

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **132/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Federici**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004, 005**

**Esperto alla stima:** Geom. Roberto Bassetti  
**Codice fiscale:** BSSRRT69H19L117K  
**Studio in:** P.zza Enrico Fermi 5 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744/432877  
**Fax:** 0744/432877  
**Email:** studiobassettiroberto@gmail.com  
**Pec:** roberto.bassetti@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** OMISSIS., foglio 7, particella 113, subalterno 2, indirizzo VOCABOLO ISOLA N. 14, piano T, comune ARRONE, categoria C/1, classe 5, consistenza 165, superficie 215, rendita € 1124,84

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 3, indirizzo VOCABOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 85, rendita € 289,22

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 4, indirizzo VOCABOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 VANI, superficie 67, rendita € 253,06

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 5, indirizzo VOCABOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 102, rendita € 289,22

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** OMISSIS proprietà per 1/1., sezione censuaria ARRONE foglio 7, particella 114, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 0,86, reddito agrario: € 0,33,

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** OMISSIS proprietà per 1/1., sezione censuaria ARRONE foglio 7, particella 115, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 4,65, reddito agrario: € 4,65,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002

**Corpo:** A  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 003

**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004

**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005

**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** B  
**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001

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

**Lotto:** 002

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

**Lotto:** 003

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

**Lotto:** 004

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

**Lotto:** 005

**Corpo: A**

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

**Corpo: B**

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

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

**Bene:** vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### **5. Comproprietari**

**Beni:** vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

Comproprietari:

**Corpo:** B

Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## **8. Prezzo**

**Bene:** vocabolo Isola ,14 - Casteldilago - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto: 001**

**Prezzo da libero:** € 207.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto: 002**

**Prezzo da libero:** € 80.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto: 003**

**Prezzo da libero:** € 71.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto: 004**

**Prezzo da libero:** € 104.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto: 005**

**Prezzo da libero:** € 3.600,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Arrone (Terni)  
Località/Frazione **Casteldilago**  
vocabolo Isola ,14

### **Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola , 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS., foglio 7, particella 113, subalterno 2, indirizzo VOCABOLO ISOLA N. 14, piano T, comune ARRONE, categoria C/1, classe 5, consistenza 165, superficie 215, rendita € 1124,84

Derivante da: Variazione del 09/11/20115 inserimento in visura dei dati superficie.

Confini: corte comune , p.lla n. 661 del FG.7.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il disimpegno sul lato est risulta di dimensioni maggiori con conseguente modifica della sagoma esterna.

Regolarizzabili mediante: tipo mappale e variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: aumento della superficie del disimpegno sul lato est e muro esterno.

spese tecniche ed oneri per tipo mappale e variazione catastale (DOCFA , elaborato planimetrico): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Unità immobiliare adibita a locale commerciale (negozio) ubicata al piano terra di un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuori terra più il sottotetto posto lungo la S.p. N. 209. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Casteldilago nella zona di espansione che si sviluppa lungo la strada provinciale n. 209 ( Valnerina) che collega Arrone : a ovest con Terni ed ad est con Cascia, Norcia,

Visso. La tipologia costruttiva prevalente nella zona e quella relativa ad edifici residenziali indipendenti di tipo unifamiliare o bifamiliare con presenza di edifici commerciali e artigianali.

**Caratteristiche zona:** in Frazione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi All'interno della area privata.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** strutture commerciali (ottima: disponibilità di negozi e centri commerciale), strutture amministrative e uffici pubblici (buono: disponibili a 2Km), Ospedali e strutture sanitarie (sufficienti: strutture sanitarie di prima necessit), scuole (buono: disponibili a 2Km), Banche e Uffici Postali (buono: disponibili a 2Km), Servizi in generale (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Spoleto, Ferentillo, Norcia, Cascia. .

**Attrazioni paesaggistiche:** La Valnerina, parco fluviale del Nera, la cascata delle Marmore , lago di Piediluco, Parco Nazionale dei Monti sibillini, Bosco di Monteluco.

**Attrazioni storiche:** Castelli, fortificazioni , torri e mura medievali, Affreschi quattrocenteschi , Museo delle mummie di Ferentillo (TR), Abbazia di San Pietro in Valle (TR), .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 50 mt, treno 10 km, collegamenti stradali Terni: 20Km; Norcia: 54Km ; Cascia : 59 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

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 volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197



- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000,00 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

#### 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:** 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** -

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Prestazione energetica globale (EP gl,nren) 322,310 kWh/mq anno Classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** A.P.E. del 25/01/2017 valido fino al 31/12/2018.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA.

**Avvertenze ulteriori:** Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta, piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS - Denuncia n. OMISSIS.; trascritto a TERNI, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.  
Note: Denuncia di successione apertasi il OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004 . In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830; registrato a TERNI, in data 30/07/2004, ai nn. 2880/1T; trascritto a TERNI, in data 02/08/2004, ai nn. 5873/9265.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un edificio da destinare ad appartamenti vacanza

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/2005 al n. di prot. 16/2005

Numero pratica: 84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire n.16 del 03/03/2005.

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/11/2005 al n. di prot. 84/2005

Numero pratica: 39

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante per cambio destinazione d'uso del piano terra e modeste modifiche esterne

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/07/2006 al n. di prot. 16/2005

Abitabilità/agibilità in data 02/08/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.

Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

Numero pratica: 34  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento sul lato est in corrispondenza del wc e disimpegno.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento sul lato est in corrispondenza del wc e disimpegno. spese tecniche ed oneri per sanatoria edilizia e ambientale: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell' art. 167 DLGS 42/2004.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile si trova nelle condizioni previste dall' art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015
Zona omogenea:	zona E (zona agricola con conservazione del paesaggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente formazione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2mq/ha.
Altezza massima ammessa:	ml 8,00- Casteldilago ml 12,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	22,42 mc complessivi per l'intero fabbricato da

	suddividere tra tutti i lotti a seconda delle effettive esigenze di sanatoria.
Altro:	Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA .

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento sul lato est in corrispondenza del wc e disimpegno.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento sul lato est in corrispondenza del wc e disimpegno.

Note: Oneri di regolarizzazione: vedi regolarità edilizia. La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art.167 DLGS 142/2004.

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare ad uso commerciale (C/1- negozio) ubicata al piano terra di un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuori terra più sottotetto, ristrutturato nel 2006 e ubicato nella frazione di Casteldilago lungo la S.P. N. 209 (Valnerina). L'unità immobiliare è composta da 5 locali principali, due bagni, ripostiglio e disimpegno. Completa la proprietà un portico sul lato sud chiuso con infissi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **340,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato completamente ristrutturato nel 2006 , quindi nel complesso le condizioni generali dell'immobile in oggetto sono da considerare discrete.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in pietra</b> rivestimento: <b>a faccia vista</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle con sassi levigati</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>inferriata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilenea** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **fosse settica** recapito: **fossa biologica** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data dalla somma della superficie reale lorda in misura del 100% più tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup reale lorda	173,00	1,00	173,00
portico	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
portico	sup reale lorda	127,00	0,35	44,45
portico	sup reale lorda	15,00	0,10	1,50
		<b>340,00</b>		<b>227,70</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre 2016

Zona: Arrone

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1450

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

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito: corpo A) piena proprietà per diritti pari 1/1 di unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di un fabbricato di tipo "edificio in linea" che si sviluppa su due piani fuori terra più sottotetto. Per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adotterà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili recentemente compravenduti nella zona o, in mancanza di dati sulle compravendite, si utilizzeranno, nelle dovute proporzioni, i beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale (€/mq). La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici compe-

tenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello dei locali ad uso commerciale inseriti in fabbricati di tipo "edificio in linea" di piccole /medie dimensioni. Tale mercato non offre disponibilità di comparabili pertanto si sono presi in esame i dati reperiti dal sito borsinoimmobiliare.it, nella zona considerata, i valori variano da €/mq 245 a €/mq 377. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 1 semestre 2016) evidenziano che nella zona (codice B2- microzona 100 - fascia CENTRALE-zona CAPOLUOGO ESPANSIONE-CASTELDILAGO) i prezzi dei negozi (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 750 ed un massimo di € 1.450 per mq di superficie commerciale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo 3 trimestre 2016, dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili non sono disponibili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : unità immobiliare adibita a negozio/locale commerciale €/mq 1.100/00 di superficie commerciale. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data dalla somma della superficie reale lorda in misura del 100% più tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali scaturiti dai dati dei comparables.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di ARNONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Arrone; O.M.I.- Arrone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi - stato conservativo NORMALE - €/mq 1.100;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCIAA di Perugia), siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) sulla base di beni simili messi in vendita in zona in epoca recente assumendo come parametro la superficie commerciale considerando il bene in regime di libero mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	173,00	€ 1.100,00	€ 190.300,00



portico	8,75	€ 1.100,00	€ 9.625,00
portico	44,45	€ 1.100,00	€ 48.895,00
portico	1,50	€ 1.100,00	€ 1.650,00
Valore corpo			€ 250.470,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 250.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 250.470,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	227,70	€ 250.470,00	€ 250.470,00

**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% )	€ 37.570,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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:	€ 206.899,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 207.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

circ. min. 2/E del 2014.

**Lotto: 002**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola , 14****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 3, indirizzo VOCA-BOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 85, rendita € 289,22

Derivante da: Variazione del 9/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: parti comuni, fog. 7 n. 113 sub 4.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I ripostigli del piano 1 e sottotetto sul lato est risultano di dimensioni maggiori con conseguente modifica della sagoma esterna.

Regolarizzabili mediante: tipo mappale e variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: I ripostigli del piano 1 e sottotetto sul lato est risultano di dimensioni maggiori con conseguente modifica della sagoma esterna.

spese tecniche ed oneri per tipo mappale, variazione catastale (DOCFA) ed elaborato planimetrico.: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Unità immobiliare adibita ad abitazione ubicata al piano primo e sottotetto di un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuori terra più il sottotetto posto lungo la S.p. N. 209. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Casteldilago nella zona di espansione che si sviluppa lungo la strada provinciale n. 209 (Valnerina) che collega Arrone : a ovest con Terni ed ad est con Cascia, Norcia, Visso. La tipologia costruttiva prevalente nella zona e quella relativa ad edifici residenziali indipendenti di tipo unifamiliare o bifamiliare con presenza di edifici commerciali e artigianali.

**Caratteristiche zona:** in Frazione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi All'interno della area privata.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** strutture commerciali (ottima: disponibilità di negozi e centri commerciali), strutture amministrative e uffici pubblici (buono: disponibili a 2Km), Ospedali e strutture sanitarie (sufficienti: strutture sanitarie di prima necessit), scuole (buono: disponibili a 2Km), Banche e Uffici Postali (buono: disponibili a 2Km), Servizi in generale (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Spoleto, Ferentillo, Norcia, Cascia. .

**Attrazioni paesaggistiche:** La Valnerina, parco fluviale del Nera, la cascata delle Marmore , lago di Piediluco, Parco Nazionale dei Monti sibillini, Bosco di Monteluco.

**Attrazioni storiche:** Castelli, fortificazioni , torri e mura medievali, Affreschi quattrocenteschi , Museo delle mummie di Ferentillo (TR), Abbazia di San Pietro in Valle (TR) , .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 50 mt, treno 10 km, collegamenti stradali Terni: 20Km; Norcia: 54Km ; Cascia : 59 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2014 per l'importo di euro 2.640,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valutazione della viltà del canone di locazione eseguita sulla base dei dati dell' OMI-Agenzia delle Entrate e del contratto di locazione ..

Registrato a OMISSIS il 26/05/2014 ai nn.OMISSIS

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 07/04/2017

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### **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; Derivante da: OMIS-SIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-SIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

###### *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:** 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Possibilità di installazione di sistema di trasporto a piattaforma per sedia a rotelle sulla rampa della scala. Secondo quanto riportato nel progetto allegato al permesso di costruire l'appartamento è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Prestazione energetica globale (EP gl,nren) 336,590 kWh/mq anno Classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** A.P.E. del 25/01/2017 valido fino al 31/12/2018.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA.

**Avvertenze ulteriori:** Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta, piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS apertasi in data OMISSIS - Denuncia n. OMISSIS.; trascritto a Terni, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.

Note: Denuncia di successione apertasi il OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un edificio da destinare ad appartamenti vacanza

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/2005 al n. di prot. 16/2005

Numero pratica: 84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire n.16 del 03/03/2005.

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/11/2005 al n. di prot. 84/2005

Numero pratica: 39

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante per cambio destinazione d'uso del piano terra e modeste modifiche esterne

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/07/2006 al n. di prot. 16/2005

Abitabilità/agibilità in data 02/08/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

### 7.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I ripostigli del piano 1 e sottotetto sul lato est risultano di dimensioni maggiori con conseguente modifica della sagoma esterna. Aumento delle altezze interne del piano 1 e sottotetto con conseguente innalzamento delle quote del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: I ripostigli del piano 1 e sottotetto sul lato est risultano di dimensioni maggiori con conseguente modifica della sagoma esterna. Aumento delle altezze del piano 1 e sottotetto.

spese tecniche ed oneri per sanatoria edilizia ed ambientale: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art. 167 DLGS 42/2004. Ai sensi della normativa vigente e previgente ( al momento della costruzione) le altezze possono ritenersi sanabili poiché il loro aumento si può presumere essere riconducibile alla realizzazione di opere strutturali quali cordoli ecc..

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile si trova nelle condizioni previste dall' art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015
Zona omogenea:	zona E (zona agricola con conservazione del paesaggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente formazione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2mq/ha.
Altezza massima ammessa:	ml 8,00- Casteldilago ml 12,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	22,42 mc complessivi per l'intero immobile da suddividere tra tutti i lotti a seconda delle effettive esigenze di sanatoria.
Altro:	Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA .



Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servo-scala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in pietra</b> rivestimento: <b>a faccia vista</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle con sassi levigati</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>inferriata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>



Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>fosse settica</b> recapito: <b>fossa biologica</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale ( superficie reale lorda) con le superfici secondarie ( balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva ) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

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

abitazione	sup reale lorda	63,00	1,00	63,00
soppalco	sup reale lorda	15,00	0,50	7,50
terrazzo	sup reale lorda	38,00	0,35	13,30
		<b>116,00</b>		<b>83,80</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito: corpo A) piena proprietà per diritti pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo e sottotetto di un fabbricato di tipo "edificio in linea" che si sviluppa su tre piani fuori terra. Per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adatterà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili recentemente compravenduti nella zona o, in mancanza di dati sulle compravendite, si utilizzeranno, nelle dovute proporzioni, i beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale (€/mq). La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'espe-

rienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello residenziale delle unità immobiliari inserite in fabbricati di tipo "edificio in linea" di piccole /medie dimensioni. Tale mercato offre una buona disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra € 800 ed € 2.000 per mq di superficie commerciale mentre secondo i dati reperiti dal sito borsinoimmobiliare.it, nella zona considerata, i valori variano da €/mq 604 a €/mq 832. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 1 semestre 2016) evidenziano che nella zona (codice B2- microzona 100 - fascia CENTRALE-zona CAPOLUOGO- ESPANSIONE-CASTELDILAGO) i prezzi delle abitazioni ABITAZIONI CIVILI (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 750 ed un massimo di € 1.150 per mq di superficie commerciale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati disponibili presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo 3 trimestre 2016, dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili non sono disponibili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : unità immobiliare adibita ad abitazione €/mq 1.200/00 di superficie commerciale. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data dalla somma della superficie reale lorda in misura del 100% più tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali scaturiti dai dati dei comparables.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Arrone; O.M.I.- Arrone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): ABITAZIONE DI TIPO CIVILE stato conservativo - NORMALE - €/mq 1.200.;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCIAA di Perugia), siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) sulla base di beni simili messi in vendita in zona in epoca recente assumendo come parametro la superficie commerciale considerando il bene in regime di libero mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	63,00	€ 1.200,00	€ 75.600,00
soppalco	7,50	€ 1.200,00	€ 9.000,00
terrazzo	13,30	€ 1.200,00	€ 15.960,00
Valore corpo			€ 100.560,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.560,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	83,80	€ 100.560,00	€ 100.560,00

**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% )	€ 15.084,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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:	<b>€ 79.476,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 80.000,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

circ.min.2/E del 2014.

**Lotto: 003**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola , 14

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 4, indirizzo VOCA-BOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 VANI,

superficie 67, rendita € 253,06

Derivante da: Variazione del 9/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: parti comuni, fog. 7 n. 113 sub 3, fog. 7 n. 113 sub 5 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano 1 e del sottotetto

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano 1 e sottotetto

variazione catastale ( docfa ed elaborato planimetrico) e spese catastali: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Unità immobiliare adibita ad abitazione ubicata al piano primo e sottotetto di un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuori terra più il sottotetto posto lungo la S.p. N. 209. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Casteldilago nella zona di espansione che si sviluppa lungo la strada provinciale n. 209 ( Valnerina) che collega Arrone : a ovest con Terni ed ad est con Cascia, Norcia, Visso. La tipologia costruttiva prevalente nella zona e quella relativa ad edifici residenziali indipendenti di tipo unifamiliare o bifamiliare con presenza di edifici commerciali e artigianali.

**Caratteristiche zona:** in Frazione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi All'interno della area privata.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** strutture commerciali (ottima: disponibilità di negozi e centri commerciale), strutture amministrative e uffici pubblici (buono: disponibili a 2Km), Ospedali e strutture sanitarie (sufficienti: strutture sanitarie di prima necessit), scuole (buono: disponibili a 2Km), Banche e Uffici Postali (buono: disponibili a 2Km), Servizi in generale (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Spoleto, Ferentillo, Norcia, Cascia. .

**Attrazioni paesaggistiche:** La Valnerina, parco fluviale del Nera, la cascata delle Marmore , lago di Piediluco, Parco Nazionale dei Monti sibillini, Bosco di Monteluco.

**Attrazioni storiche:** Castelli, fortificazioni , torri e mura medievali, Affreschi quattrocenteschi , Museo delle mummie di Ferentillo (TR), Abbazia di San Pietro in Valle (TR) , .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 50 mt, treno 10 km, collegamenti stradali Terni: 20Km; Norcia: 54Km ; Cascia : 59 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

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 volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

*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:** 0,00 €.**Millesimi di proprietà:** -**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Possibilità di installazione di sistema di trasporto a piattaforma per sedia a rotelle sulla rampa della scala. Secondo quanto riportato nel progetto allegato al permesso di costruire l'appartamento è adattabile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Prestazione energetica globale (EP gl,nren) 187,800 kWh/mq anno Classe G**Note Indice di prestazione energetica:** A.P.E. del 25/01/2017 valido fino al 31/12/2018.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA.**Avvertenze ulteriori:** Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta, piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS - Denuncia n. OMISSIS.; trascritto a Terni, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.

Note: Denuncia di successione apertasi il OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830.**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 19

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un edificio da destinare ad appartamenti vacanza  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 03/03/2005 al n. di prot. 16/2005

Numero pratica: 84  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire n.16 del 03/03/2005.  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 16/11/2005 al n. di prot. 84/2005

Numero pratica: 39  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: variante per cambio destinazione d'uso del piano terra e modeste modifiche esterne  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 03/07/2006 al n. di prot. 16/2005  
Abitabilità/agibilità in data 02/08/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 73  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

Numero pratica: 34  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

## **7.1 Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

spese tecniche ed oneri di regolarizzazione per sanatoria edilizia e paesaggistica: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art. 167 DLGS 42/2004. Ai sensi della normativa vigente e previgente ( al momento della costruzione) le altezze possono ritenersi sanabili poiché il loro aumento si può presumere essere riconducibile alla realizzazione di opere strutturali quali cordoli ecc.. Per gli oneri di regolarizzazione vedi regolarità Edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015
Zona omogenea:	zona E (zona agricola con conservazione del paesaggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente formazione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2mq/ha
Altezza massima ammessa:	ml 8,00- Casteldilago ml 12,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	22,42 mc complessivi per l'intero fabbricato da suddividere tra tutti i lotti a seconda delle effettive esigenze di sanatoria.
Altro:	Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.;; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA e art.159.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art. 167 DLGS 42/2004. Ai sensi della normativa vigente e previgente ( al momento della costruzione) le altezze possono ritenersi sanabili poiché il loro l'aumento si può presumere essere riconducibile alla realizzazione di opere strutturali quali cordoli ecc.. Per gli oneri di regolarizzazione vedi regolarità Edilizia.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile si trova nelle condizioni previste dall' art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare adibita ad abitazione posta al piano 1 e 2 di un fabbricato in linea ristrutturato nel 2006 e ubicato nella frazione di Casteldilago lungo la S.P. N. 209 (Valnerina). L'appartamento è composto al piano primo da : porzione terrazzo, soggiorno con angolo cottura, wc e camera; al piano sottotetto: terrazzo, ripostiglio e soppalco. I due livelli sono collegati da scala interna mentre l'accesso principale all'appartamento avviene tramite una scala esterna e un ballatoio posti sul lato posteriore dell' edificio.

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

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato completamente ristrutturato nel 2006 , quindi nel complesso le condizioni generali dell'immobile in oggetto sono da considerare discrete.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servo-scala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello                                 tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica**

condizioni: **buone**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in pietra</b> rivestimento: <b>a faccia vista</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle con sassi levigati</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>inferriata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

Fognatura	tipologia: <b>fosse settica</b> recapito: <b>fossa biologica</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale ( superficie reale lorda) con le superfici secondarie ( balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva ) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
soppalco	sup reale lorda	14,00	0,50	7,00
terrazzo	sup reale lorda	35,00	0,35	12,25
		<b>104,00</b>		<b>74,25</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito: corpo A) piena proprietà per diritti pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo e sottotetto di un fabbricato di tipo "edificio in linea" che si sviluppa su tre piani fuori terra. Per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adotterà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili recentemente compravenduti nella zona o, in mancanza di dati sulle compravendite, si utilizzeranno, nelle dovute proporzioni, i beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale (€/mq). La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello residenziale delle unità immobiliari inserite in fabbricati di tipo "edificio in linea" di piccole/medie dimensioni. Tale mercato offre una buona disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra € 800 ed € 2.000 per mq di superficie commerciale mentre secondo i dati reperiti dal sito borsinoimmobiliare.it, nella zona considerata, i valori variano da €/mq 604 a €/mq 832. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 1 semestre 2016) evidenziano che nella zona (codice B2- microzona 100 - fascia CENTRA-

LE-zona CAPOLUOGO- ESPANSIONE-CASTELDILAGO) i prezzi delle abitazioni ABITAZIONI CIVILI (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 750 ed un massimo di € 1.150 per mq di superficie commerciale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati disponibili presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo 3 trimestre 2016, dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili non sono disponibili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : unità immobiliare adibita ad abitazione €/mq 1.200/00 di superficie commerciale. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data dalla somma della superficie reale lorda in misura del 100% più tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali scaturiti dai dati dei comparables.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Arrone; O.M.I.- Arrone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): ABITAZIONE DI TIPO CIVILE stato conservativo - NORMALE - €/mq 1.200.;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCIAA di Perugia), siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) sulla base di beni simili messi in vendita in zona in epoca recente assumendo come parametro la superficie commerciale considerando il bene in regime di libero mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	55,00	€ 1.200,00	€ 66.000,00
soppalco	7,00	€ 1.200,00	€ 8.400,00
terrazzo	12,25	€ 1.200,00	€ 14.700,00
Valore corpo			€ 89.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.100,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	74,25	€ 89.100,00	€ 89.100,00

**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% )	€ 13.365,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.600,00
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:	<b>€ 71.135,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 71.000,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

circ.min.2/E del 2014.

**Lotto: 004**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola , 14

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 7, particella 113, subalterno 5, indirizzo VOCA-BOLO ISOLA N. 14, piano 1-2, comune ARRONE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 VANI, superficie 102, rendita € 289,22Derivante da: Variazione del 9/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: -Confini: parti comuni, fg. 7 n. 113 sub 4, fg. 7 n. 661.**Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano 1 e del sottotetto  
Regolarizzabili mediante: variazione catastaleDescrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano 1 e del sottotetto  
spese tecniche e catastali per variazione catastale (docfa e elaborato planimetrico): € 600,00Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Unità immobiliare adibita ad abitazione ubicata al piano primo e sottotetto di un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuori terra più il sottotetto posto lungo la S.p. N. 209. Il fabbricato è ubicato nella frazione di Casteldilago nella zona di espansione che si sviluppa lungo la strada provinciale n. 209 ( Valnerina) che collega Arrone : a ovest con Terni ed ad est con Cascia, Norcia, Visso. La tipologia costruttiva prevalente nella zona e quella relativa ad edifici residenziali indipendenti di tipo unifamiliare o bifamiliare con presenza di edifici commerciali e artigianali.

**Caratteristiche zona:** in Frazione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi All'interno della area privata.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** strutture commerciali (ottima: disponibilità di negozi e centri commerciale), strutture amministrative e uffici pubblici (buono: disponibili a 2Km), Ospedali e strutture sanitarie (sufficienti: strutture sanitarie di prima necessit), scuole (buono: disponibili a 2Km), Banche e Uffici Postali (buono: disponibili a 2Km), Servizi in generale (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Spoleto, Ferentillo, Norcia, Cascia. .

**Attrazioni paesaggistiche:** La Valnerina, parco fluviale del Nera, la cascata delle Marmore , lago di Piediluco, Parco Nazionale dei Monti sibillini, Bosco di Monteluco.

**Attrazioni storiche:** Castelli, fortificazioni , torri e mura medievali, Affreschi quattrocenteschi , Museo delle mummie di Ferentillo (TR), Abbazia di San Pietro in Valle (TR), .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 50 mt, treno 10 km, collegamenti stradali Terni: 20Km; Norcia: 54Km ; Cascia : 59 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

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 volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

##### 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:** 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Possibilità di installazione di sistema di trasporto a piattaforma per sedia a rotelle sulla rampa della scala. Secondo quanto riportato nel progetto allegato al permesso di costruire l'appartamento è adattabile .

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Prestazione energetica globale (EP gl,nren) 193,120 kWh/mq

anno Classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** A.P.E. del 25/01/2017 valido fino al 31/12/2018.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA .

**Avvertenze ulteriori:** Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta , piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS - Denuncia n. OMISSIS.; trascritto a Terni, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004 . In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.

Note: Denuncia di successione apertasi il OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un edificio da destinare ad appartamenti vacanza

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/2005 al n. di prot. 16/2005

Numero pratica: 84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire n.16 del 03/03/2005.

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/11/2005 al n. di prot. 84/2005

Numero pratica: 39

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante per cambio destinazione d'uso del piano terra e modeste modifiche esterne

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/07/2006 al n. di prot. 16/2005

Abitabilità/agibilità in data 02/08/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Regularizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

spese tecniche e oneri di regolarizzazione per sanatoria edilizia e paesaggistica.: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art. 167 DLGS 42/2004. Ai sensi della normativa vigente e previgente ( al momento della costruzione) le altezze possono ritenersi sanabili poiché il loro aumento si può presumere essere riconducibile alla realizzazione di opere strutturali quali cordoli ecc..

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile si trova nelle condizioni previste dall' art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015
Zona omogenea:	zona E (zona agricola con conservazione del paesaggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente forma-

	zione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2mq/ha
Altezza massima ammessa:	ml 8,00- Casteldilago ml 12,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	22,42 mc complessivi per l'intero fabbricato da suddividere tra tutti i lotti a seconda delle effettive esigenze di sanatoria.
Altro:	Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.;; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA e art. 159

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del piano primo e sottotetto con innalzamento quote esterne.

Note: La sanatoria è subordinata alla compatibilità paesaggistica stabilita dalla soprintendenza ai sensi dell'art. 167 DLGS 42/2004. Ai sensi della normativa vigente e previgente ( al momento della costruzione) le altezze possono ritenersi sanabili poiché il loro l'aumento si può presumere essere riconducibile alla realizzazione di opere strutturali quali cordoli ecc.. Per gli oneri di regolarizzazione vedi regolarità Edilizia.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile si trova nelle condizioni previste dall' art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare adibita ad abitazione posta al piano 1 e 2 di un fabbricato in linea ristrutturato nel 2006 e ubicato nella frazione di Casteldilago lungo la S.P. N. 209 (Valnerina). L'appartamento è composto al piano primo da : porzione di terrazzo, soggiorno,angolo cottura,disimpegno, wc e camera; al piano sottotetto: terrazzo, n.2 ripostigli e soppalco. I due livelli sono collegati da scala interna mentre l'accesso principale all'appartamento avviene tramite una scala esterna ed un ballatoio posti sul lato posteriore dell' edificio.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato completamente ristrutturato nel 2006 , quindi nel complesso le condizioni generali dell'immobile in oggetto sono da considerare discrete.

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in pietra</b> rivestimento: <b>a faccia vista</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle con sassi levigati</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>inferriata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>fosse settica</b> recapito: <b>fossa biologica</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale ( superficie reale lorda) con le superfici secondarie ( balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva ) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
soppalco	sup reale lorda	20,00	0,50	10,00
terrazzo	sup reale lorda	32,00	0,35	11,20
		<b>137,00</b>		<b>106,20</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più

probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito: corpo A) piena proprietà per diritti pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo e sottotetto di un fabbricato di tipo fabbricato di tipo "edificio in linea" che si sviluppa su tre piani fuori terra. Per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adatterà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili recentemente compravenduti nella zona o, in mancanza di dati sulle compravendite, si utilizzeranno, nelle dovute proporzioni, i beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale (€/mq). La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello residenziale delle unità immobiliari inserite in fabbricati di tipo "edificio in linea" di piccole /medie dimensioni. Tale mercato offre una buona disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra € 800 ed € 2.000 per mq di superficie commerciale mentre secondo i dati reperiti dal sito borsinoimmobiliare.it, nella zona considerata, i valori variano da €/mq 604 a €/mq 832. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 1 semestre 2016) evidenziano che nella zona (codice B2- microzona 100 - fascia CENTRALE-zona CAPOLUOGO- ESPANSIONE-CASTELDILAGO) i prezzi delle abitazioni ABITAZIONI CIVILI (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 750 ed un massimo di € 1.150 per mq di superficie commerciale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati disponibili presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo 3 trimestre 2016, dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili non sono disponibili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori



unitari : unità immobiliare adibita ad abitazione €/mq 1.200/00 di superficie commerciale. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data dalla somma della superficie reale lorda in misura del 100% più tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali scaturiti dai dati dei comparables.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Arrone; O.M.I.- Arrone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): ABITAZIONE DI TIPO CIVILE stato conservativo - NORMALE - €/mq 1.200.;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCIAA di Perugia), siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) sulla base di beni simili messi in vendita in zona in epoca recente assumendo come parametro la superficie commerciale considerando il bene in regime di libero mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	85,00	€ 1.200,00	€ 102.000,00
soppalco	10,00	€ 1.200,00	€ 12.000,00
terrazzo	11,20	€ 1.200,00	€ 13.440,00
Valore corpo			€ 127.440,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.440,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	106,20	€ 127.440,00	€ 127.440,00

## 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% )	€ 19.116,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.600,00

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: € 103.724,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 104.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

circ.min. 2/E del 2014.

**Lotto: 005**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

agricolo sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1. , sezione censuaria ARRONE, foglio 7, particella 114, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 0,86, reddito agrario: € 0,33

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2004 nota presentata con modello Unico in atti dal 09/08/2004 repertorio: 7541 Rogante Clericò Vincenzo sede: Terni registrazione : Sede : COMPRAVENDITA (n. 5873.1/2004).

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: fg. 7 n. 113, fg. 7 n. 115, fg. 7 n. 749, fg. 7 n. 661, fiume Nera.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

agricolo sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1. , sezione censuaria ARRONE, foglio 7, particella 115, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 4,65, reddito agrario: € 4,65

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2004 nota presentata con modello Unico in atti dal 09/08/2004 repertorio: 7541 Rogante Clericò Vincenzo sede: Terni registrazione : Sede : COMPRAVENDITA (n. 5873.1/2004).

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: fg. 7 n. 113, fg. 7 n. 115, fg. 7 n. 749, fg. 7 n. 661, fiume Nera.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di N. 2 appezzamenti di terreno (corpo A e B) di forma trapezoidale, pianeggianti con esposizione a mezzogiorno e giacitura di piano. Terreni attualmente non coltivati, con fascia boschiva a ridosso del fiume Nera rappresentata da alcune piante di e cespugli; livellati con breccia, recintati con accesso tramite cancello carrabile ubicato sul corpo (B. I corpi urbanisticamente ricadono in parte in zona B1C, in parte in zona Agricola e in parte in Bosco; entrambi rientrano nella DLGS. 42/2004 ART.142 comma 1 lettera c). Gli appezzamenti di terreno sono ubicati tra la S.p. N. 209 ed il fiume Nera nella frazione di Casteldilago nella zona di espansione che si sviluppa lungo la strada provinciale n. 209 (Valnerina) che collega Arrone : a ovest con Terni ed ad est con Cascia, Norcia, Visso. La zona è caratterizzata da edifici residenziali indipendenti di tipo unifamiliare o bifamiliare con presenza di edifici commerciali e artigianali e terreni agricoli coltivati.

**Caratteristiche zona:** in Frazione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi All'interno della area privata.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** strutture commerciali (ottima: disponibilità di negozi e centri commerciali), strutture amministrative e uffici pubblici (buono: disponibili a 2Km), Ospedali e strutture sanitarie (sufficienti: strutture sanitarie di prima necessità), scuole (buono: disponibili a 2Km), Banche e Uffici Postali (buono: disponibili a 2Km), Servizi in generale (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Spoleto, Ferentillo, Norcia, Cascia. .

**Attrazioni paesaggistiche:** La Valnerina, parco fluviale del Nera, la cascata delle Marmore , lago di Piediluco, Parco Nazionale dei Monti sibillini, Bosco di Monteluco.

**Attrazioni storiche:** Castelli, fortificazioni , torri e mura medievali, Affreschi quattrocenteschi , Museo delle mummie di Ferentillo (TR), Abbazia di San Pietro in Valle (TR) , .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 50 mt, treno 10 km, collegamenti stradali Terni: 20Km; Norcia: 54Km ; Cascia : 59 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**agricolo sito in Arrone (Terni), Vocabolo Isola**

Libero

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Arrone (Terni), Vocabolo Isola**

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 volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 24/06/2005 ai nn. 897/488; Registrato a Terni in data 12/07/2005 ai nn. 2037/1; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2005 ai nn. 1958/8197

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1277550,34; Importo capitale: € 1000000 ; A rogito di Tribunale di Monza in data 11/07/2012 ai nn. 2880/5; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2012 ai nn. 7763/822

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito

di ufficiale giudiziario in data 09/06/2016 ai nn. 1858/2016 iscritto/trascritto a Terni  
in data 12/07/2016 ai nn. 6788/4830;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

*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: A**

agricolo sito in Arrone (Terni), Vocabolo Isola

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. -

**Millesimi di proprietà:** -

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**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:** Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA.

**Avvertenze ulteriori:** Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta, piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in Arrone (Terni), Vocabolo Isola

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. -

**Millesimi di proprietà:** -

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**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:** Area sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA.

**Avvertenze ulteriori:** Estratto dalla Visura camerale ordinaria OMISSIS, al capitolo 4 risulta : - Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis R.D. 16/04/1942 N. 267. - Deposito decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti del 17/10/2013 depositato nella cancelleria del tribunale di OMISSIS. - Deposito della delibera dell'organo amministrativo di proposta di concordato preventivo rep. n. 332413 OMISSIS. - Iscritto in data 30/01/2013 domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presentata ai sensi del 6 comma dell'art. 161 L.F. con riserva di presentazione di proposta, piano e documentazione nel termine fissato dal tribunale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS - Denuncia n. OMISSIS.; trascritto a Terni, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.

Note: Denuncia di successione apertasi il OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830.

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Denuncia di successione OMISSIS.; trascritto a Terni, in data 10/05/1995, ai nn. 3063.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Terni, in data 17/11/2016, ai nn. 10835/7636.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 29/07/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 21/10/2002, ai nn. 7383.

Note: Denuncia di successione apertasi OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto

di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clericò, in data 29/07/2004, ai nn. 7541/2830.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**agricolo** sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola**

Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**agricolo** sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola**

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**agricolo** sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola**

Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di una recinzione sul terreno sito in voc. Isola.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2005 al n. di prot. 79/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**agricolo** sito in **Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Casteldilago, Vocabolo Isola**

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al P.d.C. n. 73 del 11/10/2005

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 79/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### **7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015
Zona omogenea:	zona E (zona agricola con conservazione del paesaggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente formazione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2mq/ha
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA.

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 2 e 3 del 3/02/2014 e n.7 DEL 13/04/2015
Zona omogenea:	zona E (zona agricola con conservazione del pae-



	saggio); Bosco; zona B1C (Aree di recente formazione).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2mq/ha
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Per edifici produttivi l'i.f. è di 40 mq/di s.u.c./ha. ; per edifici costruiti prima del 13/11/1997 sono consentiti ampliamenti fino a 100 mq.;; per la parte che ricade nella zona B1C si può eseguire solo il recupero del volume esistente con possibilità di cambio destinazione d'uso tramite piano attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Area interessata sottoposta a vincolo di cui alla DLGS 42/2004 ART. 142 comma 1 Lettera C) - PARCO FLUVIALE DEL NERA.

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di appezzamento di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante con esposizione a mezzogiorno e giacitura di piano. Terreno attualmente non coltivato, con fascia boschiva a ridosso del fiume Nera rappresentata da alcune piante di alto fusto sporadiche e non rilevanti e cespugli; livellato con breccia, recintato con accesso attuale tramite cancello carrabile ubicato sulla particella n.115 del fg. 7. Urbanisticamente ricadente in parte in zona Agricola e parte in Bosco; vincolo DLGS. 42/2004 ART.142 comma 1 lettera c).

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

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

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente franco-limoso-argilloso

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006  
 Sistemazioni agrarie assenti  
 Sistemi irrigui presenti assenti  
 Colture erbacee assenti  
 Colture arboree piante alto fusto e cespugli  
 Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Terreno completamente livellato con strato superficiale di breccia con vegetazione incolta presente a ridosso del fiume .

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti.

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

#### Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di appezzamento di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante con esposizione a mezzogiorno e giacitura di piano. Terreno attualmente non coltivato, con fascia boschiva a ridosso del fiume Nera rappresentata da alcune piante di alto fusto sporadiche e non rilevanti e cespugli; livellato con breccia, recintato con accesso tramite cancello carrabile da S.P. 209 . Urbanisticamente ricadente in parte in zona B1C ( AREE DI RECENTE FORMAZIONE - recupero dei volumi esistenti) zona Agricola e parte in Bosco; vincolo DLGS. 42/2004 ART.142 comma 1 lettera c).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.200,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente franco-limoso-argilloso

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree piante alto fusto e cespugli

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Terreno completamente livellato con strato superficiale di breccia con vegetazione incolta presente a ridosso del fiume .

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	1.200,00	1,00	1.200,00
		<b>1.200,00</b>		<b>1.200,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito :corpo A) piena proprietà per diritti pari ad 1/1 di appezzamento di terreno ricadente in zona agricola (E) e Bosco a ridosso del fiume Nera; corpo B) piena proprietà per diritti pari ad 1/1 di appezzamento di terreno ricadente in zona agricola (E), zona B1C e Bosco a ridosso del fiume Nera. Entrambi i corpi sono sottoposti al vincolo dlgs. 142/2004 art .42 comma 1 Lettera (c. Tali caratteristiche (urbanistiche, intrinseche ed estrinseche) non permettono di classificare i corpi come terreni edificabili.Si è quindi proceduto classificando i corpi come Terreni agricoli. Visto il particolare momento del mercato immobiliare in concomitanza con la situazione del mercato dell'agricoltura, le indagini eseguite non hanno permesso di reperire un numero adeguato di dati su compravendite di beni simili, mentre per i prezzi di mercato relativi ad offerte di terreni messi in vendita in zona (anche se non ufficiali), si sono riscontrati dati piuttosto discordanti che vanno da €/mq 3,90 a €/mq 6,80. Pertanto per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adotterà il procedimento sintetico comparativo utilizzando anche i dati disponibili

presso l'Agazia delle entrate – VALORI AGRICOLI MEDI della Provincia - ai sensi dell' art. 40 del DPR 327/2001. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima secondo quanto previsto all'articolo suddetto e considerando che allo stato attuale il terreno non è effettivamente coltivato si è proceduto ad individuare la coltura prevalente praticata nella zona che è risultata essere SEMINATIVO. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto dei dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche del bene oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello dei terreni agricoli di piccole /medie dimensioni. Dai dati suddetti è emerso che : Agenzia entrate – OMI - Valori Agricoli medi della provincia nella zona di ARNONE per terreno tipo seminativo €/mq 0,89 ( €/Ha 8.900,00). In conclusione, considerato quanto sopra esposto, che i valori agricoli medi sono riferiti all'anno 2011, lo stato attuale e le caratteristiche dell'appezzamento, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire all'appezzamento di terreno in oggetto il seguente valore unitario : €/mq 2,00 (€/Ha 20.000 ).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Arrone; O.M.I.- Arrone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Agricoli medi della provincia di Terni : comune di Arrone - seminativo : €/Ha 8.900/00.;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCAA di Perugia), siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	920,00	€ 2,00	€ 1.840,00
Valore corpo			€ 1.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.800,00

**B. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.200,00	€ 2,00	€ 2.400,00
Valore corpo			€ 2.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	920,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00
B	agricolo	1.200,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00

**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% )	€ 630,00
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:	<b>€ 3.570,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 3.600,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

circ.min.2/E del 2014.

**RIEPILOGO GENERALE PREZZI DI VENDITA:**

<i>LOTTO</i>	<i>Immobile</i>	<i>CORPO</i>	<i>Valore diritto e quota</i>	<i>PREZZO DI VENDITA dopo adeguamenti e correzioni</i>
1	Negozi, botteghe [C1]	A	€ 250.470,00	€ 207.000
2	Abitazione di tipo civile [A/2]	A	€ 100.560,00	€ 80.000,00
3	Abitazione di tipo civile [A/2]	A	€ 89.100,00	€ 71.000,00
4	Abitazione di tipo civile [A/2]	A	€ 127.440,00	€ 104.000,00
5	agricolo	A+B	€ 4.200,00	€ 3.600,00

### **Allegati**

- elenco sintetico delle formalità
- nota di trascrizione pignoramento
- nota iscrizione creditore non intervenuto con domicilio eletto
- verbale primo accesso del custode
- copia atto di provenienza
- copia atto mutuo
- copia permessi di costruire e agibilità
- documentazione fotografica esterna
- estratti di mappa catastale ed elaborato planimetrico
- certificato di destinazione urbanistica.

#### **LOTTO 1- ARRONE- corpo A.**

- documentazione fotografica corpo A
- planimetria catastale
- visure catastali
- differenze tra stato attuale e autorizzato ( catastale ed edilizia).
- attestato di prestazione energetica.

#### **LOTTO 2 - ARRONE- corpo A .**

- documentazione fotografica corpo A,
- planimetria catastale
- visure catastali
- differenze tra stato attuale e autorizzato ( catastale ed edilizia)
- attestato di prestazione energetica

#### **LOTTO 3 - ARRONE- corpo A .**

- documentazione fotografica corpo A
- planimetria catastale
- visure catastali
- differenze tra stato attuale e autorizzato ( catastale ed edilizia)
- attestato di prestazione energetica

#### **LOTTO 4 - ARRONE- corpo A .**

- documentazione fotografica corpo A,
- planimetria catastale
- visure catastali
- differenze tra stato attuale e autorizzato ( catastale ed edilizia)
- attestato di prestazione energetica.

#### **LOTTO 5 - ARRONE- corpo A e B.**

- documentazione fotografica corpo A e B
- visure catastali.

Data generazione:

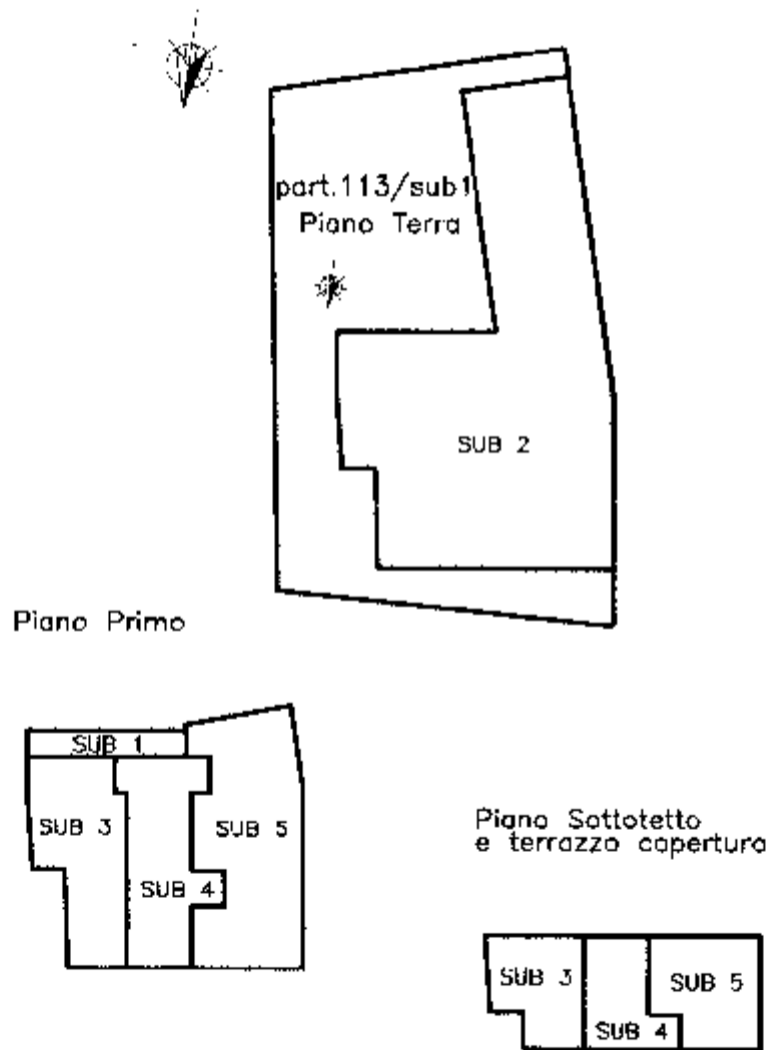
01-02-2017

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Bassetti**



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Simonetti Francesco	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Terni	N. 356
Comune di Arrone	Protocollo n. TR0064457 del 03/10/2006
Sezione: Foglio: 7 Particella: 113	Tipo Mappale n. 52205 del 01/08/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

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





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

Dichiarazione protocollo n. TR0064457 del 03/10/2006  
Planimetria da u.f.u. in Comune di Arrone

Vocabolo Isola

civ. 14

Identificativa Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 113  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Simonetti Francesco

Iscritto all'albo:  
Architetti:

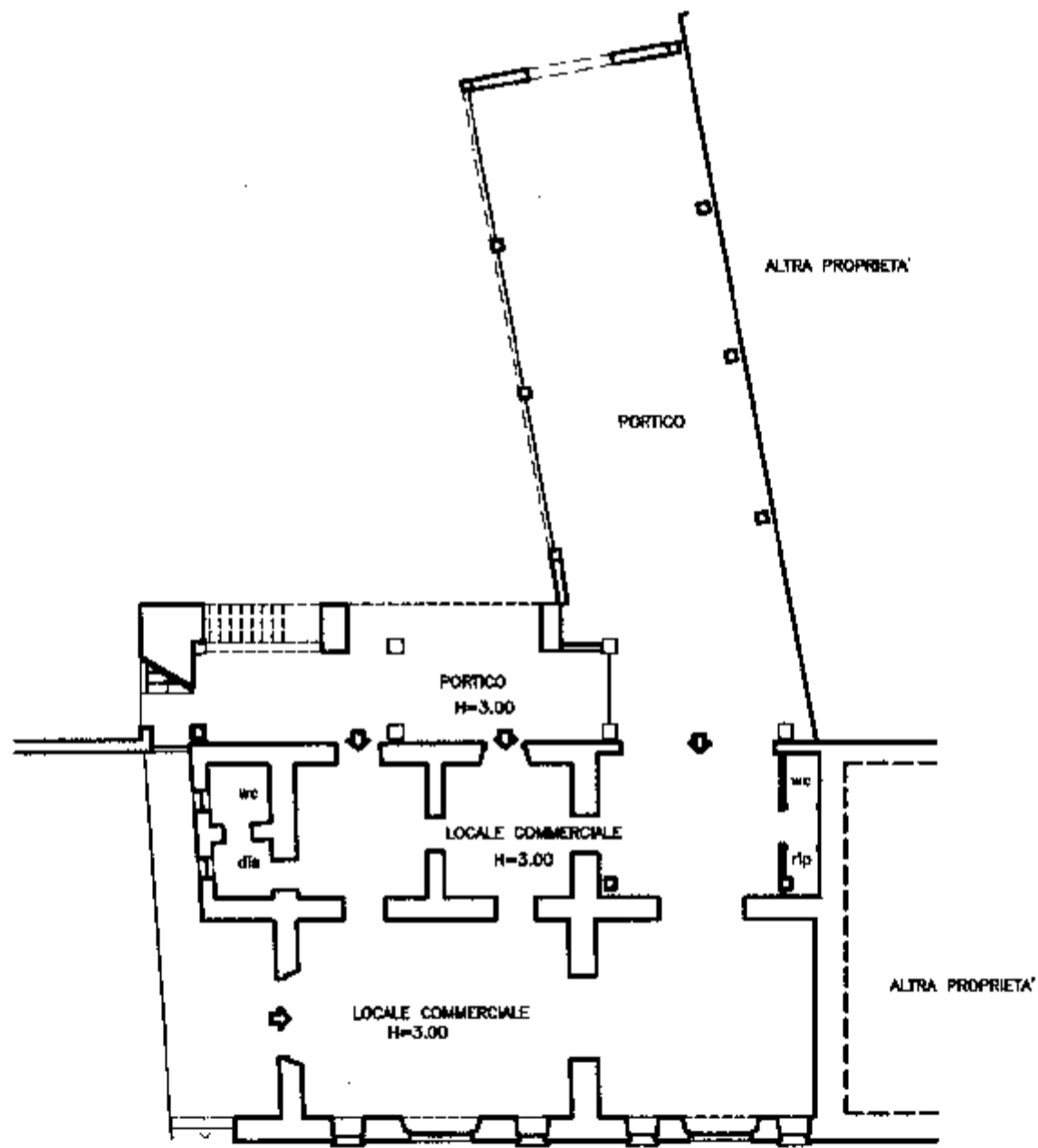
Prov. Terni

N. 356

Scheda n. 1

Scala 1:200

### LOTTO 1 corpo A



Piano Terra

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

Dichiarazione protocollo n. TR0064457 del 03/10/2006  
Planimetria da u.f.u. in Comune di Arrone

Vocabolo Isola

civ. 14

Identificativa Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 113  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Simonetti Francesco

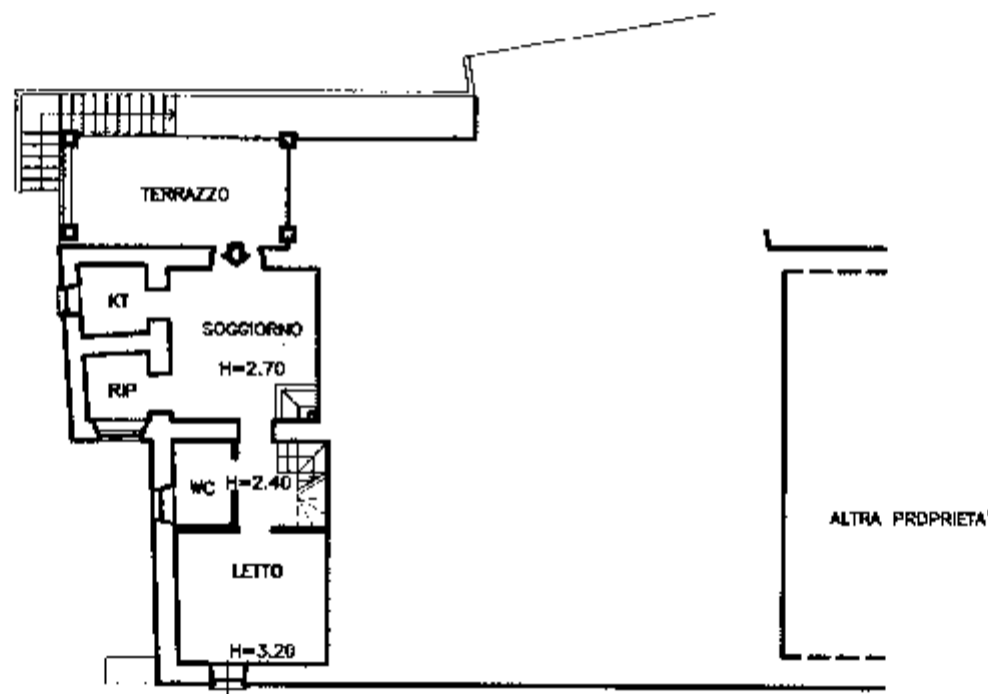
Iscritto all'albo:  
Architetti:

Prov. Terni

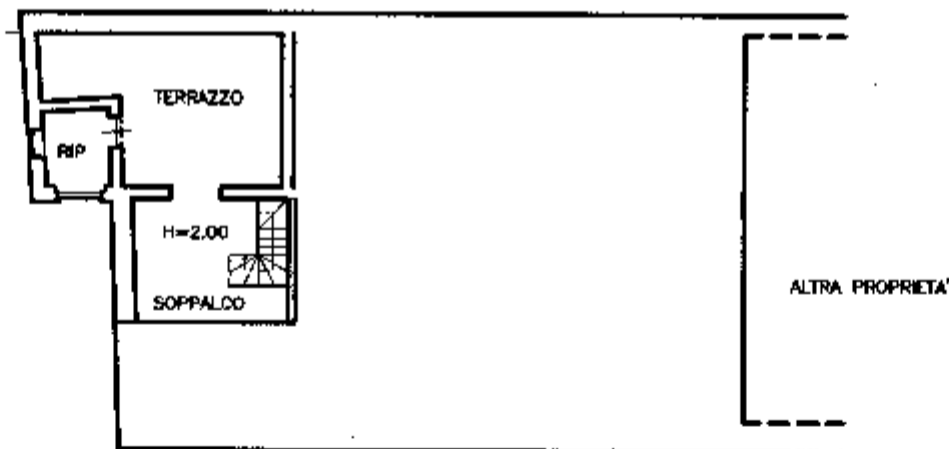
N. 356

Scheda n. 1      Scala 1:200

**LOTTO 2 corpo A**



Piano primo



Sottotetto



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

Dichiarazione protocollo n. TR0064457 del 03/10/2006  
Planimetria da u.f.u. in Comune di Arrone

Vocabolo Isola

civ. 14

Identificativa Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 113  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Simonetti Francesco

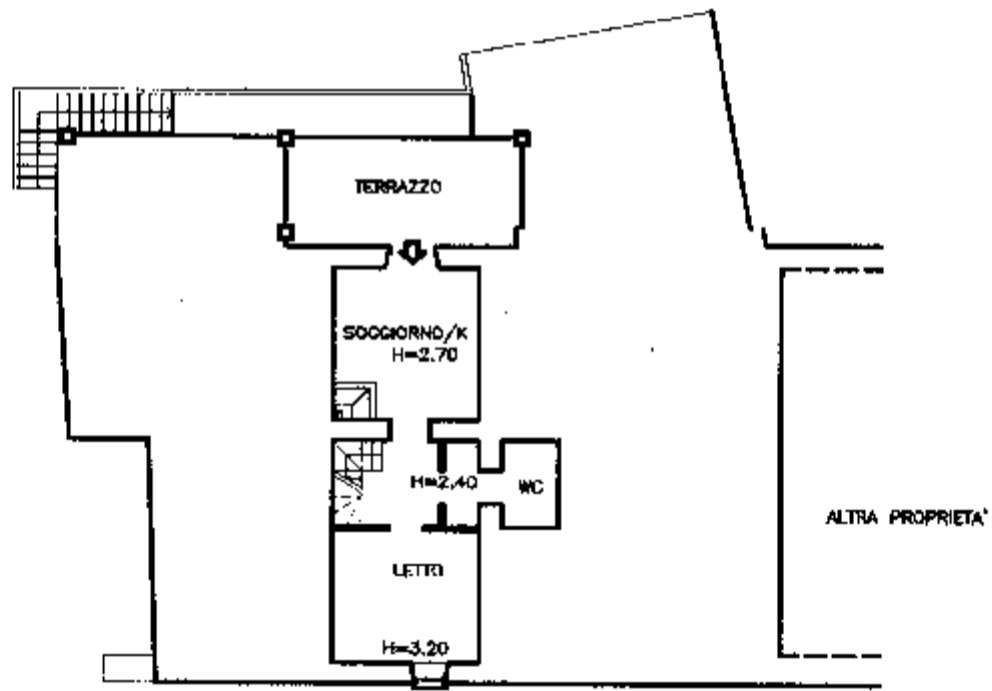
Iscritto all'albo:  
Architetti:

Prov. Terni

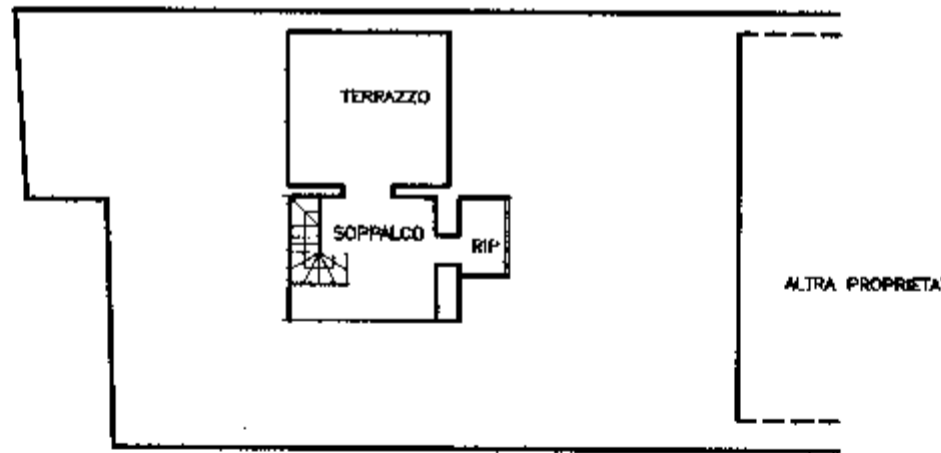
N. 356

Scheda n. 1      Scala 1:200

**LOTTO 3 corpo A**



Piano primo



Sottotetto



inbau 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2016 - Comune di ARNONE (A439) - < Foglio: 7 - Particella: 113 - Subalterno: 4 >  
VOCABOLO ISOLA n. 14 piano: 1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0064457 del 03/10/2006  
Planimetria da u.f.u. in Comune di Arrone

Vocabolo Isola

civ. 14

Identificativa Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 113  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Simonetti Francesco

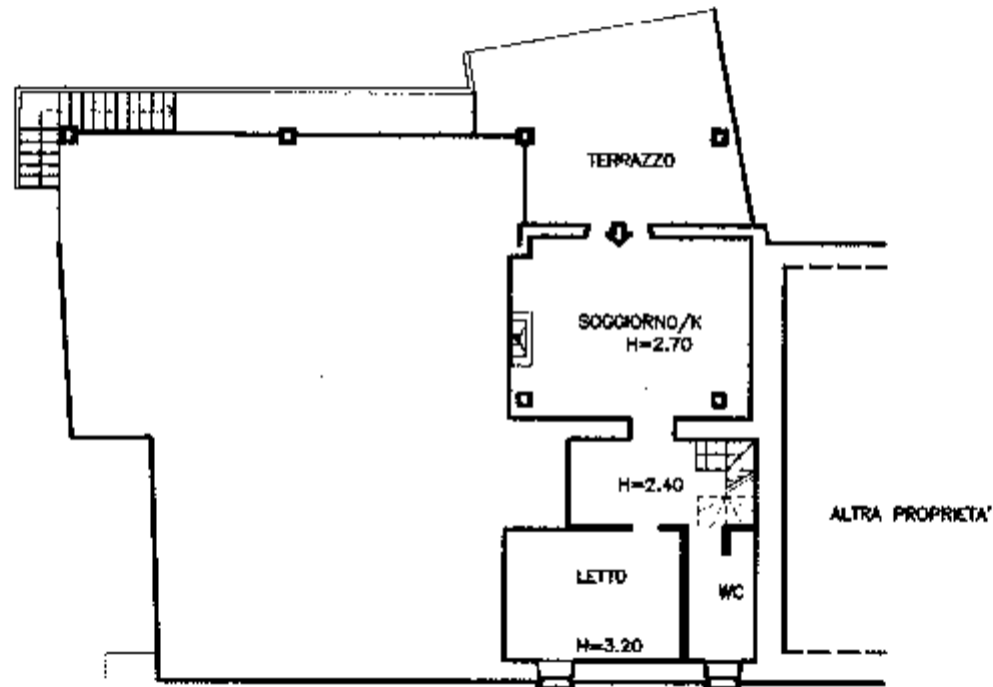
Iscritto all'albo:  
Architetti:

Prov. Terni

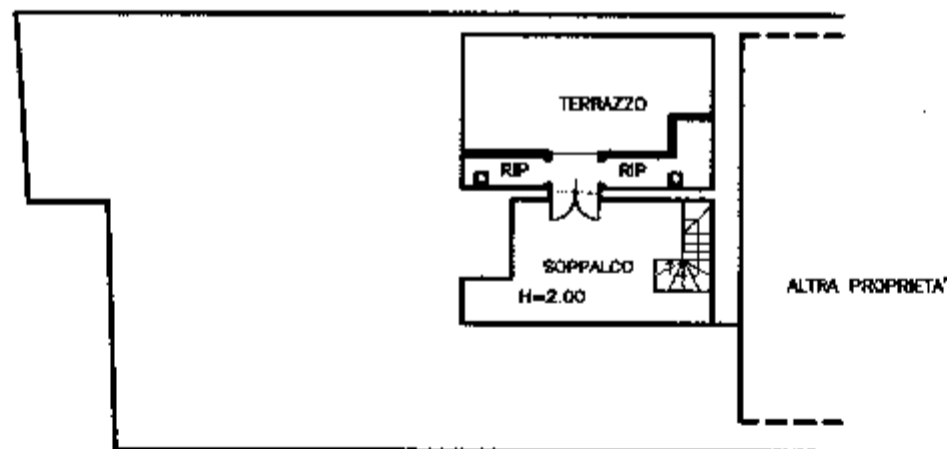
N. 356

Scheda n. 1      Scala 1:200

**LOTTO 4 corpo A**



Piano primo



Sottotetto



## FOTO ESTERNE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

– COMUNE DI ARNONE (TR) – Località Casteldilago – vocabolo Isola,14

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 132/ 2016



FOTO INTERNE - LOTTO 1 - CORPO A



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

– COMUNE DI ARNONE (TR) – Località Casteldilago – vocabolo Isola,14

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 132/ 2016





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

– COMUNE DI ARNONE (TR) – Località Casteldilago – vocabolo Isola,14

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 132/ 2016

FOTO INTERNE - LOTTO 2 - CORPO A



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

– COMUNE DI ARNONE (TR) – Località Casteldilago – vocabolo Isola,14

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 132/ 2016



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

– COMUNE DI ARNONE (TR) – Località Casteldilago – vocabolo Isola,14

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 132/ 2016

FOTO INTERNE - LOTTO 3 - CORPO A



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

– COMUNE DI ARNONE (TR) – Località Casteldilago – vocabolo Isola,14

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 132/ 2016



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

– COMUNE DI ARNONE (TR) – Località Casteldilago – vocabolo Isola,14

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 132/ 2016

FOTO INTERNE - LOTTO 4 - CORPO A



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

– COMUNE DI ARNONE (TR) – Località Casteldilago – vocabolo Isola,14

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 132/ 2016



FOTO - LOTTO 5 - CORPO A e B



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

Dichiarazione protocollo n. TR0064457 del 03/10/2006  
Planimetria da u.f.u. in Comune di Arrone

Vocabolo Isola

civ. 14

Identificativa Catastali:

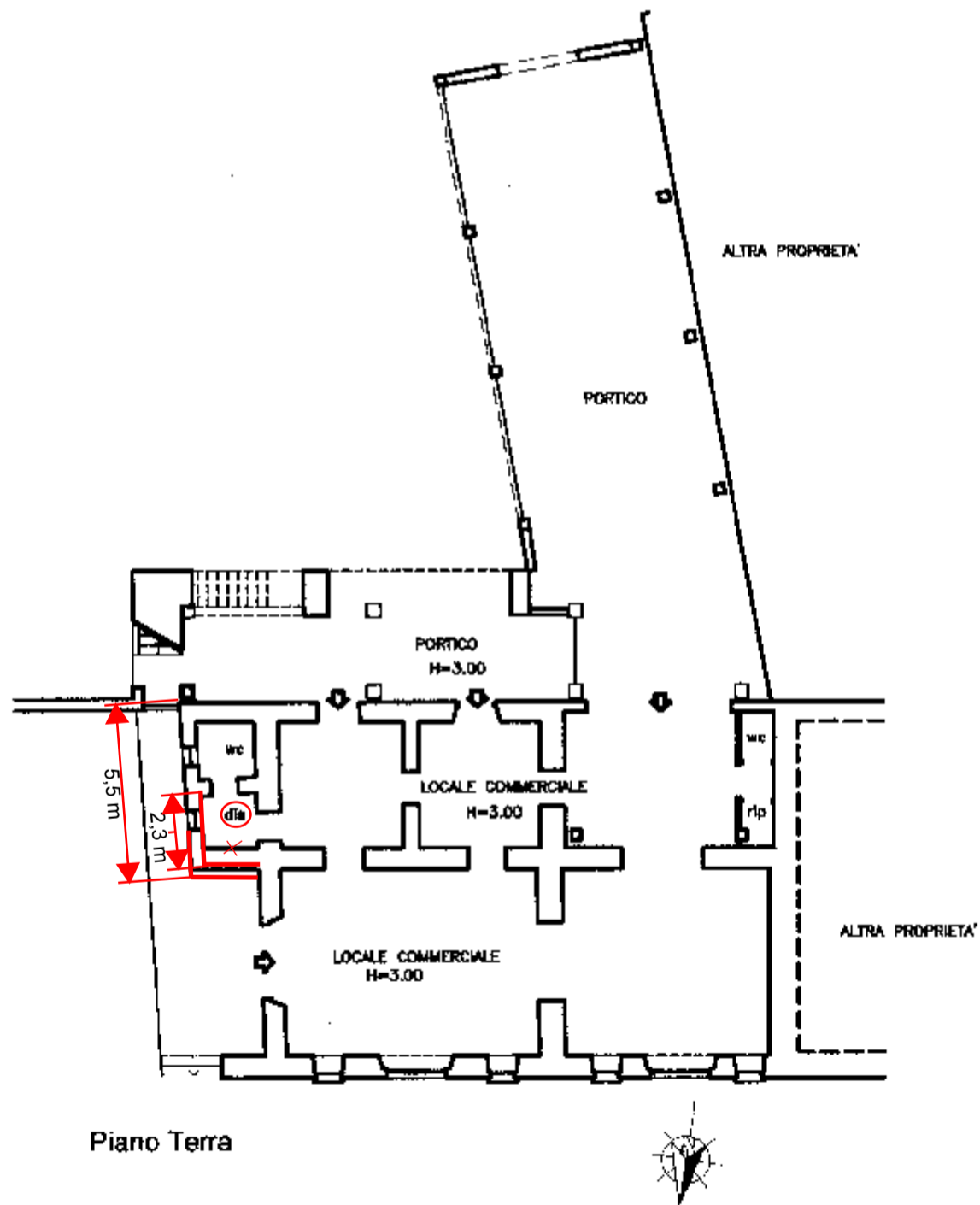
Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 113  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Simonetti Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti:

Prov. Terni

N. 356

Scheda n. 1      Scala 1:200





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

Dichiarazione protocollo n. TR0064457 del 03/10/2006  
Planimetria da u.f.u. in Comune di Arrone

Vocabolo Isola

civ. 14

Identificativa Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 113  
Subalterno: 3

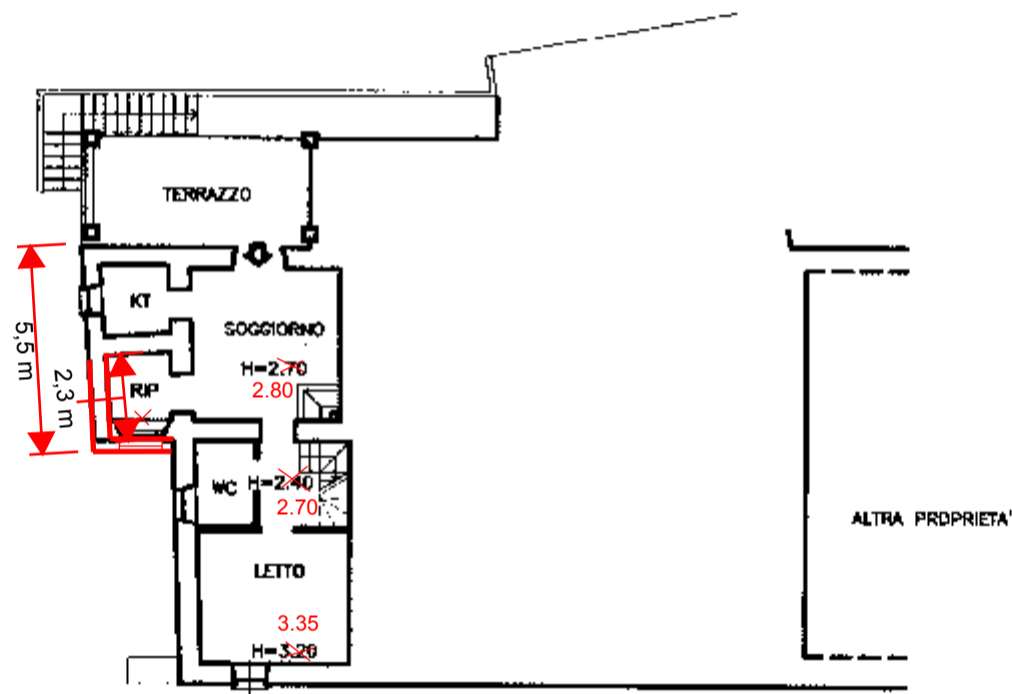
Compilata da:  
Simonetti Francesco

Iscritto all'albo:  
Architetti:

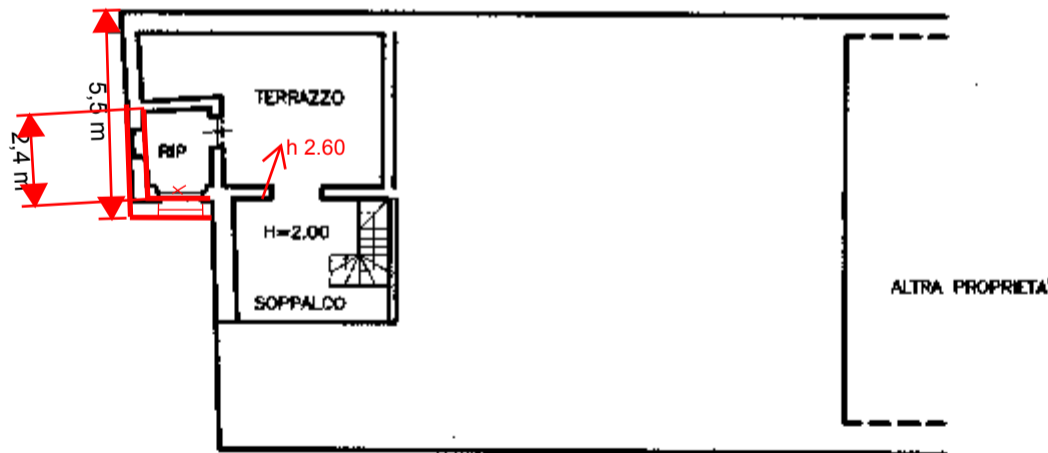
Prov. Terni

N. 356

Scheda n. 1      Scala 1:200



Piano primo



Sottotetto



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

Dichiarazione protocollo n. TR0064457 del 03/10/2006

Planimetria da u.d.u. in Comune di Arrone

Vocabolo Isola

civ. 14

Identificativa Catastali:

Compilata da:  
Simonetti Francesco

Sezione:

Iscritto all'albo:  
Architetti:

Foglio: 7

Particella: 113

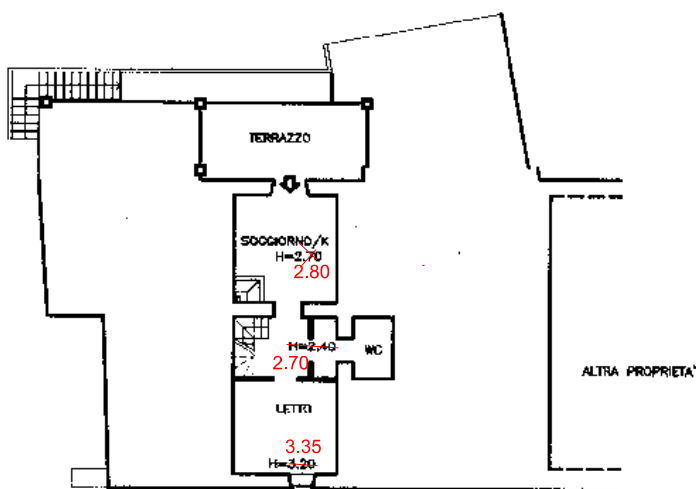
Prov. Terni

Subalterno: 4

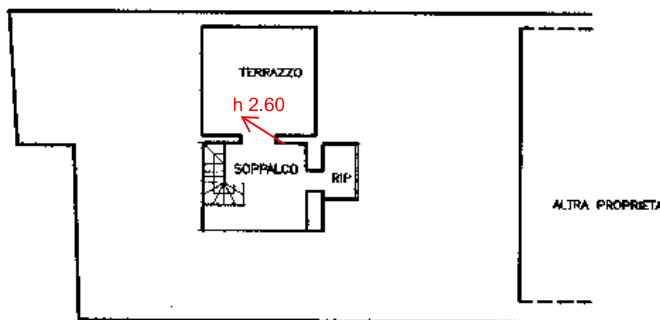
N. 356

Scheda n. 1      Scala 1:200

**LOTTO 3 corpo A**



Piano primo



Sottotetto



inrau 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2016 - Comune di ARNONE (A439) - < Foglio: 7 - Particella: 113 - Subalterno: 4 >  
VOCABOLO ISOLA n. 14 piano: 1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0064457 del 03/10/2006

Planimetria da u.d.u. in Comune di Arrone

Vocabolo Isola

civ. 14

Identificativa Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 113

Subalterno: 5

Compilata da:  
Simonetti Francesco

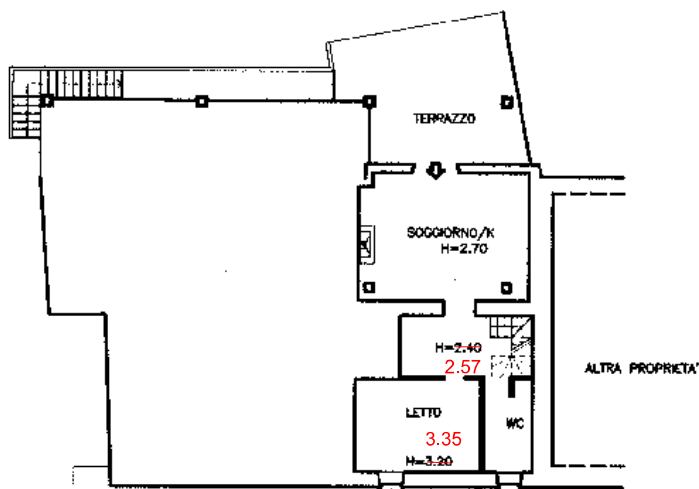
Iscritto all'albo:  
Architetti:

Prov. Terni

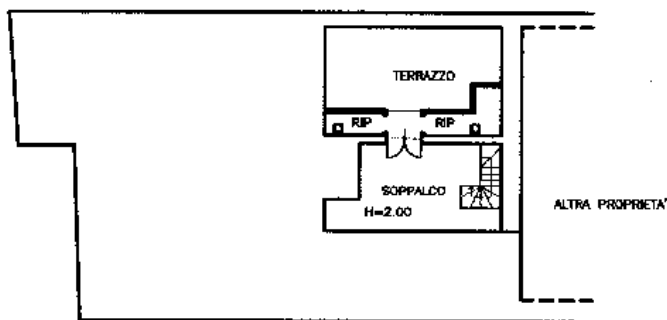
N. 356

Scheda n. 1      Scala 1:200

### LOTTO 4 corpo A



Piano primo



Sottotetto



inau 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2016 - Comune di ARNONE (A439) - < Foglio: 7 - Particella: 113 - Subalterno: 5 >  
VOCABOLO ISOLA n. 14 piano: 1-2;