TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

"…Omissis…"

N°Gen. Rep. **294/2015**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **06/04/2017**

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 003

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ***Ing.Paolo CELOTTO***
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A
C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554
con studio in Terni (TR), Via A.Tomassoni 6/A
telefono: 0744/401456
fax: 0744/401456
cellulare: 339/1690782
E-mail: **studiocelotto@gmail.com**
PEC: **paolo.celotto@ingpec.eu**

Beni in Narni (Terni), Frazione Sant' Urbano, Loc.tà Colle Altieri e S.Onofrio

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di Narni - Foglio 164 : Loc.tà Colle Altieri, Fraz. di Sant'Urbano - Narni (TR)

A. Unità immobiliare urbana collabente

Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare urbana collabente**, piano terra, sita in Strada di Collesecco, snc, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).
Il presente fabbricato è completamente diruto ed è riportato solo sul foglio mappale.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **164**, particella **242**, categoria **unità collabenti**, priva di consistenza e rendita in quanto unità collabente.
Dati derivanti da:
COSTITUZIONE del 02/12/2008, prot. n. TR0187285 in atti dal 02/12/2008, COSTITUZIONE (n. 3262.1/2008).
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/20101, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).
Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 287,151, a est: p.lla 266; a sud: p.lla 241; a ovest: p.lle 16,17.

B. Terreno agricolo – bosco ceduo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).
Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto e alberi da frutto. Superficie complessiva catastale di Mq. 8.490.
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **16**, qualità **bosco ceduo**, classe 3, superficie ha 0, are 84, ca 90, Reddito Dominicale € 5,70, Reddito Agrario € 1,75.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).
Coerenze: a nord: Fg.150, p.lle 210,130,a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg.150,p.lle 126,127 269.

C. Terreno agricolo - seminativo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).
Il terreno attualmente viene coltivato con alberi da frutto e arbusti vari.
Superficie complessiva catastale di Mq. 950.
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **17**, qualità **seminativo**, classe 4, superficie ha 0, are 09, ca 50, Reddito Dominicale € 2,70 Reddito Agrario € 2,21.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).
Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

D. Terreno agricolo – bosco misto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).
Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto, alberi da frutto e arbusti vari.
Superficie complessiva catastale di Mq. 10.620.
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **180**, qualità **bosco misto**, classe 3, superficie ha 1, are 06, ca 20, Reddito Dominicale € 9,87, Reddito Agrario € 1,10.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da:ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).
Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

E. Terreno agricolo - uliveto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).
Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto e alberi da frutto.
Superficie complessiva catastale di Mq. 10.280.
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **241**, qualità **uliveto**, classe 4, superficie ha 1, are 02, ca 80, Reddito Dominicale € 23,89, Reddito Agrario € 10,62.
Dati derivanti da: Tipo mappale del 28/11/2008 prot. n. TR0185500 in atti dal 28/11/2008 (n. 185500.1/2008).
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).
Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

****

Comune di Narni - Foglio 164 : Loc.tà S.Onofrio, Fraz. di Sant'Urbano - Narni (TR)

F. Terreno agricolo - pascolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 510.
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **15**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 05, ca 10, Reddito Dominicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,16.
Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.2/1990).
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).
Coerenze: a nord: p.lla 156, a est: p.lla 156; a sud: strada vicinale p.lla 42; a ovest: p.lla 155

G. Terreno agricolo - pascolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 65.
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **42**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 00, ca 65, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,02.
Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.4/1990).

Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).
Coerenze: a nord: strada vicinale, p.lla 15, a est: p.lla 236; a sud: p.lla 157; a ovest: strada vicinale p.lla 155.

H. Terreno agricolo - pascolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 370.
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **70**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 03, ca 70, Reddito Dominicale € 0,32, Reddito Agrario € 0,11.
Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.5/1990).
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).
Coerenze: a nord: p.lla 160, a est: p.lla 160 sud: strada vicinale, a ovest: strada vicinale, p.lla 40.

I. Terreno agricolo - uliveto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 2.800.
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **197**, qualità **uliveto**, classe 3, superficie ha 00, are 28, ca 00, Reddito Dominicale € 8,68, Reddito Agrario € 4,34.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).
Coerenze: a nord: p.lle 46,47, a est: p.lla 50 sud: p.lla 50 , a ovest: strada vicinale.

****

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	rurale – agricola.
Area urbanistica:	agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi offerti dalla zona:	La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole.
Attrazioni paesaggistiche:	Lago di S. Liberato, Narni centro storico.
Principali collegamenti pubblici:	Accesso alla superstrada (Raccordo Autostr.Terni-Orte) (15), Autobus (5)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 24/11/2016 i beni immobili non risultano essere occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI "A-B-C-D-E-F-G-H-I"

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione** del 12/08/2013 - **IPOTECA LEGALE**, in forza di atto del 06/08/2013, Repertorio n. **297/10913**, Registro generale 8548, Registro particolare 908;
a favore: **"Equitalia Centro S.p.A."**, sede Firenze (FI), (cod.fisc.: 03078981200), domicilio eletto Terni, via Bramante n. 99, per la **quota di 1/1**
contro: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), stato civile libero, per la **quota di 1/1.**

- **Iscrizione** del 12/01/2016 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, inmobili siti in NARNI (TR), **Registro generale 264, Registro particolare 199,** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4078 del 21/12/2015;
a favore:
"Avv. Gian Franco Puppola", nato il 30/04/1968 a Orvieto (TR) (cod.fisc.:PPGFR68D30G148Q) per la **quota di 1/1**
contro: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**., stato civile libero, per la **quota di 1/1.**

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno
4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Nota:
Visure ipocatastali: Certificato notarile "Studio Notarile Sconocchia Silvestri del 25/03/2016"; Aggiornamenti del 09/02/2017. (Cfr. allegati)

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: Nessuna.
4.3.2 Conformità catastale: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
acconto versato:	**€ 0,00**
rimanenza da versare:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

"A": Unità immobiliare collabente (Fg. 164, p.lla 242)

"C-D-E": Terreni agricoli (Fg. 164, p.lle 17-180-241)

"I": Terreno agricolo (Fg. 164, p.lle 197)

6.1 Attuali proprietari:
…Omissis… nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**, stato civile libero, per **diritto di piena proprietà** per la **quota di 1/1**

6.2 Precedenti proprietari:
- ATTO DI COMPRAVENDITA – atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, **Repertorio n. 1739/1335** del 30/06/2010, Trascrizione del 12/07/2010, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 8495, Registro particolare n. 5233;
a favore: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**, stato civile libero

– acquirente, per **diritto di piena proprietà** per la **quota di 1/1**;
contro:
…Omissis… per la quota di proprietà di 2/8;
…Omissis… per la quota di proprietà di 2/8;
…Omissis… per la quota di proprietà di 1/8;
…Omissis… per la quota di proprietà di 1/8;
…Omissis… per la quota di proprietà di 1/8;
…Omissis… per la quota di proprietà di 1/8.

- SUCCESSIONE IN MORTE di *…Omissis…* deceduta il 15/07/2001 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 10/01/2001, n. 24, volume 903, trascrizione del 03/04/2002, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 2441 per la proprietà di 1/4;
a favore: ***…Omissis…*** per la quota di proprietà di 1/8;
contro: ***…Omissis…*** per la quota di proprietà di 1/8;
contro: ***…Omissis…*** per la quota di proprietà di 1/4.

- SUCCESSIONE IN MORTE di *…Omissis…* deceduto il 12/03/1999 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 06/06/2010, n. 931, volume 9990/10, trascrizione del 27/10/2010, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 6706 per la proprietà di 1/4;
a favore: ***…Omissis…*** per la quota di proprietà di 1/8;
contro: ***…Omissis…*** per la quota di proprietà di 1/8;
contro: ***…Omissis…*** per la quota di proprietà di 1/4.

- SUCCESSIONE IN MORTE di *…Omissis…* deceduta il 31/10/1994 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 21/11/1996, n. 52, volume 772, trascrizione del 25/01/1999, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 851 per la proprietà di 1/4;
a favore:
…Omissis…per la quota di proprietà di 1/4;
…Omissis…per la quota di proprietà di 1/4;
…Omissis…per la quota di proprietà di 1/4;
…Omissis…per la quota di proprietà di 1/4;
contro: ***…Omissis…*** per la quota di proprietà di 1/1.

- DIVISIONE – atto notarile Notaio Marcello Terzi, sede di Narni, **Repertorio n. 10823** del 21/03/1963, Raccolta n. 1751, Trascrizione del 29/03/1963, sede a Spoleto, Repertorio n. 1255 di formalità;
a favore:
…Omissis…per la quota di proprietà di 1/1.
…Omissis…per la quota di proprietà di 2/15;
…Omissis…per la quota di proprietà di 2/15;
…Omissis…per la quota di proprietà di 7/15;
…Omissis…per la quota di proprietà di 2/15;
contro: ***…Omissis…***per la quota di proprietà di 2/15.

- SUCCESSIONE IN MORTE di *…Omissis…* deceduto il 08/05/19624 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Narni in data 21/11/1996, atto n. 87, volume 113, trascrizione alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Spoleto del 05/07/1963, Registro generale n. 3860, Registro generale n. 2921;
a favore:
…Omissis…per la quota di proprietà di 7/15;
…Omissis…per la quota di proprietà di 2/15;
…Omissis…per la quota di proprietà di 2/15;
…Omissis…per la quota di proprietà di 2/15;
…Omissis…per la quota di proprietà di 2/15;
usufruttuaria di 1/4 la vedova ***…Omissis…*** ;
contro***…Omissis…***per la quota di proprietà di 7/15.

- ATTO DI COMPRAVENDITA – atto notarile Notaio F. Calì, sede di Narni, **Repertorio n. 37** Registrato in data 18/06/1940, Sede di Narni;
a favore***…Omissis…***

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

"B":Terreno agricolo (Fg. 164, p. 16)

"F-G-H": Terreni agricoli (Fg. 164, p.lle 15-42-70)

6.1 Attuali proprietari:

…Omissis… nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**., stato civile liberoper **diritto di piena proprietà** per la **quota di 1/1**

6.2 Precedenti proprietari:

- ATTO DI COMPRAVENDITA – atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, **Repertorio n. 2487/1941** del 28/07/2011, Trascrizione del 04/08/2011, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 9722, Registro particolare n. 6573
a favore:
…Omissis… nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**, stato civile libero, per **diritto di piena proprietà** per la **quota di 1/1**;
contro:
…Omissis…per la quota di 1/1 per regime di bene personale.

- SUCCESSIONE IN MORTE di *…Omissis…*deceduto il 12/09/2007 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 03/12/2009, n. 146, volume 9990, trascrizione del 18/02/2010 sede Ufficio Provinciale di Terni, Registro generale n. 2243, Registro particolare n. 1459;
a favore di: ***…Omissis…***per la quota di 1/1.
contro: ***…Omissis…***per la quota di 1/1.

- DONAZIONE – Rogito Notaio Terzi, sede di Narni, **Repertorio n. 15549** del 08/07/1969, Trascrizione del 25/07/1969, sede Ufficio Provinciale di Spoleto, Repertorio generale n. 4099 di formalità
a favore: ***…Omissis…*** per la quota di 1/1.
contro: ***…Omissis…*** per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Del manufatto non risulta agli atti dell'Ufficio Archivio edilizia del Comune di Narni alcuna pratica edilizia.

Descrizione : **Unità immobiliare urbana collabente** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare urbana collabente**, piano terra, sita in Strada di Collesecco, snc, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **164**, particella **242**, categoria **unità collabenti**, priva di consistenza e rendita in quanto unità collabente.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 02/12/2008, prot. n. TR0187285 in atti dal 02/12/2008, COSTITUZIONE (n. 3262.1/2008).
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**, **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/20101, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 287,151, a est: p.lla 266; a sud: p.lla 241; a ovest: p.lle 16,17.

Destinazione urbanistica:
Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. *(Cfr. allegato: **Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.**)*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Unità collabente – annesso agricolo **Fg. 164 p.lla 242**	Sup reale lorda	37,5	0,50	18,75
	Sup reale lorda	**37,5**		**18,75**

Nota:

*Il presente fabbricato è completamente diruto ed è riportato solo sul foglio mappale. Pertanto, è stato valutato ipotizzando una destinazione quale **annesso agricolo per il ricovero di animali da cortile e allevamento**, di dimensioni pari a (5,00x7,50)= **37,50 mq** con un'altezza pari a 2,20 mt. Sviluppa una cubatura pari a **82,50 mc**.*

*Pertanto, tenute nelle dovute considerazioni le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali ad esempio la sua completa inagibilità, la zona a prevalente destinazione agricola e rurale, l'assenza di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, etc., considerato che il preziario scelto propone per i terreni edificabili valori compresi tra un minimo di € 50/mc e un massimo € 90/mc, il sottoscritto CTU ritiene congruo adottare un **valore unitario pari a € 50,00/ mc**, come valore di diritto della proprietà del fabbricato.*

Nota:

*Il sottoscritto precisa che dagli accertamenti catastali effettuati presso il Catasto Terreni del Comune di Narni risulta che la **p.lla 242 (non interessata dalla presente procedura)**, dove insiste il manufatto unità collabente oggetto di esecuzione, è identificata come **Ente urbano** ed è intestata ad altri proprietari diversi dal Sig. Dammicco Luca Antonio. Pertanto, necessita una verifica circa l'esatta appartenenza della suddetta particella al Catasto Terreni con l'eventuale aggiornamento della documentazione catastale.*

Identificato al Catasto Terreni: foglio **164**, particella **242**, qualità classe **ente urbano**, superficie ha 0, are 04, ca 20, Reddito Dominicale € 0,00, Reddito Agrario € 0,00.
Dati derivanti da: Tipo mappale del 28/11/2008 prot. n. TR0185500 in atti dal 28/11/2008 (n. 185500.1/2008). *(Cfr. allegato: **Visura storica immobile**)*

Descrizione : **Terreno agricolo – bosco ceduo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Superficie complessiva catastale di Mq. 8.490.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **16**, qualità **bosco ceduo**, classe 3, superficie ha 0, are 84, ca 90, Reddito Dominicale € 5,70, Reddito Agrario € 1,75.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia scoscesa.
Le colture in atto sono arboree: uliveto e alberi da frutto.
I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. *(Cfr. allegato:* ***Certificato di destinazione urbanistica****)*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – **Fg. 164 p.lla 16 Bosco ceduo**	Sup. reale netta	8.490	1,00	8.490
	TOTALE	**8.490**		**8.490**

Descrizione : **Terreno agricolo – seminativo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).
Superficie complessiva catastale di Mq. 950.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **17**, qualità **seminativo**, classe 4, superficie ha 0, are 09, ca 50, Reddito Dominicale € 2,70 Reddito Agrario € 2,21.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia scoscesa.
Le colture in atto sono arboree: alberi da frutto e arbusti vari.
I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità.
*(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo - **Fg. 164 p.lla 17 Seminativo**	Sup. reale netta	950	1,00	950
	TOTALE	**950**		**950**

Descrizione : **Terreno agricolo – bosco misto** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).
Superficie complessiva catastale di Mq. 10.620.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **180**, qualità **bosco misto**, classe 3, superficie ha 1, are 06, ca 20, Reddito Dominicale € 9,87, Reddito Agrario € 1,10.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia scoscesa.
Le colture in atto sono arboree: ulivi, alberi da frutto e arbusti vari.
I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità.
*(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – **Fg. 164 p.lla 180 Bosco misto**	Sup. reale netta	10.620	1,00	10.620
	TOTALE	**10.620**		**10620**

Descrizione : **Terreno agricolo – uliveto** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).
Superficie complessiva catastale di Mq. 10.280.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **241**, qualità **uliveto**, classe 4, superficie ha 1, are 02, ca 80, Reddito Dominicale € 23,89, Reddito Agrario € 10,62.
Dati derivanti da: Tipo mappale del 28/11/2008 prot. n. TR0185500 in atti dal 28/11/2008 (n. 185500.1/2008).
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia scoscesa.
Le colture in atto sono arboree: ulivi, e alberi da frutto.
I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità.
*(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo - **Fg. 164 p.lla 241 Uliveto**	Sup. reale netta	10.280	1,00	10.280
	TOTALE	**10.280**		**10.280**

Descrizione : **Terreno agricolo – pascolo** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 510.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **15**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 05, ca 10, Reddito Dominicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,16.
Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.2/1990).
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da:ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 156, a est: p.lla 156; a sud:strada vicinale, p.lla 42; a ovest: p.lla 155

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia semi-pianeggiante.
Le colture in atto sono arboree: pascolo e arbusti vari.
I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:
Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato in parte nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. L'altra porzione ricade nel Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 V5 Riserva di Stabilità, Articolazione "Pp" Parcheggi a raso, Progetto di suolo Area semipermeabile.
Vincoli:
-Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada);
- Fascia di rispetto cimiteriale (Delibera C.C. n. 117 del 06/11/2002).
*(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – **Fg. 164 p.lla 15 Pascolo**	Sup. reale netta	510	1,00	510
	TOTALE	**510**		**510**

Descrizione : **Terreno agricolo – pascolo** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 65.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **42**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 00, ca 65, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,02.
Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.4/1990).
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: strada vicinale, p.lla 15, a est: p.lla 236; a sud: p.lla 157; a ovest: strada vicinale, p.lla 155.

Il terreno ha una forma triangolare, una semi-pianeggiante.
Le colture in atto sono arboree: pascolo e arbusti vari.
I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:
Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato in parte nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. L'altra porzione ricade nel Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 V5 Riserva di Stabilità, Articolazione "Pp" Parcheggi a raso, Progetto di suolo Area semipermeabile.
Vincoli:
-Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada);
- Fascia di rispetto cimiteriale (Delibera C.C. n. 117 del 06/11/2002)
*(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – **Fg. 164 p.lla 42 Pascolo**	Sup. reale netta	65	1,00	65
	TOTALE	**65**		**65**

Descrizione : **Terreno agricolo – pascolo** di cui al punto **H**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 370.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **70**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 03, ca 70, Reddito Dominicale € 0,32, Reddito Agrario € 0,11.
Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.5/1990).
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 160, a est: p.lla 160 sud: strada vicinale, a ovest: strada vicinale , p.lla 40.

Il terreno ha una forma triangolare, una scoscesa.
Le colture in atto sono arboree: pascolo e arbusti vari.
I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:
Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato in parte nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. L'altra porzione ricade nella **Zona agricola E1: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V1 Riserva di naturalità, Ambito V1.5 Aree pedemontane della Dorsale Carbonatica.
Vincoli:
-Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada).
*(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – **Fg. 164 p.lla 70 Pascolo**	Sup. reale netta	370	1,00	370
	TOTALE	**370**		**370**

Descrizione : **Terreno agricolo – uliveto** di cui al punto **I**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 2.800.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **197**, qualità **uliveto**, classe 3, superficie ha 00, are 28, ca 00, Reddito Dominicale € 8,68, Reddito Agrario € 4,34.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.
Intestazione: ***…Omissis…*** nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), **proprietà per 1/1**.
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: p.lle 46,47, a est: p.lla 50 sud: p.lla 50 , a ovest: strada vicinale.
Il terreno ha una forma rettangolare, una scoscesa.
Le colture in atto sono arboree: pascolo e arbusti vari.
I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:
Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato in parte nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. L'altra porzione ricade nella **Zona agricola E1: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V1 Riserva di naturalità, Ambito V1.5 Aree pedemontane della Dorsale Carbonatica.
Vincoli:
-Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada);
- Vietati interventi edificatori ad eccezione di interventi di risanamento di strutture esistenti e di sistemazione idrogeologica (Art. 3.1.1.5 N.T.A. PS del PRG).

*(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – **Fg. 164 p.lla 197 Bosco ceduo**	Sup. reale netta	2.800	1,00	2.800
	TOTALE	**2.800**		**2.800**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.
Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte per l'**UNITA' IMMOBILIARE COLLABENTE** i dati di mercato indicati dal **Listino dei Prezzi degli immobili** accertati presso la Borsa Immobiliare redatto a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni che relativamente al Periodo: **4° trimestre 2016** – Provincia: **Terni**; Comune: **Narni**; **Terreni edificabili** - propone prezzi di mercato compresi tra **€ 50,00/mc ed € 90,00/mc.**
In considerazione delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali ad esempio la sua completa inagibilità, la zona a prevalente destinazione agricola e rurale, l'assenza di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, etc., nonché del suo stato di rudere e della necessità di demolizione con smaltimento dei rifiuti edilizi, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta un **valore unitario pari a € 50,00/mc**, come valore di diritto della proprietà del fabbricato (cubatura realizzabile).

Per i **TERRENI** non è stato possibile reperire i valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2016 nella zona in cui ricadono i terreni di stima; pertanto, si è fatto riferimento ai dati di mercato riportati dal **Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014**, che per i terreni compresi nella Regione Agraria "Colline del Basso Nera" – Amelia, Calvi dell'Umbria, Narni, Otricoli, riporta i seguenti valori distinti per tipologia di coltura:

- Seminativo Collina B € 10.000/HA
- Pascoli naturali e spontanei € 4.000/HA
- Bosco Ceduo e misto € 2.000/HA
- Oliveti non produttivi € 10.000/HA

Si sono tenute nella giusta considerazione le caratteristiche peculiari dei terreni oggetto di stima, quali la prossimità del fabbricato e delle fonti irrigue, la facilità di accesso con i mezzi agricoli e la posizione semi-pianeggiante di essi.

- Per il calcolo del valore di mercato dei terreni agricoli verrà presa in considerazione la ***superficie catastale.***

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014 – Supplemento Ordinario n. 5, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

A: Unità collabente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla cubatura realizzabile:

Destinazione	Cubatura (mc)	Valore unitario (€/mc)	Valore Complessivo (€)
A – Unità collabente annesso agricolo Fg. 164 p.lla 242	82,50	50,00	4.125,00
	82,50		**4.125,00**

B-C-D-E: Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici reali nette:

Destinazione	Superficie reale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
B – Terreno agricolo Fg. 164 p.lla 16 Bosco ceduo	8.490,00	0,20	1.698,00
C – Terreno agricolo Fg. 164 p.lla 17 Seminativo	950,00	1,00	950,00
D – Terreno agricolo Fg. 164 p.lla 180 Bosco misto	10.620,00	0,20	2.124,00
E – Terreno agricolo Fg. 164 p.lla 241 Uliveto	10.280,00	1,00	10.280,00
	30.340,00		**15.052,00**

F-G-H-I: Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici reali nette:

Destinazione	Superficie reali (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
F – Terreno agricolo - Fg. 164 p.lla 15 Pascolo	510,00	0,40	204,00
G – Terreno agricolo – Fg. 164 p.lla 42 Pascolo	65,00	0,40	26,00
H – Terreno agricolo – Fg. 164 p.lla 70 Pascolo	370,00	0,40	148,00
I– Terreno agricolo – Fg. 164 p.lla 197 Uliveto	2.800,00	1,00	2.800,00
	3.745,00		**3.178,00**

- Valore corpo: **€ 22.355,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 22.355,00**
- Valore complessivo diritto e quota **€ 22.355,00**

Riepilogo generale: **€ 22.355,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	**€ 3.353,25**
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	**Nessuno**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**Nessuna**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**Nessuno**
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	**Nessuna**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** : **€ 19.001,75**

Relazione **Lotto 003** creata in data 03/02/2017
Codice documento ***E141-15-000294-003***
Data generazione: 03-02-2017 16:34:003

Il perito
Ing. Paolo Celotto

****

Allegati:

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – N.T.A. del P.R.G.;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica del **24/11/2016** n.**02** foto.