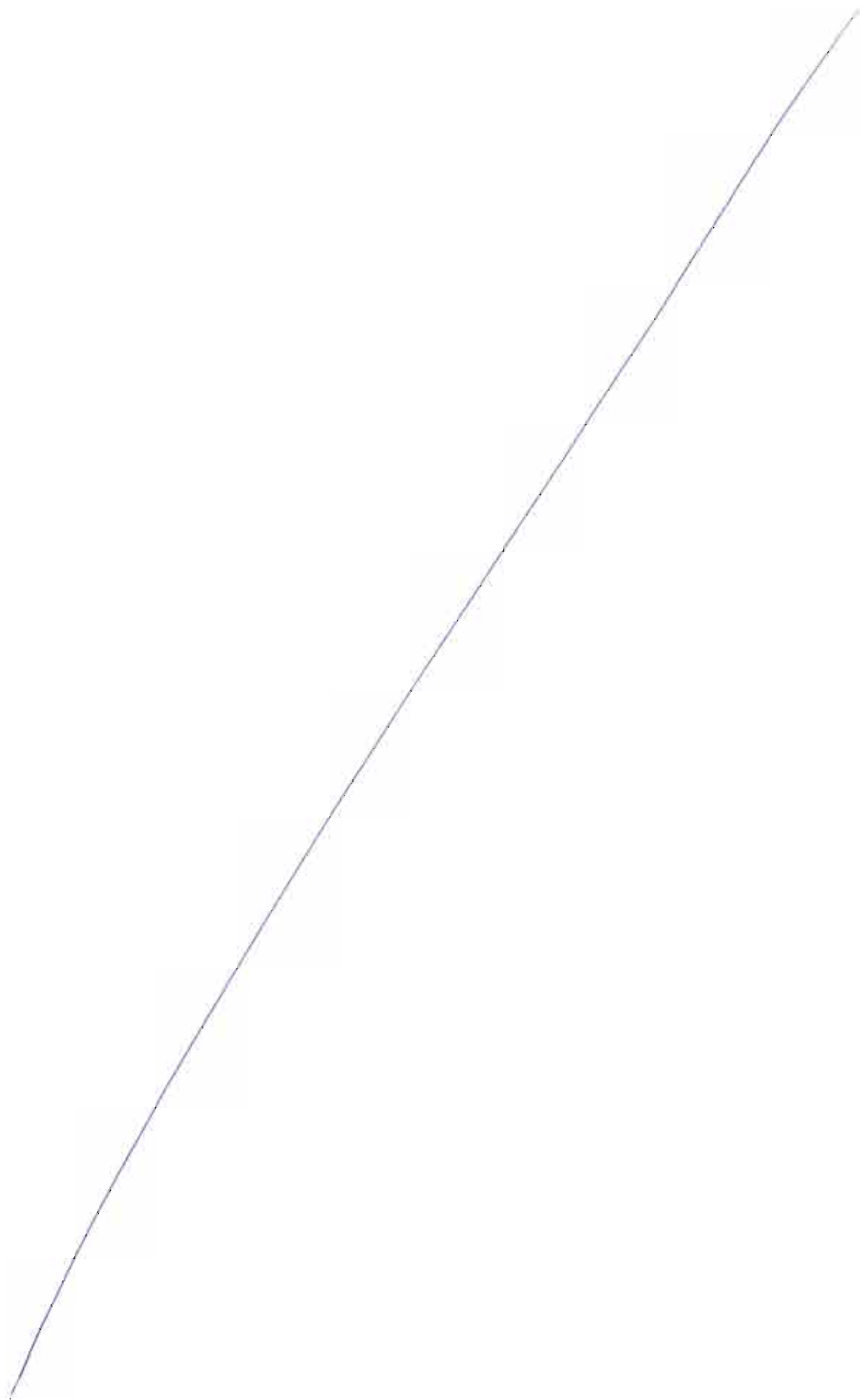


**ALLEGATO  
"H"**

**PERIZIA OMISSIS**



*Handwritten signature of Francesco Martin*



---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **249/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Avv. Pier Luigi Boscia**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 - Capannone commerciale,  
002 - Abitazione residenziale su due piani,  
003 - Box per cavalli,  
004 - Terreno boschivo,  
005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano,  
006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila**

Esperto alla stima: Geom. Martina Francescangeli  
Codice fiscale: FRNMTN85S63L117L  
Studio in: Via Tintoretto 4 - 05100 Terni  
Email: [martina.francescangeli1221@gmail.com](mailto:martina.francescangeli1221@gmail.com)  
Pec: [martina.francescangeli@geopec.it](mailto:martina.francescangeli@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Capannone commerciale

**Corpo:** Capannone commerciale

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

██████████ proprietà 1/2 ██████████ proprietà 1/2, foglio 37, particella 653, indirizzo Via del Corvettone n. 1, piano TERRA, comune MONTECCHIO, categoria D/8, rendita € 4.624,60

**Lotto:** 002 - Abitazione residenziale su due piani

**Corpo:** Unità immobiliare residenziale

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

██████████ proprietà per 1/1; ██████████ usufrutto parziale per 4/12 su particella 375 sub 1; ██████████ usufrutto parziale per 8/12 su particella 375 sub 1; ██████████ usufrutto per 1/2 su particella 375 sub 2; ██████████ usufrutto 1/2 su particella 375 sub 2; foglio 36, particella 375, subalterno 1, indirizzo VIA DELLE GINESTRELLE n. 2, piano TERRA E PRIMO, comune MONTECCHIO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 152 MQ ESCLUSE AREE SCOPERTE: 139 MQ, rendita € 258,23

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

**Categoria:**

██████████ PROPRIETA' PER 2/4 ██████████ USUFRUTTO PER 1/4 ██████████ USUFRUTTO PER 1/4 ██████████ PROPRIETA' PER 2/4, foglio 36, particella 248, subalterno 1, comune MONTECCHIO, categoria AREA URBANA

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

**Categoria:**

██████████ PROPRIETA' PER 12/24 ██████████ USUFRUTTO PER 4/24 ██████████ USUFRUTTO PER 8/24 ██████████ PROPRIETA' PER 12/24, foglio 36, particella 248, subalterno 2, comune MONTECCHIO, categoria AREA URBANA

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

**Categoria:**

██████████ proprietà 1/2 ██████████ proprietà 1/2, sezione censuaria MONTECCHIO foglio 36, particella 302, qualità INCOLTER, superficie catastale 84

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.la 102

**Categoria:**

██████████ proprietà 1/3 ██████████ proprietà 2/3, sezione censuaria MONTECCHIO foglio 36, particella 102, qualità corte urbana, superficie catastale 24

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.la 303

**Categoria:**

██████████ proprietà 1/2 ██████████ proprietà 1/2, sezione censuaria MON-

TECCHIO foglio 36, particella 303, qualità corte urbana, superficie catastale 7

**Lotto: 003 - Box per cavalli**

**Corpo:** Box per cavalli

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

proprietà 2/4 proprietà 1/4  
proprietà 1/4, foglio 37, particella 574, indirizzo VIA DEI VALLONI, piano TERRA, comune MONTECCHIO, categoria C/6, classe 5, consistenza 70 mq, superficie 70 mq, rendita € 130.15

**Bene: - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020**

**Lotto: 004 - Terreno boschivo**

**Corpo:** Terreno f. 56 p.la 136

**Categoria:**

PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO foglio 56, particella 136, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1630, reddito dominicale: € 1.68, reddito agrario: € 0.76,

**Corpo:** Terreno f. 56 p.la 137

**Categoria:**

PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO foglio 56, particella 137, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 0.86, reddito agrario: € 0.19,

**Corpo:** Terreno f. 59 p.la 5

**Categoria:**

PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO foglio 59, particella 5, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 1150, reddito dominicale: € 2.08, reddito agrario: € 0.36,

**Bene: - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026**

**Lotto: 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano**

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

proprietà 1/1, sezione censuaria MONTECASTRILLI foglio 40, particella 26, subalterno 1, qualità FU D ACCERT

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

proprietà 1/1, sezione censuaria MONTECASTRILLI foglio 40, particella 26, subalterno 3, qualità FU D ACCERT

**Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila**

**Corpo:** F. 43 p.la 214

**Categoria:** agricolo

proprietà 1/1, sezione censuaria MONTECASTRILLI foglio 43, particella 214, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7010, reddito dominicale: € 25.34, reddito agrario: € 21.72,

**Corpo:** F. 86 p.lla 295

**Categoria:** agricolo

██████ proprietà 1/1, sezione censuaria MONTECASTRILLI foglio 86, particella 295, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1180, reddito dominicale: € 1.22, reddito agrario: € 0.55,

**Corpo:** F. 86 p.lla 317

**Categoria:** agricolo

██████ proprietà 1/1, sezione censuaria MONTECASTRILLI foglio 86, particella 317, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9270, reddito dominicale: € 33.51, reddito agrario: € 28.73,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Capannone commerciale

**Corpo:** Capannone commerciale

**Possesso:** Occupato da OMISSIS

**Lotto:** 002 - Abitazione residenziale su due piani

**Corpo:** Unità immobiliare residenziale

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

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.lla 102

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.lla 303

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Box per cavalli

**Corpo:** Box per cavalli

**Possesso:** Occupato da OMISSIS

**Bene:** - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

**Lotto:** 004 - Terreno boschivo

**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 136

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 137

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Terreno f. 59 p.lla 5

**Possesso:** Libero

**Bene:** - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

**Corpo:** F. 43 p.lla 214

**Possesso:** Libero

**Corpo:** F. 86 p.lla 295

**Possesso:** Libero

**Corpo:** F. 86 p.lla 317

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Capannone commerciale

**Corpo:** Capannone commerciale

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

**Lotto:** 002 - Abitazione residenziale su due piani

**Corpo:** Unità immobiliare residenziale

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

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

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

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

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

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

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

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.lla 102

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

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.lla 303

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

**Lotto:** 003 - Box per cavalli

**Corpo:** Box per cavalli

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

**Bene:** - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

**Lotto:** 004 - Terreno boschivo

**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 136

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

**Corpo:** Terreno f. 56 p.la 137

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

**Corpo:** Terreno f. 59 p.la 5

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

**Bene:** - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

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

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

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

**Lotto:** 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

**Corpo:** F. 43 p.la 214

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

**Corpo:** F. 86 p.la 295

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

**Corpo:** F. 86 p.la 317

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

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Capannone commerciale

**Corpo:** Capannone commerciale

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - Abitazione residenziale su due piani

**Corpo:** Unità immobiliare residenziale

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.la 102

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.la 303

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 003 - Box per cavalli

**Corpo:** Box per cavalli

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020



**Lotto:** 004 - Terreno boschivo

**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 136

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 137

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** Terreno f. 59 p.lla 5

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

**Corpo:** F. 43 p.lla 214

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** F. 86 p.lla 295

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** F. 86 p.lla 317

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Capannone commerciale

**Corpo:** Capannone commerciale

**Comproprietari:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - Abitazione residenziale su due piani

**Corpo:** Unità immobiliare residenziale

**Comproprietari:** OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

**Comproprietari:** OMISSIS

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

**Comproprietari:** OMISSIS

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

**Comproprietari:** OMISSIS

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.lla 102

**Comproprietari:** OMISSIS

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.lla 303

**Comproprietari:** OMISSIS

**Lotto:** 003 - Box per cavalli

**Corpo:** Box per cavalli

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

**Beni:** - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

**Lotto:** 004 - Terreno boschivo

**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 136

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 137

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno f. 59 p.la 5

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

**Corpo:** F. 43 p.la 214

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** F. 86 p.la 295

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** F. 86 p.la 317

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Capannone commerciale

**Corpo:** Capannone commerciale

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Abitazione residenziale su due piani

**Corpo:** Unità immobiliare residenziale

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.la 102

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.la 303

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Box per cavalli

**Corpo:** Box per cavalli

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

**Lotto:** 004 - Terreno boschivo

**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 136

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 137

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno f. 59 p.lla 5

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

**Corpo:** F. 43 p.la 214

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** F. 86 p.la 295

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** F. 86 p.la 317

**Misure Penali:** NO

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Capannone commerciale

**Corpo:** Capannone commerciale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Abitazione residenziale su due piani

**Corpo:** Unità immobiliare residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.la 102

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Corte Foglio 36 p.lla 303

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Box per cavalli

**Corpo:** Box per cavalli

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

**Lotto:** 004 - Terreno boschivo

**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 136

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 137

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno f. 59 p.lla 5

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

**Corpo:** F. 43 p.lla 214

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F. 86 p.lla 295

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F. 86 p.lla 317

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **8. Prezzo**

**Bene:** Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Capannone commerciale

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Abitazione residenziale su due piani

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - Box per cavalli

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

**Lotto: 004 - Terreno boschivo**

**Prezzo da libero: € 0,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Bene: - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026**

**Lotto: 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano**

**Prezzo da libero: € 0,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila**

**Prezzo da libero: € 0,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Beni in Montecchio (TR)**

Località/Frazione

Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni

**Lotto: 001 - Capannone commerciale**

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: Capannone commerciale.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione:  
Frazione Melezzole, Via del Corvettone n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/2 PACIFICI CESARE proprietà 1/2, foglio 37, particella 653, indirizzo Via del Corvettone n. 1, piano TERRA, comune MONTECCHIO, categoria D/8, rendita € 4.624,60

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) la zona ufficio non risulta essere divisa come è in realtà; 2) non è riportato il soppalco presente nell'area magazzino.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale con procedura Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: divisione uffici e inserimento soppalco

onorario + spese: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è inserito nel contesto periferico della Fraz. Melezzole del Comune di Montecchio.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** bar (normale), poste (normale), alimentari (normale), campo sportivo (normale), health center (ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Civitella del Lago, Lago di Corbara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Corbara.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

**Principali collegamenti pubblici:** bus extraurbano 1 km, raccordo strada extraurbana principale 25 km, stazione di Alviano 20 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

### 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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione - a rogito di LIVIA DI LORENZO SEGRETARIO COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECCHIO, in data 18/05/1992, ai nn. 246.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 88/93 del 19.10.1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE PREFABBRICATO IN C.A. AD USO ARTIGIANALE COMMERCIALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/10/1993 al n. di prot. 288

Numero pratica: prot. 3443 del 01.02.2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Parere favorevole di compatibilità paesaggistica

Per lavori: installazione impianto fotovoltaico su copertura capannone

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/2011 al n. di prot. 3443

Numero pratica: 29/10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: installazione impianto fotovoltaico su copertura capannone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.



Rilascio in data 31/03/2011 al n. di prot. 2911/10

**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) Diversa distribuzione degli spazi interni; 2) Sul lato ovest è presente un portico in lamiera con pilastri IPE della superficie di mq utili 58,70.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna e portico in lamiera.

Onorario per redazione del Permesso di Costruire in Sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Per quanto riguarda le sanzioni amministrative ed oneri concessori riguardanti il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, si precisa che al momento non possono essere quantificate poichè verranno direttamente calcolate dall'Ufficio Tecnico del Comune al momento della presentazione dell'istanza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G. _S. ed al P.R.G. _O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	D1a - Insediamenti produttivi esistenti - Vincolo paesaggistico art 136 D. Lgs 42/04
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9.1 e art. 32 (vincolo paesaggistico) delle N.T.A. - La città consolidata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Capannone commerciale**

Trattasi di un edificio ad uso artigianale-commerciale situato nella zona periferica della Frazione Melezzole, attualmente in uso come esposizione, vendita e deposito di mobilio ad uso civile. Lo stesso è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 88 del 19.10.1993, n. 88/93 prot. 288/93. La struttura portante è in cemento armato prefabbricato, così come le tamponature esterne. La copertura è piana in travi in c.a.p. e lastre in fibrocemento. I divisori interni sono in lastre di cartongesso tinteggiate a civile nella zona esposizione-ufficio. Sulla copertura è stato installato un impianto fotovoltaico regolarmente autorizzato con Permesso di Costruire n. 29/11 rilasciato in data 05.04.2011 prot. 1686. Il fabbricato è dotato di corte esclusiva materializzata sul posto sui tre lati e precisamente con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera sul lato sud di ingresso carrabile; con muro di contenimento in c.a. sul lato ovest a confine con altro fabbricato; muretto in c.a. e rete romboidale su lato est. Mentre il lato nord risulta non essere delimitato da alcuna recinzione e/o delimitazione. Gli infissi sono in metallo e vetro doppio, le porte interne (wc e ufficio) sono in legno tamburato, mentre quella del magazzino è in lamiera scorrevole. I pavimenti sono nel locale esposizione - ufficio in laminato, nel magazzino in battuto di c.l.s.; è presente anche un piccolo wc in pessime condizioni igieniche privo di aperture e dotato di lavabo, vaso igienico, scaldabagno e areatore. Nella zona magazzino è presente un soppalco non accessibile all'utenza di mq 66.70 usato come deposito materiale non presente né nelle pratiche edilizie né nella planimetria catastale. L'altezza dei locali è 7,15 m nella zona magazzino e 3.00 m nella zona esposizione-ufficio. Sull'area di pertinenza lato ingresso vi è posizionata una bascula e nel lato ovest è stata realizzata un portico con copertura in lamiera e colonne IPE in assenza di titolo abilitativo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.975,60**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. max 7,15; min 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione, anche se all'interno vi sono tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura nelle pareti nord - ovest adiacenti al wc.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura: tipologia: **a terrazzo** materiale: **PANNELLI IN FIBROCEMENTO** condizioni: **buone**

Fondazioni **tipologia: plinti collegati materiale: c.a.**

Strutture verticali materiale: **C.A. PREFABBRICATO** condizioni: **buone**

Travi materiale: **C.A. PREFABBRICATO** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **in parte fissi ed in parte a battente** materiale: **ferro**  
protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **fibrocemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

Riferito limitatamente a: lato nord-ovest dove si notano tracce di infiltrazioni come già specificato nella descrizione genera

Pareti esterne materiale: **PANNELLI PREFABBRICATI ORIZZONTALI GRANIGLIATI CON FINITURA ESTERNA IN GHIAIETTO LAVATO** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **ASFALTO** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **BATTUTO IN CEMENTO PER LA ZONA MAGAZZINO E LAMINATO PER L** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Pesa autocarri tipologia: **meccanica** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1993

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ZONA ESPOSIZIONE	sup reale netta	257,20	1,00	257,20
MAGAZZINO	sup reale netta	328,70	1,00	328,70
SERVIZIO IGIENICO	sup reale netta	1,60	1,00	1,60
UFFICIO 1	sup reale netta	9,85	1,00	9,85
UFFICIO 2	sup reale netta	6,70	1,00	6,70
LOCALE TECNICO	sup reale netta	2,85	1,00	2,85
CORTE ESCLUSIVA	sup reale netta	1.302,00	1,00	1.302,00
SOPPALCO	sup reale netta	66,70	1,00	66,70
		1.975,60		1.975,60

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

**Accessori**

Capannone commerciale

1. BASCULA

Posto al piano TERRA

Valore a corpo: € 15000

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari a:

- zona esposizione - ufficio €/mq 800,00;
- zona magazzino €/mq 350,00;
- soppalco €/mq 100,00;
- bascula a corpo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Montecchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

**8.3 Valutazione corpi:**

**Capannone commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso BASCULA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 357.295,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ZONA ESPOSIZIONE	257,20	€ 800,00	€ 205.760,00
MAGAZZINO	328,70	€ 350,00	€ 115.045,00
SERVIZIO IGIENICO	1,60	€ 800,00	€ 1.280,00
UFFICIO 1	9,85	€ 800,00	€ 7.880,00
UFFICIO 2	6,70	€ 800,00	€ 5.360,00
LOCALE TECNICO	2,85	€ 800,00	€ 2.280,00
CORTE ESCLUSIVA	1.302,00	€ 10,00	€ 13.020,00
SOPPALCO	66,70	€ 100,00	€ 6.670,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 357.295,00
Valore corpo	€ 357.295,00
Valore Accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 372.295,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 186.147,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone commerciale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso BASCULA	1.975,60	€ 372.295,00	€ 186.147,50

**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% )	€ 27.922,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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:	€ 152.390,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 002 - Abitazione residenziale su due piani**

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: Unità immobiliare residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:



OMISSIS - Quota: 1/2 su 375/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 1/2 su 375/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 4/12 su 375/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

OMISSIS - Quota: 8/12 su 375/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:  proprietà per 1/1;  usufrutto parziale per

4/12 su particella 375 sub 1; [REDACTED] usufrutto parziale per 8/12 su particella 375 sub 1; [REDACTED] usufrutto per 1/2 su particella 375 sub 2; [REDACTED] usufrutto 1/2 su particella 375 sub 2; foglio 36, particella 375, subalterno 1, indirizzo VIA DELLE GINESTRELLE n. 2, piano TERRA E PRIMO, comune MONTECCHIO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 152 MQ ESCLUSE AREE SCOPERTE: 139 MQ, rendita € 258,23

Note: La presente unità immobiliare risulta graffata con la particella 375 sub 2 come si evince dalla visura catastale e graficamente dalla planimetria presente in atti. Nel riquadro "diritti e oneri reali" della visura catastale, il titolo assegnato al Sig. PACIFICI GIOVANNI risulta "proprietà", mentre la dicitura corretta in presenza di comproprietari aventi quote di usufrutto, è NUDA PROPRIETÀ'.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo conforme all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune di Montecchio, non corrisponde a quello riportato nella scheda catastale depositata in atti;

Variazione catastale: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### **Identificativo corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1.**

sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle

Note: TRATTASI DI AREA DI TRANSITO PUBBLICO SITUATA NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELL'U.I. IDENTIFICATA CON LA P.LLA 375 SUB 1 E 2.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

#### Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: IL DIRITTO DI USUFRUTTO DEI SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED] GRAVA SULLA PROPRIETÀ' DI 12/24 DEL FIGLIO PACIFICI GIOVANNI.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PROPRIETÀ' PER 2/4 LUZI GIOVANNA USUFRUTTO PER 1/4 PACIFICI CESARE USUFRUTTO PER 1/4 PACIFICI GIOVANNI PROPRIETÀ' PER 2/4, foglio 36, particella 248, subalterno 1, comune MONTECCHIO, categoria AREA URBANA

Note: Nel riquadro "diritti e oneri reali" della visura catastale, il titolo assegnato al Sig. [REDACTED] risulta "proprietà", mentre la dicitura corretta in presenza di comproprietari aventi quote di usufrutto, è NUDA PROPRIETÀ'.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **Identificativo corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2.**

sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle

Note: TRATTASI DI AREA DI TRANSITO PUBBLICO SITUATA NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELL'U.I. IDENTIFICATA CON LA P.LLA 375 SUB 1 E 2. TALE U.I. E' RIPORTATA NELLA VISURA CATASTALE E NELL'ELABORATO PLANIMETRICO DELLA P.LLA 248 MA IN REALTÀ' NELLA MAPPA E' STATA "ASSORBITA" DALLA P.LLA 375.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 12/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: IL DIRITTO DI USUFRUTTO DEI SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED] GRAVA SULLA PROPRIETA' DI 12/24 DEL FIGLIO [REDACTED].

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] PROPRIETA' PER 12/24 [REDACTED] USUFRUTTO PER 4/24

[REDACTED] USUFRUTTO PER 8/24 [REDACTED] PROPRIETA' PER 12/24, foglio 36, particella 248, subalterno 2, comune MONTECCHIO, categoria AREA URBANA

Note: Nel riquadro "diritti e oneri reali" della visura catastale, il titolo assegnato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] risulta "proprietà", mentre la dicitura corretta in presenza di comproprietari aventi quote di usufrutto, è NUDA PROPRIETA'.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 302.**

sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/2 [REDACTED] proprietà 1/2 , sezione censuaria

MONTECCHIO, foglio 36, particella 302, qualità INCOL STER, superficie catastale 84

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Corte Foglio 36 p.lla 102.**

sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/3 [REDACTED] proprietà 2/3 , sezione censuaria

MONTECCHIO, foglio 36, particella 102, qualità corte urbana, superficie catastale 24

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Corte Foglio 36 p.lla 303.**

sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle

**Quota e tipologia del diritto**



**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] proprietà 1/2 [REDACTED] proprietà 1/2 , sezione censuaria MONTECCHIO, foglio 36, particella 303, qualità corte urbana, superficie catastale 7

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di immobile ad uso residenziale a poche centinaia di metri dal centro storico della Frazione Melezzole.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** bar (normale), poste (normale), alimentari (normale), campo sportivo (normale), health center (ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Civitella del Lago, Lago di Corbara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Corbara.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

**Principali collegamenti pubblici:** bus extraurbano 1 km, raccordo strada extraurbana principale 25 km, stazione di Alviano 20 km

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare residenziale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle n. 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

**sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle**

**Libero**

**Identificativo corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

**sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle**

**Libero**

**Identificativo corpo:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

**sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle**

**Libero**

**Identificativo corpo:** Corte Foglio 36 p.lla 102

sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle  
Libero

Identificativo corpo: Corte Foglio 36 p.Ila 303  
sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle  
Libero

#### 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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454,36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare residenziale

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare residenziale

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454,36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454,36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data

11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454,36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454,36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.la 102

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.la 102

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454,36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.la 303

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.la 303

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare residenziale

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.la 102

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.la 303

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare residenziale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

**sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
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: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2  
sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
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: Porzione di strada Foglio 36 part. 302  
sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
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: Corte Foglio 36 p.lla 102  
sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
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: Corte Foglio 36 p.lla 303  
sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

**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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/04/1984 al 17/07/1995 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 13/04/1984, ai nn. 3250; trascritto a TERNI, in data 08/05/1984, ai nn. 3811/3044.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO FRAGOMENI, in data 17/07/1995, ai nn. 18218; trascritto a TERNI, in data 04/08/1995, ai nn. 6924/5194.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare residenziale

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/1989 al 19/09/1991 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 07/12/1989, ai nn. 14387; trascritto a TERNI, in data 29/12/1989, ai nn. 10781 e 10782/7920 e 7921.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/09/1991 al 17/07/1995 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 19/09/1991, ai nn. 19543; trascritto a TERNI, in data 30/09/1991, ai nn. 5739.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/07/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO FRAGOMENI, in data 17/07/1995, ai nn. 18218; trascritto a TERNI, in data 04/08/1995, ai nn. 6924/5194.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/1989 al 19/09/1991 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 07/12/1989, ai nn. 14387; trascritto a TERNI, in data 29/12/1989, ai nn. 10781 e 10782/7920 e 7921.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/09/1991 al 17/07/1995 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 19/09/1991, ai nn. 19543; trascritto a TERNI, in data 30/09/1991, ai nn. 5739.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/07/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO FRAGOMENI, in data 17/07/1995, ai nn. 18218; trascritto a TERNI, in data 04/08/1995, ai nn. 6924/5194.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/12/1979 al 07/12/1989 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 18/12/1979, ai nn. 47628/4074; trascritto a TERNI, in data 30/04/1980, ai nn. 3403 e 3404/2864 e 2865.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 07/12/1989, ai nn. 14387; trascritto a TERNI, in data 29/12/1989, ai nn. 10782/7921.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/04/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.lla 102

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/12/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/12/1979 al 07/12/1989 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 18/12/1979, ai nn. 47628/4074; trascritto a TERNI, in data 30/04/1980, ai nn. 3403 e 3404/2864 e 2865.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.lla 303

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle n. 2**

Numero pratica: 77/93

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: L'istanza risulta cointestata con il Sig. Bertoldi Ilario in quanto trattasi di progetto unitario.

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento immobili situati in fraz. Melezzole

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/05/1993 al n. di prot. 261

Rilascio in data 15/09/1994 al n. di prot. 261

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare residenziale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle n. 2**

Numero pratica: 18/10 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: ampliamento di un edificio per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot.

NOTE: alla presente istanza sono susseguite n. due varianti che attestano la conformità dell'immobile: - D.I.A. n. 40/10; - D.I.A. n. 06/11.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare residenziale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle n. 2**

Numero pratica: prot. 3618 del 20.08.2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: installazione impianto fotovoltaico su copertura esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/2012 al n. di prot. 1131

Rilascio in data 20/08/2012 al n. di prot. 3618

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare residenziale

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare residenziale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.lla 102

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.lla 303



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G. _S. ed al P.R.G. _O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità - Vincolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 - Zone B di completamento - La città consolidata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G. _S. ed al P.R.G. _O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità , Vincolo idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 - Zone B di completamento - La città consolidata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G. _S. ed al P.R.G. _O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità, Vincolo idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 - Zone B di completamento - La città consolidata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G. _S. ed al P.R.G. _O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità, Vincolo idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 Zone B2 di completamento - La città consolidata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di strada Foglio 36 part. 302

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G._S. ed al P.R.G._O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità, Vincolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 Zone B2 di completamento - La città consolidata

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.lla 102

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G._S. ed al P.R.G._O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità, Vincolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 - Zone B di completamento - La città consolidata

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corte Foglio 36 p.lla 303

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Unità immobiliare residenziale**

Trattasi di un edificio costituito da n. due piani fuori terra ad uso residenziale. La struttura portante è in muratura al piano terra e in blocchi Poroton al piano primo (edificato in epoca successiva).

La copertura è a doppia falda in laterocemento. Sulla copertura è stato installato un impianto fotovoltaico regolarmente autorizzato con Comunicazione di Inizio Lavori del 08.03.2012, prot. 1131 e prot. 2404 del 01.06.2012, n. 29/12.

Il fabbricato è dotato di una piccola corte esclusiva avente superficie di 37.60 mq, delimitata su due lati da muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in metallo lavorato con la possibilità di parcheggiare non più di due veicoli.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 su 375/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 1/2 su 375/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 4/12 su 375/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

OMISSIS - Quota: 8/12 su 375/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Superficie complessiva di circa mq **178,70**

E' posto al piano: **TERRA E PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **ante 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2011**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **2**; ha un'altezza utile interna di circa m. **PIANO TERRA h= 2.95 m; PIANO PRIMO hmax=2.90 - hmin=2.10m**

L'intero fabbricato è composto da **n. 2** piani complessivi di cui fuori terra **n. 2** e di cui interrati **n. 0**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile nel complesso si trova in buono stato di conservazione, vista la recente ristrutturazione (2011) anche se all'interno vi sono tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura lato sud - est , presumibilmente causate dal montaggio dell'impianto fotovoltaico, come confermato in fase di sopralluogo dallo stesso esecutato.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna servoscala: assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni</b> pietrame rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: <b>murature del piano terra</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: <b>muratura del piano primo edificata in epoca successiva al piano terra</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ASFALTO</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: pavimentazione del piano terra
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: pavimentazione del piano primo
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b> Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Energia solare	tipologia: <b>fotovoltaico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

INGRESSO	sup reale netta	5,80	1,00	5,80
SOGGIORNO	sup reale netta	40,80	1,00	40,80
CUCINA	sup reale netta	10,50	1,00	10,50
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	2,65	1,00	2,65
DISIMPEGNO	sup reale netta	2,60	1,00	2,60
LAVANDERIA	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
BAGNO	sup reale netta	4,85	1,00	4,85
PORTICO 1	sup reale netta	13,20	1,00	13,20
PORTICO 2	sup reale netta	12,55	1,00	12,55
CAMERA 1	sup reale netta	13,35	1,00	13,35
CAMERA 2	sup reale netta	14,60	1,00	14,60
CAMERA 3	sup reale netta	14,15	1,00	14,15
STUDIO	sup reale netta	8,70	1,00	8,70
CABINA ARMADIO	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
BAGNO 2	sup reale netta	4,05	1,00	4,05
TERRAZZA COPERTA	sup reale netta	5,80	1,00	5,80
TERRAZZA	sup reale netta	8,10	1,00	8,10
		<b>178,70</b>		<b>178,70</b>

**Accessori**

Unità immobiliare residenziale

1. corte esclusiva

Identificato al n. 375

Posto al piano TERRA

Sviluppa una superficie complessiva di 37.60 mq

Valore a corpo: € 376

Descrizione: di cui al punto **Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1**

Trattasi di una porzione di via pubblica che consente l'accesso ai proprietari delle abitazioni situate in Via delle Ginestrelle, della superficie di mq 40 circa.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia piuttosto pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AREA URBANA	sup reale netta	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

Descrizione: di cui al punto **Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2**

Trattasi di una porzione di via pubblica che consente l'accesso ai proprietari delle abitazioni situate in Via delle Ginestrelle, della superficie di mq 10. Come già spiegato nelle note iniziali, tale particella è stata "assorbita" dalla p.lla 375 in fase di aggiornamento della cartografia catastale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 12/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia piuttosto pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER QUANTO CONCERNE IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE MONETARIA DEL PRESENTE BENE, SI SPECIFICA CHE ESSENDOSI UN ERRORE CATASTALE, IL PRESENTE E' GIA' STATO STIMATO NELLA VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FOGLIO 36 PARTICELLA 375 SUB 1 E 2.



Descrizione: di cui al punto **Porzione di strada Foglio 36 part. 302**

Trattasi di una porzione di via pubblica che consente l'accesso ai proprietari delle abitazioni situate in Via delle Ginestrelle, della superficie di mq 84.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia leggero declivio

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
incolto sterrato	sup reale netta	84,00	1,00	84,00
		<b>84,00</b>		<b>84,00</b>

Descrizione: di cui al punto **Corte Foglio 36 p.IIIa 102**

Trattasi di una porzione di via pubblica che consente l'accesso ai proprietari delle abitazioni situate in Via delle Ginestrelle, della superficie di mq 24 circa.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: TERRA

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte urbana	sup reale netta	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

Descrizione: di cui al punto Corte Foglio 36 p.lla 303

Trattasi di una porzione di via pubblica che consente l'accesso ai proprietari delle abitazioni situate in Via delle Ginestrelle, della superficie di mq 7 circa.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **7,00**

E' posto al piano: TERRA

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte urbana	sup reale netta	7,00	1,00	7,00
		7,00		7,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari ad € 1.100,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di MONTECCHIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

**8.3 Valutazione corpi:**

**Unità immobiliare residenziale. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte esclusiva**  
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 174.357,50.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	5,80	€ 1.100,00	€ 6.380,00
SOGGIORNO	40,80	€ 1.100,00	€ 44.880,00
CUCINA	10,50	€ 1.100,00	€ 11.550,00
RIPOSTIGLIO	2,65	€ 1.100,00	€ 2.915,00
DISIMPEGNO	2,60	€ 1.100,00	€ 2.860,00
LAVANDERIA	11,00	€ 1.100,00	€ 12.100,00
BAGNO	4,85	€ 1.100,00	€ 5.335,00
PORTICO 1	13,20	€ 550,00	€ 7.260,00
PORTICO 2	12,55	€ 550,00	€ 6.902,50
CAMERA 1	13,35	€ 1.100,00	€ 14.685,00
CAMERA 2	14,60	€ 1.100,00	€ 16.060,00
CAMERA 3	14,15	€ 1.100,00	€ 15.565,00
STUDIO	8,70	€ 1.100,00	€ 9.570,00

CABINA ARMADIO	6,00	€ 1.100,00	€ 6.600,00
BAGNO 2	4,05	€ 1.100,00	€ 4.455,00
TERRAZZA COPERTA	5,80	€ 550,00	€ 3.190,00
TERRAZZA	8,10	€ 500,00	€ 4.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 174.357,50
Valore corpo	€ 174.357,50
Valore Accessori	€ 376,00
Valore complessivo intero	€ 174.733,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 174.733,50

**Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 200,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA URBANA	40,00	€ 5,00	€ 200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 200,00
Valore corpo	€ 200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100,00

**Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2.**

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

Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Porzione di strada Foglio 36 part. 302.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 588,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
incolto sterrato	84,00	€ 7,00	€ 588,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 588,00
Valore corpo	€ 588,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 588,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 294,00

**Corte Foglio 36 p.lla 102.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
corte urbana	24,00	€ 7,00	€ 168,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 168,00
Valore corpo	€ 168,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 168,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56,00

#### Corte Foglio 36 p.lla 303.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
corte urbana	7,00	€ 7,00	€ 49,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 49,00
Valore corpo	€ 49,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 49,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare residenziale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte esclusiva	178,70	€ 174.733,50	€ 174.733,50
Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1		40,00	€ 200,00	€ 100,00
Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2		0,00	€ 0,00	€ 0,00
Porzione di strada Foglio 36 part. 302		84,00	€ 588,00	€ 294,00
Corte Foglio 36 p.lla 102		24,00	€ 168,00	€ 56,00
Corte Foglio 36 p.lla 303		7,00	€ 49,00	€ 24,50

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 26.281,20

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 700,00

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: € 162.158,73

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

### **Lotto: 003 - Box per cavalli**

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: Box per cavalli.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via dei Valloni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 2/4 [REDACTED] proprietà 1/4

[REDACTED] proprietà 1/4, foglio 37, particella 574, indirizzo VIA DEI VALLONI, piano TERRA, comune MONTECCHIO, categoria C/6, classe 5, consistenza 70 mq, superficie 70 mq, rendita € 130.15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è inserito nel conteso periferico della Fraz. Melezzole del Comune di Montecchio.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: Agricola a traffico locale.

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

Servizi offerti dalla zona: bar (normale), poste (normale), alimentari (normale), campo sportivo (normale), health center (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Civitella del Lago, Lago di Corbara.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Corbara.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

**Principali collegamenti pubblici:** bus extraurbano 1 km, raccordo strada extraurbana principale 25 km, stazione di Alviano 20 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

### 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 OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di NOTAIO CARLO FILIPPETTI in data 19/07/2001 ai nn. 35668; Iscritto/trascritto a TERNI in data 20/07/2001 ai nn. 6906/1254

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454.36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/07/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ENRICO VALERI, in data 11/07/1995, ai nn. 9736; trascritto a TERNI, in data 20/07/1995, ai nn. 6316/4754.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** 23/96

**Intestazione:** OMISSIS

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** COSTRUZIONE BOX PER CAVALLI E RECINZIONE TERRENO

**Oggetto:** nuova costruzione

**Rilascio in data** al n. di prot. 1940

**7.1 Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) sui prospetti laterali non sono state realizzate le aperture indicate nel progetto delle dimensioni di 1.20mx2.30m; quelle invece riportate nel progetto delle dimensioni di 0.70mx1.00m, sono in realtà di dimensioni più esigue. 2) la distribuzione interna non cor-



risponde a quella rilevata in fase di sopralluogo; 3) nella parte retrostante dell'edificio è stata realizzata una struttura in legno ad uso fienile.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: aperture laterali, diversa distribuzione interna e fienile

ONORARIO C.I.L.A. IN SANATORIA: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Per quanto riguarda le sanzioni amministrative ed oneri concessori, si precisa che al momento non possono essere quantificate poichè verranno direttamente calcolate dall'Ufficio Tecnico del Comune al momento della presentazione dell'istanza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

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

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G._S. ed al P.R.G._O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	Zona agricola, Vincolo paesaggistico art. 136 D.Lgs 42/04
Norme tecniche di attuazione:	Zona agricola, Vincolo paesaggistico art. 136 D.Lgs 42/04
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Box per cavalli

Trattasi di una rimessa animali (cavalli) composta da 5 zone e nello specifico:	
- box	mq 8.50;
- box	mq 8.50;

-	box	mq	8.50;
-	corsia	mq	23.90;
-	portico	lato nord	mq 25.10;
-	portico	lato sud	mq 25.10;
-	fienile	mq	11.50.

l'immobile è dotato di corte esclusiva pari a mq 208,00.

Il fabbricato è raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada sterrata accessibile dalla via principale mediante cancello carrabile.

Nell'angolo nord-est della struttura si evince una evidente fessurazione nell'incrocio delle due pareti, che però non compromette la sicurezza statica nel complesso in quanto è dovuto ad un difetto in fase di costruzione del manufatto (intersezione della muratura).

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **114,80**

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. Hmax= 3.70m; Hmin=2.35m

L'intero fabbricato è composto da n. terra piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** apertura: **elettrica**  
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale netta	8,50	1,00	8,50
box	sup reale netta	8,50	1,00	8,50
box	sup reale netta	8,50	1,00	8,50
corsia	sup reale netta	23,90	1,00	23,90
ripostiglio	sup reale netta	3,70	1,00	3,70
portico	sup reale netta	25,10	1,00	25,10
portico	sup reale netta	25,10	1,00	25,10
finile	sup reale netta	11,50	1,00	11,50
		<b>114,80</b>		<b>114,80</b>

**Accessori**

Box per cavalli

1. corte esclusiva

Identificato al n. 574

Posto al piano TERRA

Sviluppa una superficie complessiva di 208 mq

Valore a corpo: € 1456

Note: €/mq 7.00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari a €/mq 500,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di MONTECCHIO;

Ufficio tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

**8.3 Valutazione corpi:**

**Box per cavalli. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso corte esclusiva**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.825,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	8,50	€ 500,00	€ 4.250,00
box	8,50	€ 500,00	€ 4.250,00
box	8,50	€ 500,00	€ 4.250,00
corsia	23,90	€ 500,00	€ 11.950,00
ripostiglio	3,70	€ 500,00	€ 1.850,00
portico	25,10	€ 250,00	€ 6.275,00
portico	25,10	€ 250,00	€ 6.275,00
finile	11,50	€ 150,00	€ 1.725,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 40.825,00

Valore corpo € 40.825,00

Valore Accessori € 1.456,00

Valore complessivo intero € 42.281,00

Valore complessivo diritto e quota € 21.140,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box per cavalli	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso corte esclusiva	114,80	€ 42.281,00	€ 21.140,50

**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% ) € 3.171,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

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: € 33.438,85

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

**Beni in Avigliano Umbro (TR)**  
**Località/Frazione Località Santa Restituta**

#### **Lotto: 004 - Terreno boschivo**

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: Terreno f. 56 p.lla 136.**

**sito in Avigliano Umbro (TR) CAP: 05020 frazione: Località Santa Restituta**

**Quota e tipologia del diritto**


**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:  PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO, foglio 56, particella 136, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1630, reddito dominicale: € 1.68, reddito agrario: € 0.76

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA QUALITA' INDICATA IN VISURA CATASTALE E' "PASCOLO", INVECE SUL POSTO E DALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL COMUNE DI AVIGLIANO UMBRO, SI EVINCE CHE TRATTASI DI BOSCO.

Regolarizzabili mediante: VOLTURA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: CORREGGERE LA QUALITA' DEL TERRENO DA PASCOLO A BOSCO CEDUO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno f. 56 p.lla 137.**

**sito in Avigliano Umbro (TR) CAP: 05020 frazione: Località Santa Restituta**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO, foglio 56, particella 137, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 0.86, reddito agrario: € 0.19

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno f. 59 p.lla 5.**

sito in Avigliano Umbro (TR) CAP: 05020 frazione: Località Santa Restituta

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO, foglio 59, particella 5, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 1150, reddito dominicale: € 2.08, reddito agrario: € 0.36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L' immobile si colloca lungo la strada che porta al centro abitato della Fraz. Santa Restituta del Comune di Avigliano Umbro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi non previsti.

**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:** Civitella del Lago, Lago di Corbara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Corbara.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

**Principali collegamenti pubblici:** bus extraurbano 4 km, raccordo strada extraurbana principale 30 km, stazione di Alviano 25 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Terreno f. 56 p.lla 136**

sito in Avigliano Umbro (TR),

Libero

**Identificativo corpo: Terreno f. 56 p.lla 137**  
**sito in Avigliano Umbro (TR),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: Terreno f. 59 p.lla 5**  
**sito in Avigliano Umbro (TR),**  
**Libero**

#### **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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 136**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 137**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 59 p.lla 5**

###### **4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 136**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno f. 56 p.lla 137

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno f. 59 p.lla 5

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Terreno f. 56 p.lla 136

sito in Avigliano Umbro (TR),

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** Terreno f. 56 p.lla 137

sito in Avigliano Umbro (TR),

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** Terreno f. 59 p.lla 5

sito in Avigliano Umbro (TR),

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/01/1941 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 19/08/1941, ai nn. 2254.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI LUZI UMBERTO DECEDUTO IL 30.01.1941. DENUNCIA N. 50/271, TRASCRITTA A SPOLETO IL 19.08.1941 AL N. 2254 DI FORMALITA'

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/03/1949 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 08/11/1949, ai nn. 4671.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI LUZI MICHELE DECEDUTO IL 31.03.1949. DENUNCIA N. 97/309, TRASCRITTA A SPOLETO IL 08.11.1949 AL N. 4671 DI FORMALITA'

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/06/1964 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di NOTAIO CARLO MORETTI, in data 08/06/1964, ai nn. 8853; trascritto a SPOLETO, in data 01/07/1964, ai nn. 3169.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/10/2002, ai nn. 246.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno f. 56 p.lla 136

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/01/1941 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 19/08/1941, ai nn. 2254.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI LUZI UMBERTO DECEDUTO IL 30.01.1941. DENUNCIA N. 50/271, TRASCRITTA A SPOLETO IL 19.08.1941 AL N. 2254 DI FORMALITA'

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/03/1949 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 08/11/1949, ai nn. 4671.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI LUZI MICHELE DECEDUTO IL 31.03.1949. DENUNCIA N. 97/309, TRASCRITTA A SPOLETO IL 08.11.1949 AL N. 4671 DI FORMALITA'

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/06/1964 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di NOTAIO CARLO MORETTI, in data 08/06/1964, ai nn. 8853; trascritto a SPOLETO, in data 01/07/1964, ai nn. 3169.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/10/2002, ai nn. 246.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno f. 56 p.lla 137

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/01/1941 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 19/08/1941, ai nn. 2254.

**Note:** DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI LUZI UMBERTO DECEDUTO IL 30.01.1941. DENUNCIA N. 50/271, TRASCRITTA A SPOLETO IL 19.08.1941 AL N. 2254 DI FORMALITA'

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/03/1949 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 08/11/1949, ai nn. 4671.

**Note:** DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI LUZI MICHELE DECEDUTO IL 31.03.1949. DENUNCIA N. 97/309, TRASCRITTA A SPOLETO IL 08.11.1949 AL N. 4671 DI FORMALITA'

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/06/1964 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di NOTAIO CARLO MORETTI, in data 08/06/1964, ai nn. 8853; trascritto a SPOLETO, in data 01/07/1964, ai nn. 3169.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/10/2002, ai nn. 246.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno f. 59 p.lla 5

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno f. 56 p.lla 136

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno f. 56 p.lla 137

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 59 p.lla 5

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 (parte strutturale) e 3 (parte operativa) del 26.02.2010
Zona omogenea:	E0 - Aree boscate periurbane
Norme tecniche di attuazione:	Art. 55 Zone Boscate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 136

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 e 3 del 26.02.2010
Zona omogenea:	E0 - Aree boscate periurbane
Norme tecniche di attuazione:	Art. 55 Zone boscate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 137

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 e 3 del 26.02.2010
Zona omogenea:	E0 - Aree boscate periurbane, Vincolo Idrogeologico art. 4 comma 1 lett. A L.R. 26/2001
Norme tecniche di attuazione:	Art. 55 Zone boscate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 59 p.lla 5

Descrizione: di cui al punto Terreno f. 56 p.lla 136

Trattasi di una porzione di terreno scoscesa ed in stato di abbandono lungo la strada che porta al piccolo centro abitato di Santa Restituta.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.630,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia scoscesa

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in stato di abbandono.

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno boschivo	sup reale netta	1.630,00	1,00	1.630,00
		<b>1.630,00</b>		<b>1.630,00</b>

Descrizione: di cui al punto Terreno f. 56 p.lla 137

Trattasi di una porzione di terreno scoscesa ed in stato di abbandono lungo la strada che porta al piccolo centro abitato di Santa Restituta.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **920,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia scoscesa

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in stato di abbandono.

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno boschivo	sup reale netta	920,00	1,00	920,00
		<b>920,00</b>		<b>920,00</b>

Descrizione: di cui al punto Terreno f. 59 p.lla 5

Trattasi di una porzione di terreno boschivo recentemente sottoposto a taglio sulla strada che porta da Santa Restituta a Castel dell'Aquila. Si precisa che non è stato possibile accedere direttamente sull'area della particella in quanto l'accesso è possibile soltanto con adeguati mezzi agricoli.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.150,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia scoscesa

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in stato di abbandono.

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno boschivo	sup reale netta	1.150,00	1,00	1.150,00
		<b>1.150,00</b>		<b>1.150,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari a €/mq 0.50.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Avigliano Umbro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Terreno f. 56 p.lla 136.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 815,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno boschivo	1.630,00	€ 0,50	€ 815,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 815,00
Valore corpo	€ 815,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 815,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 815,00

#### Terreno f. 56 p.lla 137.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 460,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno boschivo	920,00	€ 0,50	€ 460,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 460,00
Valore corpo	€ 460,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 460,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 460,00

#### Terreno f. 59 p.lla 5.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 575,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto

della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno boschivo	1.150,00	€ 0,50	€ 575,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 575,00
Valore corpo			€ 575,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 575,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 575,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno f. 56 p.lla 136		1.630,00	€ 815,00	€ 815,00
Terreno f. 56 p.lla 137		920,00	€ 460,00	€ 460,00
Terreno f. 59 p.lla 5		1.150,00	€ 575,00	€ 575,00

**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% )	€ 277,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 1.572,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Beni in Montecastrilli (TR)**  
**Località/Frazione Località Castel dell'Aquila**

**Lotto: 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano**

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: Rudere Loc. Paragnano.

Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR) CAP: 05026 frazione: Località Paragnano

Note: TRATTASI DI FABBRICATO RURALE CENSITO AL CATASTO TERRENI.



**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 , sezione censuaria MONTECASTRILLI, foglio 40, particella 26, subalterno 1, qualità FU D ACCERT

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: TRATTASI DI IMMOBILE DERIVANTE DA ATTIVITA' DI BONIFICA DELLE PARTICELLE AVENTI QUALITA' DI FABBRICATI RURALI. SI RENDE PERTANTO NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REDAZIONE DI TIPO MAPPALE E SUCCESSIVO ACCATASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI.

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E DO.C.FA. (ACCATASTAMENTO)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: TRATTASI DI IMMOBILE DERIVANTE DA ATTIVITA' DI BONIFICA DELLE PARTICELLE AVENTI QUALITA' DI FABBRICATI RURALI.

**Identificativo corpo: Rudere Loc. Paragnano.**

**Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR) CAP: 05026 frazione: Località Paragnano**

**Note: TRATTASI DI FABBRICATO RURALE CENSITO AL CATASTO TERRENI.**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 , sezione censuaria MONTECASTRILLI, foglio 40, particella 26, subalterno 3, qualità FU D ACCERT

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: TRATTASI DI IMMOBILE DERIVANTE DA ATTIVITA' DI BONIFICA DELLE PARTICELLE AVENTI QUALITA' DI FABBRICATI RURALI. SI RENDE PERTANTO NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REDAZIONE DI TIPO MAPPALE E SUCCESSIVO ACCATASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI.

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E DO.C.FA. (ACCATASTAMENTO)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: TRATTASI DI IMMOBILE DERIVANTE DA ATTIVITA' DI BONIFICA DELLE PARTICELLE AVENTI QUALITA' DI FABBRICATI RURALI.

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

L'immobile è collocato nell'area nord-ovest dell'abitato di Castel dell'Aquila del Comune di Montecastrilli, lungo il confine con il Comune di Avigliano Umbro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi non previsti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** bar (sufficiente), poste (sufficiente), alimentari (sufficiente), campo sportivo (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Civitella del Lago, Lago di Corbara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Corbara.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

**Principali collegamenti pubblici:** bus extraurbano 5 km, raccordo strada extraurbana principale 20 km, stazione di Alviano 20 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR),**

**Libero**

**Identificativo corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR),**

**Libero**

### 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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Rudere Loc. Paragnano

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Rudere Loc. Paragnano

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Rudere Loc. Paragnano

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Rudere Loc. Paragnano

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Rudere Loc. Paragnano

**Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR),**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** Rudere Loc. Paragnano

**Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR),**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/07/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/07/1998, ai nn. 6170; trascritto a TERNI, in data 05/08/1998, ai nn. 7282/5523.

Note: IMMOBILE DONATO DALLA [REDACTED] L'IMMOBILE ERA PERVENUTO ALLA SIG.RA [REDACTED] PER GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI REMOTI COMUNQUE ANTERIORI AL 1963 COME SI EVINCE DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO FABIO ARRIVI DELL'11/07/1998 REP. 6170/1368 DI CUI SOPRA.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Rudere Loc. Paragnano

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/01/1941 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 19/08/1941, ai nn. 2254.

Note: PER SUCCESSIONE DI [REDACTED] DECEDUTO IL 30/01/1941. DENUNCIA N. 50/271.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/03/1949 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 08/11/1949, ai nn. 4671.

Note: PER SUCCESSIONE DI [REDACTED] DECEDUTO IL 31/03/1949. DENUNCIA N. 97/309.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/06/1964 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di NOTAIO CARLO MORETTI, in data 08/06/1964, ai nn. 8853; trascritto a SPOLETO, in data 01/07/1964, ai nn. 3169.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/10/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di CESSAZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/07/1998, ai nn. 15769; trascritto a TERNI, in data 04/11/2002, ai nn. 11232/7601.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Rudere Loc. Paragnano

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato rurale [R]

Nessuna.

Note generali sulla conformità: IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1967.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Rudere Loc. Paragnano

**Fabbricato rurale [R]**

Nessuna.

Note generali sulla conformità: IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1967.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Rudere Loc. Paragnano

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001
Zona omogenea:	Zona agricola E, Vincolo Paesaggistico aree boscate Art. 142 comma 1 lett. G D. Lgs 42/04
Norme tecniche di attuazione:	Art. 89 Zone Agricole E, Vincolo Paesaggistico aree boscate Art. 142 comma 1 lett. G D. Lgs 42/04
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	D.C.C. n. 16 del 19.06.2014
Zona omogenea:	Zona agricola E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 89 Zone Agricole E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Rudere Loc. Paragnano

**Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001

Zona omogenea:	Zona agricola E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 Zone agricole E
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	D.C.C. n. 16 del 19.06.2014
Zona omogenea:	Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 89 Zone agricole E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Rudere Loc. Paragnano

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **Rudere Loc. Paragnano**

Trattasi di una porzione di edificio non identificabile nè in fase di sopralluogo nè in cartografia in quanto:  
 - sul posto l'immobile risulta pericolante e con problematiche statiche tali da non permetterne l'accesso;  
 - da indagini svolte presso gli uffici catastali e comunali non sono presenti documenti che possano dimostrare la consistenza ed il collocamento;  
 NON ESSENDO QUINDI POSSIBILE GIUNGERE AD UNA CONSISTENZA REALE SI RENDE NECESSARIO ESTROMETTERE TALE BENE DA QUELLI OGGETTO DI VENDITA.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione senza infissi esterni e parzialmente ricoperto da vegetazione spontanea.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde condizioni: pessime
Solai	condizioni: pessime
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: pessime

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne	materiale: muratura in pietrame coibentazione: inesistente condizioni: pessime
----------------	--

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **Rudere Loc. Paragnano**

Trattasi di una porzione di edificio non identificabile nè in fase di sopralluogo nè in cartografia in quanto:  
 - sul posto l'immobile risulta pericolante e con problematiche statiche tali da non permetterne l'accesso;  
 - da indagini svolte presso gli uffici catastali e comunali non sono presenti documenti che possano dimostrare la consistenza ed il collocamento;  
 NON ESSENDO QUINDI POSSIBILE GIUNGERE AD UNA CONSISTENZA REALE SI RENDE NECESSARIO ESTROMETTERE TALE BENE DA QUELLI OGGETTO DI VENDITA.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione senza infissi esterni e parzialmente ricoperto da vegetazione spontanea.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura **tipologia: a falde condizioni: pessime**

Solai condizioni: pessime

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: pessime

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne materiale: **muratura in pietrame** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime**

**Impianti:**

### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Montecastrilli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

**8.3 Valutazione corpi:****Rudere Loc. Paragnano. Fabbricato rurale [R]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Rudere Loc. Paragnano. Fabbricato rurale [R]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Rudere Loc. Paragnano	Fabbricato rurale [R]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rudere Loc. Paragnano	Fabbricato rurale [R]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila**

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: F. 43 p.lla 214.

agricolo sito in Montecastrilli (TR) CAP: 05026 frazione: Località Castel dell'Aquila

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 , sezione censuaria MONTECASTRILLI, foglio 43, particella 214, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7010, reddito dominicale: € 25.34, reddito agrario: € 21.72

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F. 86 p.lla 295.

agricolo sito in Montecastrilli (TR) CAP: 05026 frazione: Località Castel dell'Aquila

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1 , sezione censuaria MONTECASTRILLI, foglio 86, particella 295, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1180, reddito dominicale: € 1.22, reddito agrario: € 0.55

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NELLA VISURA CATASTALE E' INDICATA LA QUALITA' "PASCOLO", MENTRE IN FASE DI SOPRALLUOGO SI E' ACCERTATO CHE TRATTASI DI BOSCO.

Regolarizzabili mediante: VOLTURA PER CAMBIO CULTURA

Descrizione delle opere da sanare: CORRETTA QUALITA' DEL TERRENO.

ONORARIO PER CAMBIO CULTURA: € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: F. 86 p.la 317.**

**agricolo sito in Montecastrilli (TR) CAP: 05026 frazione: Località Castel dell'Aquila**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: OMISSIS**

**Eventuali comproprietari:**

**Nessuno**

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] proprietà 1/1 , sezione censuaria MONTECASTRILLI, foglio 86, particella 317, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9270, reddito dominicale: € 33.51, reddito agrario: € 28.73

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

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

Gli immobili sono collocati nell'area nord-ovest dell'abitato di Castel dell'Aquila del Comune di Montecastrilli in Loc. Il Molino.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi non previsti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** bar (sufficiente), poste (sufficiente), alimentari (sufficiente), campo sportivo (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Civitella del Lago, Lago di Corbara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Corbara.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

**Principali collegamenti pubblici:** bus extraurbano 5 km, raccordo strada extraurbana principale 20 km, stazione di Alviano 20 km

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: F. 43 p.la 214**

**agricolo sito in Montecastrilli (TR),**

**Libero**

**Identificativo corpo: F. 86 p.la 295**

**agricolo sito in Montecastrilli (TR),**

**Libero**

**Identificativo corpo: F. 86 p.la 317**

**agricolo sito in Montecastrilli (TR),**

**Libero**

#### 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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653  
**Dati precedenti relativi ai corpi: F. 43 p.la 214**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653  
**Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.la 295**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653  
**Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.la 317**

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: F. 43 p.la 214**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.la 295**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn.

553/373;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 86 p.lla 317

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** F. 43 p.lla 214

**agricolo sito in Montecastrilli (TR),**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** F. 86 p.lla 295

**agricolo sito in Montecastrilli (TR),**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** F. 86 p.lla 317

**agricolo sito in Montecastrilli (TR),**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/07/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/07/1998, ai nn. 6170; trascritto a TERNI, in data , ai nn. 7282/5523.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 43 p.lla 214

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/07/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/07/1998, ai nn. 6170; trascritto a TERNI, in data , ai nn. 7282/5523.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 86 p.lla 295

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/07/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/07/1998, ai nn. 6170; trascritto a TERNI, in data , ai nn. 7282/5523.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 86 p.lla 317

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 43 p.lla 214

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F. 86 p.lla 295

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 317

## 7.2 Conformità urbanistica:

### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001
Zona omogenea:	Zona agricola E, Vincolo Paesaggistico aree boscate Art. 142 comma 1 lett. G D. Lgs 42/04
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 Zone Agricole E, Vincolo Paesaggistico aree boscate Art. 142 comma 1 lett. G D. Lgs 42/04
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	D.C.C. n. 16 del 19.06.2014
Zona omogenea:	Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 Zone Agricole E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 43 p.lla 214

### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 16 del 19.06.2014
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 295

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001
Zona omogenea:	Zona agricola E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 89 Zone agricole E
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001
Zona omogenea:	Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 89 Zone agricole E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 317

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F. 43 p.lla 214**

Trattasi di un terreno uso seminativo della superficie di mq 7010, lungo il versante nord della collina. Al momento del sopralluogo risulta incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**



**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.010,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia collinare

Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale netta	7.010,00	1,00	7.010,00
		7.010,00		7.010,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F. 86 p.lla 295**

Trattasi di un terreno uso bosco della superficie di mq 1180, lungo il versante nord della collina.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.180,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno uso bosco	sup reale netta	1.180,00	1,00	1.180,00
		<b>1.180,00</b>		<b>1.180,00</b>

Descrizione: **agricolo di cui al punto F. 86 p.lla 317**

Trattasi di un terreno uso seminativo della superficie di mq 9270, lungo il versante nord della collina, al momento del sopralluogo coltivato a foraggio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Plena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.170,00**

il terreno risulta di forma regolare - rettangolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno uso seminativo	sup reale netta	9.170,00	1,00	9.170,00
		9.170,00		9.170,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari a:

- €/mq 1.50 per il terreno censito al F. 43 part. 214;
- €/mq 0.80 per il terreno censito al F. 86 part. 295;
- €/mq 1.50 per il terreno censito al F. 86 part. 317.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Montecastrilli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

## 8.3 Valutazione corpi:

## F. 43 p.Ila 214. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.515,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	7.010,00	€ 1,50	€ 10.515,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.515,00
Valore corpo			€ 10.515,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.515,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.515,00

## F. 86 p.Ila 295. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 944,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno uso bosco	1.180,00	€ 0,80	€ 944,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 944,00
Valore corpo			€ 944,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 944,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 944,00

## F. 86 p.Ila 317. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.755,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno uso seminativo	9.170,00	€ 1,50	€ 13.755,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.755,00
Valore corpo			€ 13.755,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.755,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.755,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>di</i> ponderale	quota
F. 43 p.lla 214	agricolo	7.010,00	€ 10.515,00	€ 10.515,00
F. 86 p.lla 295	agricolo	1.180,00	€ 944,00	€ 944,00
F. 86 p.lla 317	agricolo	9.170,00	€ 13.755,00	€ 13.755,00

**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% )	€ 3.782,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 250,00
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:	€ 21.181,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
27-09-2018



