

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

DOBANK SPA

(Unicredit S.P.A.)

contro

Omissis

N° Gen. Rep. **6/2017**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Avv. Franca Filippetti**

Rapporto di valutazione

Tecnico incaricato: **Dott. Roberto Andreutti**

CODICE FISCALE: NDRRRT66L11L117A

PARTITA IVA: 00059508887

con studio in Sangemini - Via Collerotondo, 20

Telefono e fax: 0744630413

Cellulare: 3409865887

email: robertoandreutti@alice.it

pec: r.andreutti@epap.conafpec.it

1. Dati Catastali

Bene: - Poggio d'Oro - Ficulle (Terni) – 05016
Allerona (Terni) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A (Ficulle)

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 12, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 21860, reddito dominicale: € 50,80, reddito agrario: € 45,16.

OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 13, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1800 mq, reddito dominicale: € 4,18, reddito agrario: € 3,72

sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 13, subalterno porzione AB, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 77920 mq, reddito dominicale: € 76,46, reddito agrario: € 40,24

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 14, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 5204 mq, reddito dominicale: € 12,09, reddito agrario: € 10,75

sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 14, subalterno porzione AB, qualità pascolo, superficie catastale 93866 mq, reddito dominicale: € 96,96, reddito agrario: € 43,63

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 15, subalterno porzione AA, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 5948 mq, reddito dominicale: € 5,84, reddito agrario: € 3,07

sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 15, subalterno porzione AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 3122 mq, reddito dominicale: € 3,22, reddito agrario: € 1,45

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 16, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14390 mq, reddito dominicale: € 44,59, reddito agrario: € 44,59

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 17, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 14570 mq, reddito dominicale: € 67,72, reddito agrario: € 60,20

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 19, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11230 mq, reddito dominicale: € 34,80, reddito agrario: € 34,80

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 20, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1600 mq, reddito dominicale: € 3,72, reddito agrario: € 3,31

sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 20, subalterno porzione AB, qualità incolto produttivo, superficie catastale 900 mq, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,05

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 25, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6200 mq, reddito dominicale: € 14,41, reddito agrario: € 12,81

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 26, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 570 mq, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 1,18

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 27, subalterno porzione A, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4250 mq, reddito dominicale: € 13,17, reddito agrario: € 13,17

sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 27, subalterno porzione B, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 170 mq

OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 28, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 7560, reddito dominicale: € 19,52, reddito agrario: € 19,52

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 29, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 5260, reddito dominicale: € 12,22, reddito agrario: € 10,87

-sezione censuaria Ficulle foglio 19, particella 35, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 24450, reddito dominicale: € 56,82, reddito agrario: € 50,51

-sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 36, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 28600, reddito dominicale: € 66,47, reddito agrario: € 59,08
sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 36, subalterno porzione AB, qualità pascolo, superficie catastale 4730, reddito dominicale: € 4,89, reddito agrario: € 2,20
-sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 40, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 2,79, reddito agrario: € 2,48
sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 40, subalterno porzione AB, qualità pascolo, classe 4, superficie catastale 87910, reddito dominicale: € 90,80, reddito agrario: € 40,86
-sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 43, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7360, reddito dominicale: € 34,21, reddito agrario: € 30,41
OMISSIS: proprietà
-sezione censuaria Ficulles foglio 19, particella 18, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 7690, reddito dominicale: € 11,91, reddito agrario: € 2,38

Corpo: B (Allerona)

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

-sezione censuaria Allerona foglio 24, particella 87, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9730, reddito dominicale: € 27,64, reddito agrario: € 27,64

-sezione censuaria Allerona foglio 25, particella 8, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 63420, reddito dominicale: € 180,15, reddito agrario: € 180,15

-sezione censuaria Allerona foglio 25, particella 42, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 5503, reddito dominicale: € 15,63, reddito agrario: € 15,63

sezione censuaria Allerona foglio 25, particella 42, subalterno porzione AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 170287, reddito dominicale: € 219,86, reddito agrario: € 105,54

OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

-sezione censuaria Allerona foglio 25, particella 44, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 72,85, reddito dominicale: € 20,69, reddito agrario: € 20,69

2 Stato di possesso

Bene: - Poggio d'Oro - Ficulles (Terni) – 05016 ed Allerona (Terni) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Altro trattandosi di terreni agricoli, vengono coltivati dal Sig. Omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Poggio d'Oro - Ficulles (Terni) – 05016 ed Allerona (Terni) – 05011

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: trattandosi di terreni agricoli l'accesso è possibile con mezzi di trasporto.

4. Creditori Iscritti

Bene: - Poggio d'Oro - Ficulles (Terni) – 05016 ed Allerona (Terni) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: - Poggio d'Oro - Ficulle (Terni) – 05016 ed Allerona (Terni) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A e B

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Poggio d'Oro - Ficulle (Terni) – 05016 ed Allerona (Terni) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A e B

Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Poggio d'Oro - Ficulle (Terni) – 05016 ed Allerona (Terni) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: non specificato

8. Prezzo

Bene: - Poggio d'Oro - Ficulle (Terni) - 05016

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Ficulle (Terni) – Allerona (Terni)**
Località **Poggio d'Oro**

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?

Rispetto alla particella 18 del foglio 19 del Comune di Ficulle, dalla certificazione notarile depositata in atti, non risultano essere stati trascritti atti di accettazione di eredità compiuti dall'erede Sig.ra Bracchetti Simonina, nata a Ficulle il 05/10/1941, in morte del Sig. Bracchetti Enrico, nato a Ficulle il 07/07/1904 e deceduto a Firenze il 05/05/1985. Il debitore esecutato Omissis, acquistava la suddetta particella a rogito del Dott. Franco Campioni rep. 8527/4671 del 24/12/1999, pertanto ai fini della completa certificazione ventennale necessità la trascrizione per accettazione dell'eredità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Ficulle (Terni) CAP: 05016 località Poggio d'Oro

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 12, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 21860, reddito dominicale: € 50,80, reddito agrario: € 45,16

Derivante da: impianto meccanografico del 02/01/1971

Confini: stessa proprietà

particella 11 Bennato Leandro

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 13, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1800, reddito dominicale: € 4,18, reddito agrario: € 3,72

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0037027 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 8924.1/2007).

Confini: stessa proprietà

particelle 9, 11 Bennato Leandro

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 13, subalterno porzione AB, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 77920, reddito dominicale: € 76,46, reddito agrario: € 40,24

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0037027 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 8924.1/2007).

Confini: stessa proprietà

particelle 9, 11 Bennato Leandro

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 14, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 5204, reddito dominicale: € 12,09, reddito agrario: € 10,75

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0037028 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 8925.1/2007).

Confini: stessa proprietà

particelle 7, 45 Lagetto Jacobellis Giuliana

particella 10 Bennato Leandro

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 14, subalterno porzione AB, qualità pascolo, superficie catastale 93866, reddito dominicale: € 96,96, reddito agrario: € 43,63

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0037028 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 8925.1/2007).

Confini: stessa proprietà

particelle 7, 45 Lagetto Jacobellis Giuliana

particella 10 Bennato Leandro

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 15, subalterno porzione AA, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 5948, reddito dominicale: € 5,84, reddito agrario: € 3,07

Derivante da: tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. TR0159645 in atti dal 09/12/2010. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 2430.1/2010).

Confini: stessa proprietà

particella 7 Lagetto Jacobellis Giuliana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 15, subalterno porzione AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 3122, reddito dominicale: € 3,22, reddito agrario: € 1,45

Derivante da: tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. TR0159645 in atti dal 09/12/2010. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 2430.1/2010).

Confini: stessa proprietà

particella 7 Lagetto Jacobellis Giuliana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 16, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14390, reddito dominicale: € 44,59, reddito agrario: € 44,59

Derivante da: impianto meccanografico del 02/01/1971

Confini: stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 17, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 14570, reddito dominicale: € 67,72, reddito agrario: € 60,20

Millesimi di proprietà di parti comuni: impianto meccanografico del 02/01/1971

Confini: stessa proprietà

particelle 5,6 Lagetto Jacobellis Giuliana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 19, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11230, reddito dominicale: € 34,80, reddito agrario: € 34,80

Derivante da: impianto meccanografico del 02/01/1971

Confini: stessa proprietà

particelle 21, 22, 23, 24 Del Bello Marion, Pieroni Gemma Gabriella

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 20, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1600, reddito dominicale: € 3,72, reddito agrario: € 3,31

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR037031 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 8928.1/2007).

Confini: stessa proprietà

Torrente Ritorto

particelle 21, 22 Del Bello Marion, Pieroni Gemma Gabriella

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 20, subalterno porzione AB, qualità incolto produttivo, superficie catastale 900, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,05

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR037031 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 8928.1/2007).

Confini: stessa proprietà

Torrente Ritorto

particelle 21, 22 Del Bello Marion, Pieroni Gemma Gabriella

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 25, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6200, reddito dominicale: € 14,41, reddito agrario: € 12,81

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1971

Confini: stessa proprietà

particella 24 Del Bello Marion, Pieroni Gemma Gabriella

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 26, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 570, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 1,18

Derivante da: variazione del 06/02/2017 protocollo n. TR0008918 in atti dal 06/02/2017. Attività bonifica fabbricati rurali (n.346.1/2017).

Confini: stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 27, subalterno porzione A, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4250, reddito dominicale: € 13,17, reddito agrario: € 13,17
Millesimi di proprietà di parti comuni: variazione del 02/02/2017 protocollo n. TR0007962 in atti dal 02/02/2017. Ist. 1975/2017 (n.321.1/2017).

Confini: stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 27, subalterno porzione B, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 170

Derivante da: variazione del 02/02/2017 protocollo n. TR0007962 in atti dal 02/02/2017. Ist. 1975/2017 (n.321.1/2017).

Confini: stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 28, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 7560, reddito dominicale: € 19,52, reddito agrario: € 19,52

Derivante da: impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confini: stessa proprietà

particelle 23, 24 Del Bello Marion, Pieroni Gemma Gabriella

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 29, qualità seminativo , classe 4, superficie catastale 5260, reddito dominicale: € 12,22, reddito agrario: € 10,87

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0037034 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n.8931.1/2007).

Confini: stessa proprietà

Strada vicinale Ritorto.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 35, qualità seminativo , classe 4, superficie catastale 24450, reddito dominicale: € 56,82, reddito agrario: € 50,51

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confini: stessa proprietà

particella 34 Ferrovie dello Stato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 36, subalterno porzione AA, qualità seminativo , classe 4, superficie catastale 28600, reddito dominicale: € 66,47, reddito agrario: € 59,08

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0037035 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n.8932.1/2007).

Confini: stessa proprietà

Strada vicinale Ritorto.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 36, subalterno porzione AB, qualità pascolo , superficie catastale 4730, reddito dominicale: € 4,89, reddito agrario: € 2,20

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0037035 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n.8932.1/2007).

Confini: stessa proprietà

Strada vicinale Ritorto.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 40, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 2,79, reddito agrario: € 2,48

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0037037 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n.8934.1/2007).

Confini: stessa proprietà

Ferrovie dello Stato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 40, subalterno porzione AB, qualità pascolo , classe 4, superficie catastale 87910, reddito dominicale: € 90,80, reddito agrario: € 40,86

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0037037 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n.8934.1/2007).

Confini: stessa proprietà

Ferrovie dello Stato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 43, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 7360, reddito dominicale: € 34,21, reddito agrario: € 30,41

Derivante da: impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confini: stessa proprietà

Torrente Ritorto

particelle 21, 22, 23 Del Bello Marion, Pieroni Gemma Gabriella

particella 30 Ferrovie dello Stato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Ficulle, foglio 19, particella 18, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 7690, reddito dominicale: € 11,91, reddito agrario: € 2,38

Derivante da: tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. TR0159645 in atti dal 09/12/2010. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 2430.1/2010).

Confini: stessa proprietà

Torrente Ritorto

particelle 5 Lagetto Jacobellis Giuliana

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in Allerona (Terni) CAP: 05011

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: I F

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Allerona, foglio 24, particella 87, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9730, reddito dominicale: € 27,64, reddito agrario: € 27,64

Derivante da: frazionamento in atti dal 22/04/1989 (n.26788)

Confini: particella 30 Ferrovie dello Stato

particella 85 Papini Enzo, Papini Franco, Papini Pierluigi, Ruina Alessandro

particella 90 Papini Enzo, Papini Franco, Papini Pierluigi

particella 94 Ruina Alessandro

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Allerona, foglio 25, particella 8, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 63420, reddito dominicale: € 180,15, reddito agrario: € 180,15

Derivante da: revisione di elementi censuari in atti dal 06/10/1993 come da modello 26 (n. 866.6/1990)

Confini: stessa proprietà

particelle 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 Papini Enzo, Papini Franco, Papini Pierluigi, Ruina Alessandro

particella 40 Brazzi Pietro, Farina Maria

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Allerona, foglio 25, particella 42, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 5503, reddito dominicale: € 15,63, reddito agrario: € 15,63

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0026833 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 1664.1/2007)

Confini: stessa proprietà

particelle 2, 43, 45 Ferrovie dello Stato

particelle 11, 12, 16, 17 Ruina Alessandro

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Allerona, foglio 25, particella 42, subalterno porzione AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 170287, reddito dominicale: € 219,86, reddito agrario: € 105,54

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0026833 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 1664.1/2007)

Confini: stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS: proprietà

CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA CON SEDE IN ROMA: venditore con patto di riservato dominio

sezione censuaria Allerona, foglio 25, particella 44, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 72,85, reddito dominicale: € 20,69, reddito agrario: € 20,69

Derivante da: tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0026834 in atti dal 07/03/2007. Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n. 1665.1/2007).

Confini: stessa proprietà

particella 45 Ferrovie dello Stato

2. DESCRIZIONE GENERALE (ZONA):

Il lotto è costituito da 22 particelle censite al catasto dei terreni di cui 18 nel Comune di Ficulles e le rimanenti 4 nel Comune di Allerona. Le qualità colturali presenti sono: seminativo, seminativo arborato, pascolo, pascolo arborato, bosco misto, è presente anche un fabbricato diruto che insiste sulla particella 27 del foglio 19 del Comune di Ficulles. La superficie complessiva del presente lotto è di 69 ettari 45 are 85 centiare equivalente a 694585 mq di cui 438360 mq ricadenti nel Comune di Ficulles (corpo A) ed i restanti 256225 nel Comune di Allerona (corpo B).

Caratteristiche zona: area agricola e boschiva normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso

Servizi presenti nella zona: non specificato

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco di Monte Peglia e Selva di Meana.

Attrazioni storiche: Scavi etruschi, chiese e monumenti.

Principali collegamenti pubblici: autostrada 10 km, ferrovia 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A e B

agricolo sito in Ficulles (Terni),

Trattandosi di terreni agricoli, vengono coltivati dal Sig. Omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-Procedimento di contenzioso 390/2012 iscritto in data 21/06/2012

Attore principale: Gonzales Rosa Maria

Convenuto principale: Omissis

Materia: famiglia

Oggetto: separazione consensuale

Con stato: omologazione concessa.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. contro OMISSIS; derivante da concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 360.000,00; importo capitale: € 180.000,00 a rogito del Dr. Andreani Stefano in data 17/06/2011 ai nn. 10524/5552; trascritto a Terni in data 20/06/2011 ai nn. 7601/1164

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 27/12/2016 ai nn. 4045/2016/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 18/05/2017 ai nn. 5005/3375;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: aggiornata al 12/10/2017

4.3 Misure Penali: nessuna

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A e B

Terreni agricoli siti in Ficulles (Terni) ed Allerona

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: non specificati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: trattandosi di terreni agricoli l'accesso è possibile con mezzi di trasporto.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato

Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Bracchetti Enrico **proprietario ante ventennio al 06/05/1985** . In forza di atto di divisione - a rogito di Dr. Carlo Antonelli, in data 04/09/1971, ai nn. 10149/4857; registrato a Orvieto, in data 22/09/1971, ai nn. 1068; trascritto a Orvieto, in data 09/12/1971, ai nn. /1365.

Note: Quanto sopra riportato è esclusivamente relativo alla particella 18 del foglio 19 del Comune di Ficulles.

Titolare/Proprietario: Bracchetti Simonina dal 06/05/1985 al 24/12/1999 . In forza di denuncia di successione registrata a Terni, in data 05/11/1985, ai nn. 35/248; trascritta a Terni, in data 28/12/1985, ai nn. /6516.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Non risultano essere stati trascritti atti di accettazione di eredità compiuti dall'erede Sig.ra Bracchetti Simonina, nata a Ficulles il 05/10/1941, in morte del Sig. Bracchetti Enrico, nato a Ficulles il 07/07/1904 e deceduto a Firenze il 05/05/1985.

Titolare/Proprietario dal 24/12/1999 ad oggi: Omissis in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Franco Campioni rep. 8527/4671 del 24/12/1999.

Ai fini della completa certificazione ventennale necessità la trascrizione per accettazione dell'eredità.

Note: Quanto sopra riportato è esclusivamente relativo alla particella 18 del foglio 19 del Comune di Ficulles.

Titolare/Proprietario: Omissis **proprietario ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Franco Pongelli, in data 16/02/1993, ai nn. 140699/16630; registrato a Orvieto, in data 08/03/1993, ai nn. 153; trascritto a Terni, in data 11/03/1993, ai nn. 1669.

Note: - Alla data del presente atto il Sig. Omissis risultava celibe (art. 15)

- Atto notarile pubblico di compravendita con Patto di Riservato Dominio; atto trascritto dalla "Cassa per la formazione della Proprietà Contadina" con sede in Roma. A margine della trascrizione risulta la seguente annotazione: annotazione di inefficacia del Patto di Riservato Dominio annotata il 03/02/2011 al n. 309 di formalità (in dipendenza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Guido Grisi, Notaio in Roma, in data 24/01/2011 rep. 1542/1072); nell'annotazione viene riportato che la Sig.ra Petroni Anna Elisa (Roma 29/05/47), funzionario ISMEA (Istituto che ha accorpato la Cassa per la formazione della Proprietà Contadina) dichiara che "è stato pagato,

prima d'ora, l'intero importo e pertanto ne rilascia ampia e finale quietanza. In conseguenza è ritenuto senza effetto il Patto di Riservato Dominio a favore della Cassa per la formazione della Proprietà Contadina e la parte acquirente deve ritenersi assoluta proprietaria del fondo, fermi restando tutti i patti e le condizioni che nell'atto del Notaio Franco Pongelli sono posti a carico della parte acquirente e dei suoi aventi causa a qualunque titolo". Tra i vari articoli dell'atto del Notaio Franco Pongelli si riportano i seguenti:

art. 5 La parte acquirente non potrà, prima di 10 anni dalla data odierna, 16/02/1993, effettuare l'anticipato pagamento del prezzo o di parte di esso. (Nonostante l'annotazione risale al 2011 non si specifica la data del pagamento dell'intero importo).

art. 8 Obbligo di coltivazione per 10 anni; il fondo è soggetto a vincolo di indivisibilità per la durata di anni 30 dalla data odierna, 16/02/1993. (non si specifica se oltre al vincolo di indivisibilità esiste un vincolo temporale per la vendita).

art. 9 Obbligo di migliorare il fondo art. 15 Alla data del presente atto, 16/02/1993, il Sig. Omissis risulta essere celibe.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B tranne particella 18 del foglio 19 del Comune di Ficulle.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia: nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Comunale, parte strutturale.
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 31 del 22/04/2009
Norme tecniche di attuazione:	Foglio 19 particelle 12 - 15 - 25 - 26 - 36 ricadono in zone Em marginali ordinarie, sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico, aree di particolare interesse naturalistico ambientale, aree di interesse geologico. Foglio 19 particelle 14 - 16 - 17 - 19 - 20 - 28 - 43 ricadono in zone Em marginali ordinarie, sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico, aree di particolare interesse naturalistico ambientale, aree di interesse geologico, art. 142 D. lgs n. 42/2004. Foglio 19 particelle 27 - 29 - 35 ricadono in zone Em marginali ordinarie, sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico, aree di particolare interesse naturalistico ambientale, aree di interesse geologico, art. 142 D. lgs n. 42/2004, rispetto ferroviario. Foglio 19 particella 40 ricade in zona Em marginali ordinarie, sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico, aree di particolare interesse naturalistico ambientale, aree di interesse geologico, rispetto ferroviario. Foglio 19 particelle 13 - 18 ricadono in aree boscate, sottoposte ai seguenti vincoli: idrogeologico, aree di particolare interesse naturalistico ambientale, aree di interesse geologico, art. 142 D. lgs n. 42/2004.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Intercomunale, parte operativa
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 48 del 22/12/2014

Norme tecniche di attuazione:	Foglio 24 particella 87 e foglio 25 particelle 8 - 44: zona E AGRICOLA - Disciplina del Sistema del Paesaggio Rurale - S8a - S9a, il sistema S è articolato in Aree ad elevato potenziale produttivo agricolo: zone Eia Subsistemi S1a, S2, S3, S4, S5a, S6, S7, S8a, S9a. Zone Eia vedere CDU allegato. Foglio 25 particella 42: zona BOSCHIVA vedere CDU allegato.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo - 0,004 mq/mq per annessi agricoli. Tali indici sono validi per la zona Eia.
Altezza massima ammessa:	6,50 edifici destinati alla residenza ed annessi a

Dati precedenti relativi ai corpi: BDescrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Tutti le particelle sono accorpate e costituiscono nel loro insieme una porzione di territorio di forma piuttosto regolare anche se le acclività in alcuni punti sono piuttosto accentuate costituendo quindi un andamento altimetrico piuttosto irregolare.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **438.360,00**

Il terreno risulta di forma piuttosto regolare ed orografia da lievemente pianeggiante a mediamente acclive

Tessitura prevalente: argillosa

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: seminativi e pascoli

Colture arboree: nessuna

Selviculture: bosco misto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale netta	148.544,00	1,00	148.544,00
seminativo arborato	sup reale netta	7.560,00	1,00	7.560,00
pascolo	sup reale netta	189.628,00	1,00	189.628,00
pascolo arborato	sup reale netta	83.868,00	1,00	83.868,00
bosco misto	sup reale netta	7.690,00	1,00	7.690,00
incolto produttivo	sup reale netta	900,00	1,00	900,00
tare	sup reale netta	170,00	1,00	170,00
		438.360,00		438.360,00

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

Tutti le particelle sono accorpate (ad eccezione della particella 87 del foglio 24) e costituiscono nel loro insieme una porzione di territorio di forma piuttosto regolare anche se le acclività in alcuni punti sono piuttosto accentuate costituendo quindi un andamento altimetrico piuttosto irregolare.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **256.225,00**

Il terreno risulta di forma piuttosto regolare ed orografia da lievemente pianeggiante a mediamente acclive

Tessitura prevalente: argillosa

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: seminativi

Colture arboree: nessuna

Selvicolture: bosco misto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale netta	85.938,00	1,00	85.938,00
pascolo arborato	sup reale netta	170.287,00	1,00	170.287,00
		256.225,00		256.225,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1 costituito da 22 particelle censite al catasto dei terreni di cui 18 nel Comune di Ficulle e le rimanenti 4 nel Comune di Allerona. Le qualità colturali presenti sono: seminativo, seminativo arborato, pascolo, pascolo arborato, bosco misto, è presente anche un fabbricato diruto. La superficie complessiva del presente lotto è di 69 ettari 45 are 85 centiare equivalente a 694585 mq di cui 438360 mq ricadenti nel Comune di Ficulle (corpo A) ed i restanti 256225 nel Comune di Allerona (corpo B). Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/ha che il mercato immobiliare mette a disposizione.

La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per quanto riguarda i terreni agricoli ci si riferisce alla qualità colturale, alla giacitura, all'orientamento ed alla superficie, oltre ovviamente all'ubicazione.

Corpi A – B, i due corpi, pur ricadendo in diversi comuni, risultano confinanti e contigui ad eccezione di una sola particella (Comune di Allerona F. 24 particella 87) e presentano le medesime caratteristiche; per tali motivi si utilizzano per entrambi i medesimi valori di mercato. Gli appezzamenti di terreno, catastalmente sono qualificati come seminativo, seminativo arborato, pascolo, pascolo arborato, bosco misto. Dal sopralluogo effettuato le superfici hanno una quasi totale corrispondenza con le qualità colturali sopra riportate; per quanto riguarda in particolare i seminativi, presentano pendenze intorno al 10% ed in piccola parte pendenze comprese tra il 10 ed il 15 %; sono in ambo i casi classificati come seminativi di collina.

La Legge Regionale n.1 del 21/01/2015, prevede:

- art. 90 comma 1: nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, l'indice di utilizzazione territoriale massimo consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati a residenza è di due metri quadri di SUC (superficie utile coperta) per ogni ettaro di superficie di terreno interessato.

- art. 90 comma 2: Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli è con-

sentita la realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa, con un indice di utilizzazione territoriale massimo di quaranta metri quadri di SUC per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. Le serre qualora non comportino trasformazione permanente del suolo non costituiscono SUC. La realizzazione di tali edifici è subordinata alla presentazione al comune di un piano aziendale.

Si specifica che il valore di mercato ad ettaro, che verrà di seguito attribuito ai terreni agricoli oggetto di stima, è comprensivo delle suddette potenzialità edificatorie.

Per quanto riguarda la stima, il sottoscritto, in base ai valori monetari del Bollettino Ufficiale della Regione Umbria (quadro d'insieme dei valori agricoli), del listino dei prezzi degli immobili a cura delle CCIAA di Perugia e Terni e di agenzie immobiliari che operano nella zona, ritiene opportuno attribuire, in base alle caratteristiche delle superfici oggetto di stima, un valore ad ettaro come di seguito riportato:

seminativo: 14.000,00 €/ha pari a 1,40 €/mq.
 seminativo arborato: 12.500,00 €/ha pari a 1,25 €/mq.
 pascolo: 4.000,00 €/ha pari a 0,40 €/mq.
 pascolo arborato: 3.000,00 €/ha pari a 0,30 €/mq.
 bosco misto: 3.000,00 €/ha pari a 0,30 €/mq.
 incolto produttivo: 2.000,00 €/ha pari a 0,20 €/mq.

8. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Ufficio tecnico di Ficulle ed Allerona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Bollettino Ufficiale della Regione Umbria (quadro d'insieme dei valori agricoli)
 Listino dei prezzi degli immobili a cura delle CCIAA di Perugia e Terni.
 Agenzie immobiliari: Agenzia Immobiliare Tecnocasa.

8. Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	148.544,00	€ 1,40	€ 207.961,60
seminativo arborato	7.560,00	€ 1,25	€ 9.450,00
pascolo	189.628,00	€ 0,40	€ 75.851,20
pascolo arborato	83.868,00	€ 0,30	€ 25.160,40
bosco misto	7.690,00	€ 0,30	€ 2.307,00
incolto produttivo	900,00	€ 0,20	€ 180,00
tare	170,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 320.910,20
Valore corpo			€ 320.910,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 320.910,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 320.910,20

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	85.938,00	€ 1,40	€ 120.313,20
pascolo arborato	170.287,00	€ 0,30	€ 51.086,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 171.399,30
Valore corpo			€ 171.399,30
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.399,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.399,30

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	438.360,00	€ 320.910,20	€ 320.910,20
B	agricolo	256.225,00	€ 171.399,30	€ 171.399,30

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

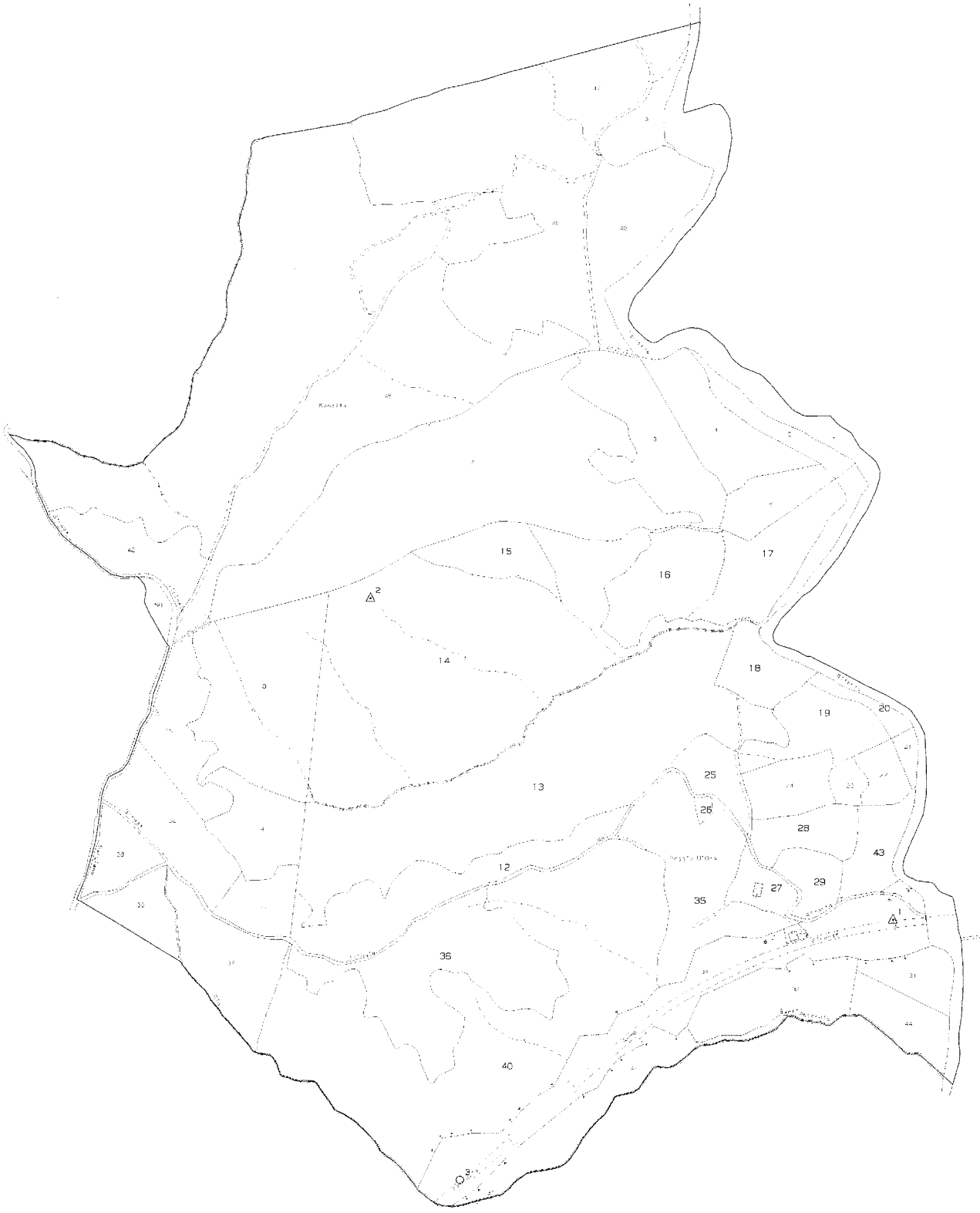
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 73.846,42
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 418.463,08
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
04-11-2017

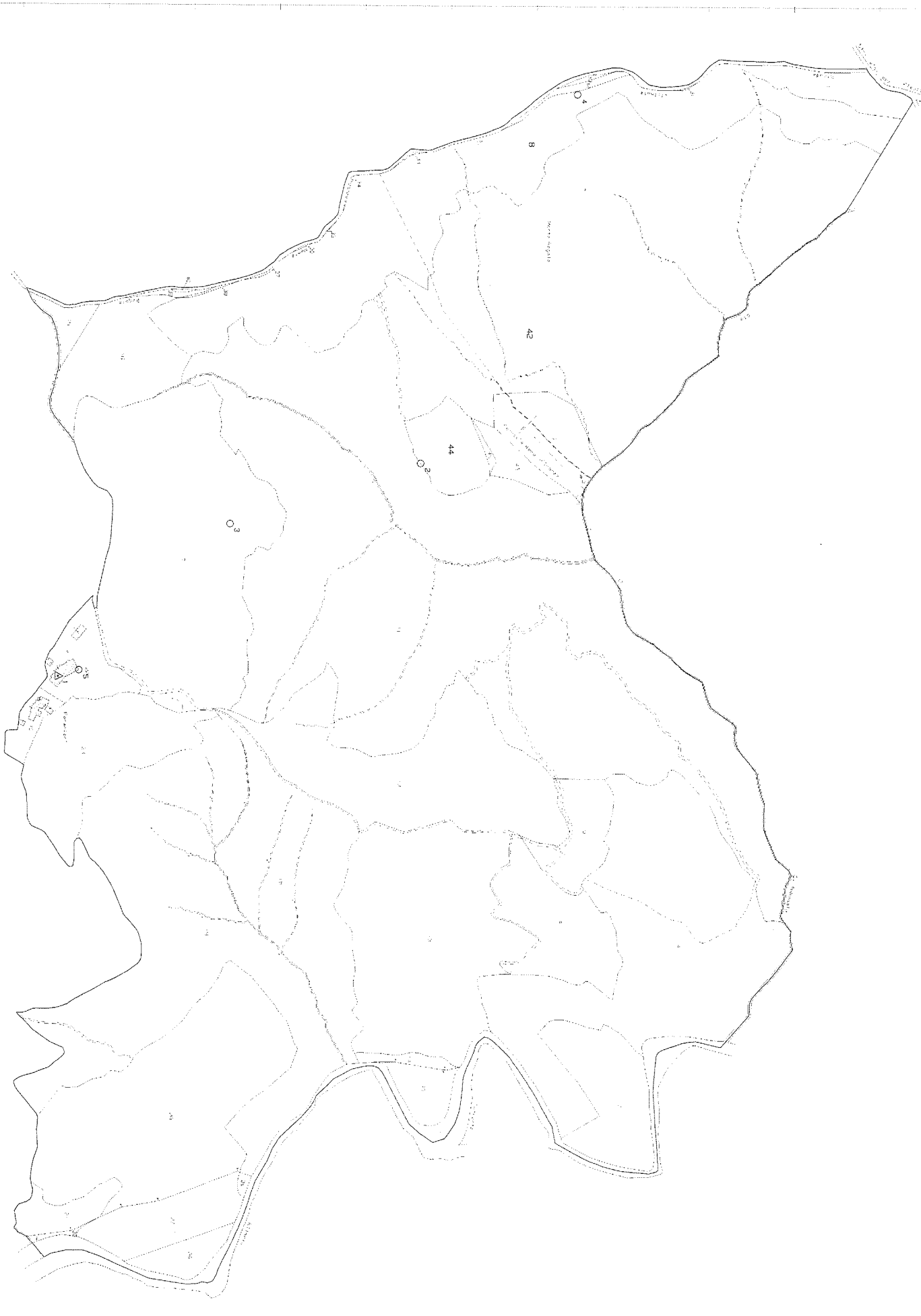
L'Esperto alla stima
Dott. Roberto Andreutti





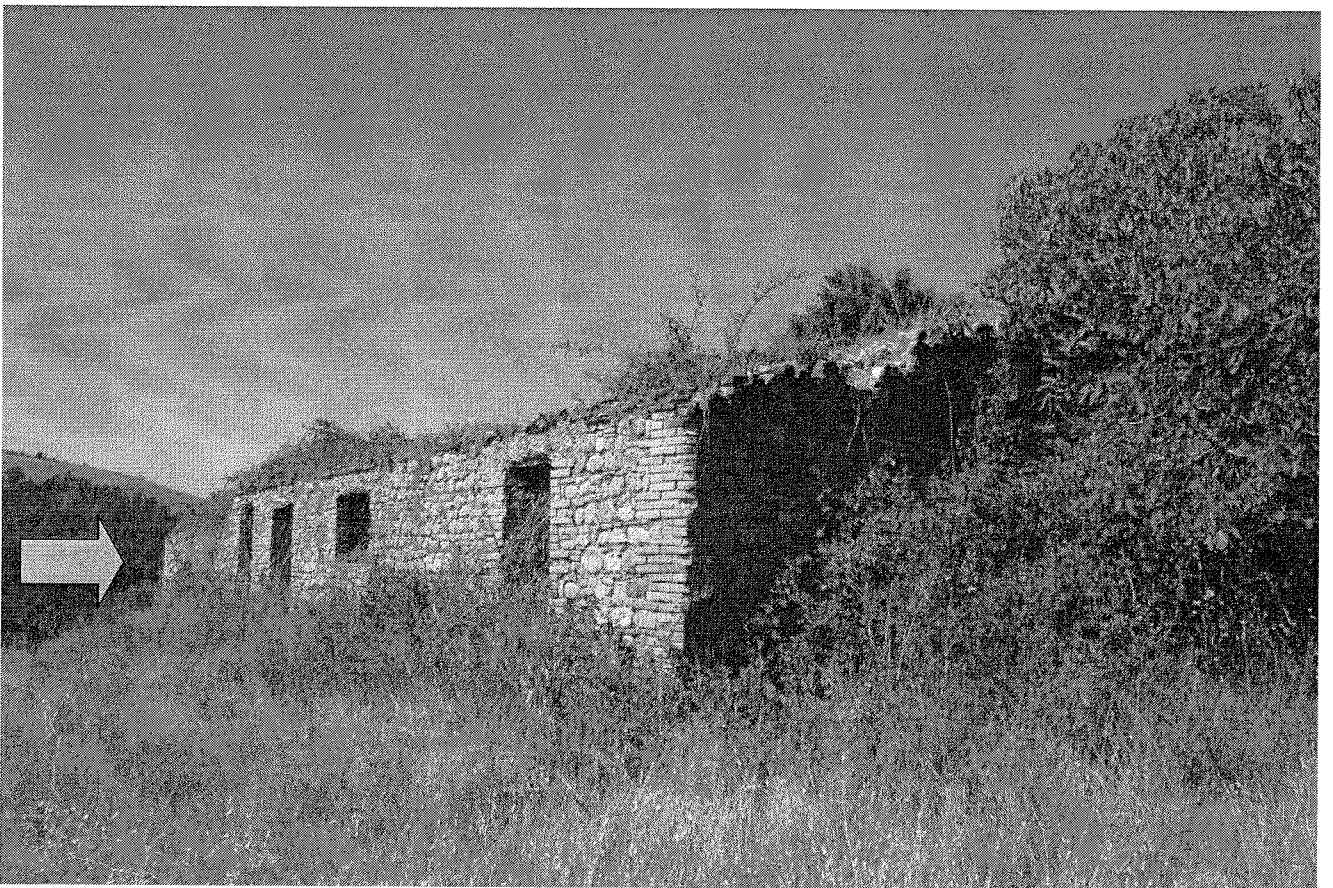
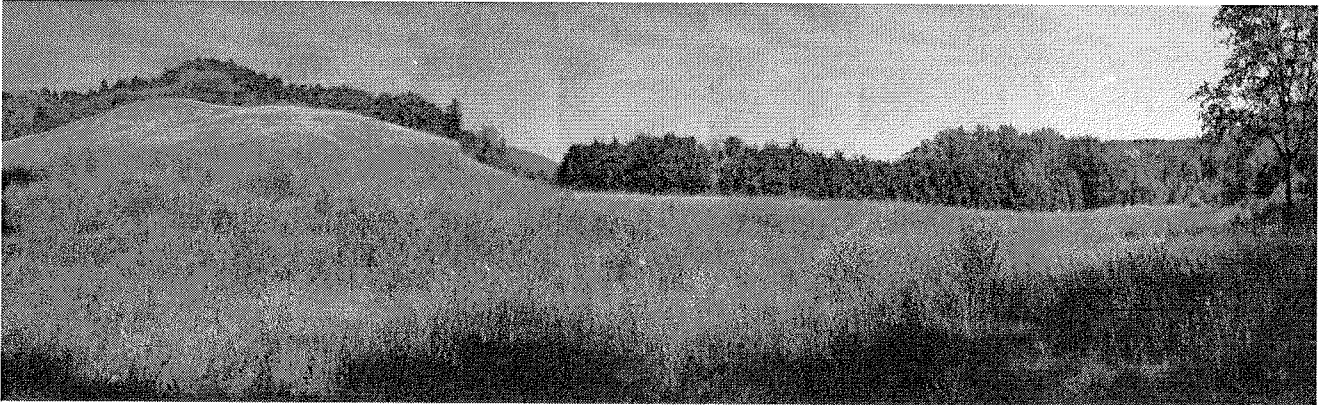
E=36000

Particella: 87



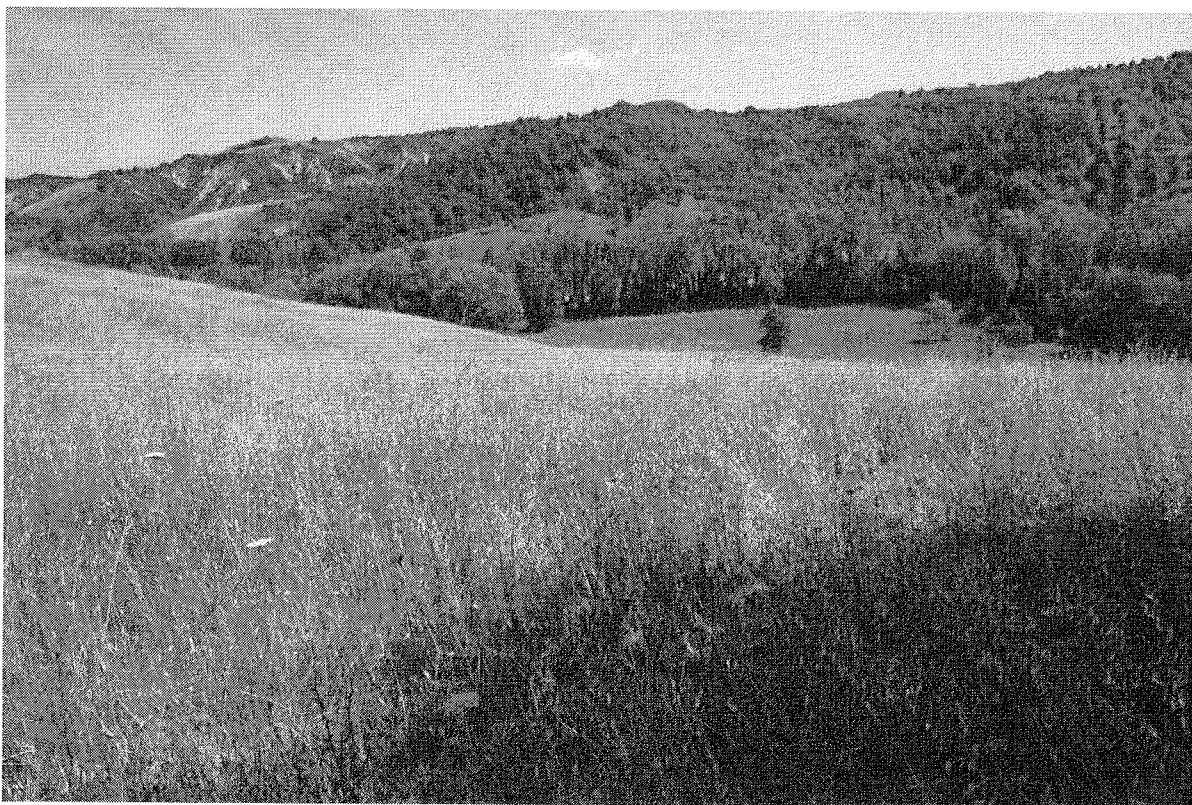
STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 6/17

Corpo A: immagini di parte degli appezzamenti ricadenti nel Comune di Ficulle

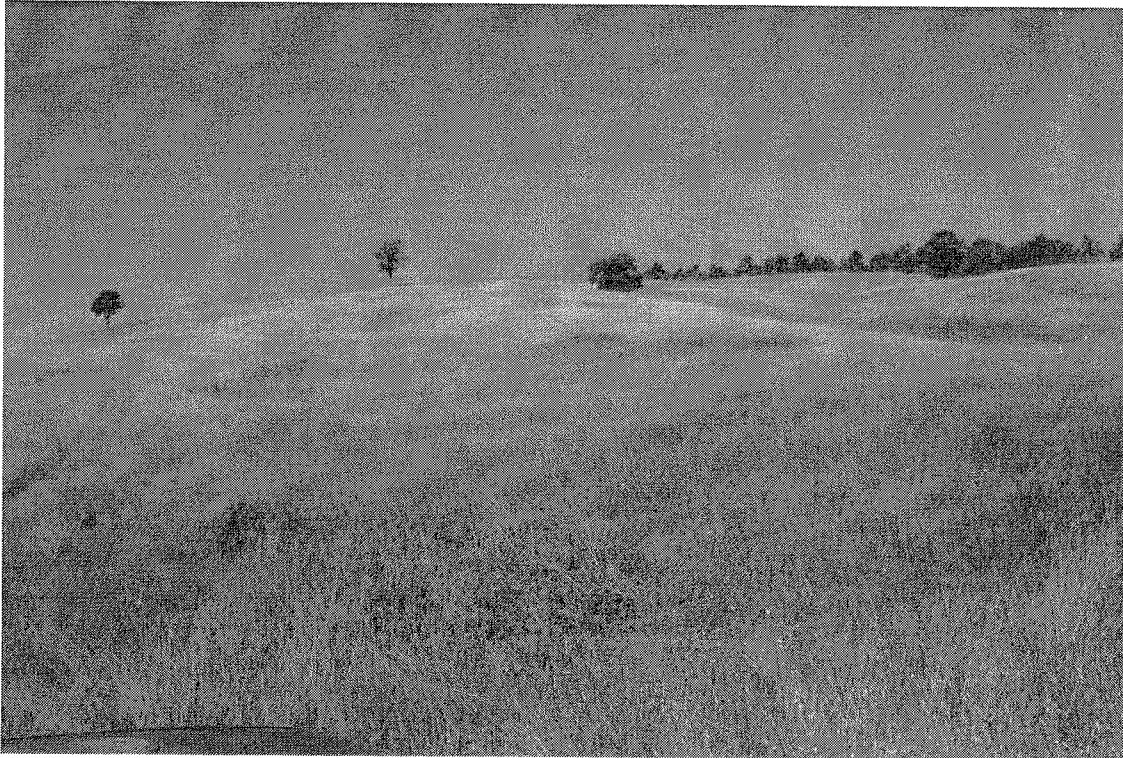


Con la freccia è indicato il fabbricato diruto ricadente nel foglio 19 particella 27

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 6/17



STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 6/17



STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 6/17

Corpo B: immagini di parte degli appezzamenti ricadenti nel Comune di Allerona

