
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
UBI LEASING SPA

N. Gen. Rep. **000144/13**

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Custode Giudiziario AVV. SILVIA MARINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Pierpaolo Paolone
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 924
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 718
C.F. PLNPPL74E06L117H- P.Iva 00747860559

con studio in Terni (Terni) VIALE C. DENTATO N. 66
telefono: 0744402305
cellulare: 3201154576
fax: 07441963119
email: pierpaolopaolone@gmail.com



Beni in Montecastrilli (Terni)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Montecastrilli (Terni), frazione Fornace .
Superficie complessiva di circa mq **3.010**.
Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nata a Montecastrilli il 04/04/1967- nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni-usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni **foglio 100 mappale 27** qualità seminativo-arborato, classe 1[^], superficie catastale 00.30.10 Ha, - reddito agrario: Euro 13,99, - reddito dominicale: Euro 20,99.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Montecastrilli (Terni), frazione Fornace .
Superficie complessiva di circa mq **2.730**.
Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nata a Montecastrilli il 04/04/1967- nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni-usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni **foglio 100 mappale 31** qualità seminativo, classe 1[^], superficie catastale 00.27.30 Ha, - reddito agrario: Euro 13,39, - reddito dominicale: Euro 19,03.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: rurale agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. SEDE JESI, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale Civile di Terni in data 19/05/2010 al n. 735 di rep. iscritta a Terni in data 11/06/2010 al n. 1298 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 75.000,00
importo capitale: Euro 58.588,97
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA-SEDE ROMA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Terni in data 21/08/2010 al n. 1112 di rep. iscritta a Terni in data 15/09/2010 al n. 1986 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 16.000,00
importo capitale: Euro 15.082,71



- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UBI LEASING SPA-SEDE BRESCIA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Brescia in data 27/07/2012 al n. 16552 di rep. iscritta a Terni in data 21/03/2013 al n. 312 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 20.000,00
importo capitale: Euro 13.632,22

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UNICREDIT S.P.A.-sede Roma contro OMISSIS** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 30/11/2011 al n. 1084 DI REP. trascritto a TERNI in data 20/01/2012 al n. 723 DI REG. PART.

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UBI LEASING SPA-sede Brescia contro OMISSIS** a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 31/05/2013 al n. 709 DI REP. trascritto a TERNI in data 10/07/2013 al n. 5062 DI REG. PART.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Poichè i confini delle particelle di terreno oggetto del presente lotto non sono completamente materializzati sul posto, non è possibile stabilire con certezza la reale consistenza delle stesse, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta. L'accesso agli appezzamenti di terreno avviene direttamente dalla strada vicinale adiacente.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare, se del caso, il presente elaborato peritale (cfr allegato n. 6).

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

OMISSIS per i diritti di proprietà della quota di 1/1 in comunione legale dei beni proprietaria dal 11/04/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 11/04/2006 al n. 43520 di rep. trascritto a Terni in data 18/04/2006 al n. 3064 di reg. part. (Cfr allegato n. 4). Dovrebbe essere accertato il certificato anagrafico della sig.ra OMISSIS per stabilire il regime patrimoniale dello stesso soggetto al momento dell'acquisto.

6.2 **Precedenti proprietari:**

OMISSIS per i diritti di nuda proprietà della quota di 1/6-OMISSIS per i diritti di nuda proprietà della quota di 1/6 proprietari dal 20/10/1989 al 11/04/2006 in forza di cessione di diritti a firma di Notaio Angelo Alcini in data 20/10/1989 al n. 67638 di rep. trascritto a Terni in data 17/11/1989 al n. 6880 di reg. part.



OMISSIS per i diritti di nuda proprietà della quota di 2/3-OMISSIS per i diritti di usufrutto-OMISSIS per i diritti di usufrutto proprietari dal 20/10/1989 al 11/04/2006 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Angelo Alcini in data 20/10/1989 al n. 67638 di rep. trascritto a Terni in data 17/11/1989 al n. 6879 di reg. part. **Dovrebbe essere accertato con maggiore chiarezza i vincoli di parentela che intercorrevano tra i soggetti sopra menzionati, al momento dell'acquisto.**

OMISSIS proprietario dal 30/09/1988 al 20/10/1989 in forza di atto di donazione e divisione a firma di Notaio Angelo Alcini in data 30/09/1988 al n. 63474 di rep. trascritto a Terni in data 09/11/1988 al n. 6526-6535 di reg. part.

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

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza
La tessitura è costituita prevalentemente da medio-impasto
Le sistemazioni agrarie sono assenti
I sistemi irrigui sono assenti
(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 19 del 22/03/2001 l'immobile è identificato nella zona E-AGRICOLA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	3.010,00	1,00	3.010,00
	Sup. reale lorda	3.010,00		3.010,00

Caratteristiche descrittive:

Terreno di natura agricola, con giacitura in pendenza, con sovrassuolo attualmente ricoperto da erbe infestanti.
L'appezzamento di terreno ricade nello spazio agricolo sud del Comune di Montecastrilli, caratterizzato inoltre da costruzioni destinate ad accessori agricoli per rimessa attrezzi e per l'allevamento di animali a conduzione familiare.

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

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza
La tessitura è costituita prevalentemente da medio-impasto
Le sistemazioni agrarie sono assenti
I sistemi irrigui sono assenti
(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 19 del 22/03/2001 l'immobile è identificato nella zona E-AGRICOLA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	2.730,00	1,00	2.730,00
	Sup. catastale	2.730,00		2.730,00

Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Terreno di natura agricola, con giacitura in pendenza, con sovrassuolo attualmente ricoperto da erbe infestanti.

L'appezzamento di terreno ricade nello spazio agricolo sud del Comune di Montecastrilli, caratterizzato inoltre da costruzioni destinate ad accessori agricoli per rimessa attrezzi e per l'allevamento di animali a conduzione familiare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie catastale e/o lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	3.010,00	€ 1,10	€ 3.311,00
- Valore corpo:			€ 3.311,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.311,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.311,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	2.730,00	€ 1,10	€ 3.003,00
- Valore corpo:			€ 3.003,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.003,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.003,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	3010	€ 3.311,00	€ 3.311,00
B	terreno agricolo	2730	€ 3.003,00	€ 3.003,00
			€ 6.314,00	€ 6.314,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 947,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 5.366,90

Relazione lotto 001 creata in data 17/11/2014
Codice documento: E141-13-000144-001



Beni in Avigliano Umbro (Terni)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Avigliano Umbro (Terni) frazione Fosso .
Superficie complessiva di circa mq **5.100**.
Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nata a Montecastrilli il 04/04/1967- proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni **foglio 43 mappale 37** qualità seminativo, classe 3[^], superficie catastale 00.51.00 Ha, - reddito agrario: Euro 15,80, - reddito dominicale: Euro 18,44.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Avigliano Umbro (Terni) frazione Fosso .
Superficie complessiva di circa mq **4.250**.
Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nata a Montecastrilli il 04/04/1967- proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni **foglio 43 mappale 50** qualità seminativo, classe 3[^], superficie catastale 00.42.50 Ha, - reddito agrario: Euro 13,17, - reddito dominicale: Euro 15,36.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Avigliano Umbro (Terni) frazione Fosso .
Superficie complessiva di circa mq **640**.
Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nata a Montecastrilli il 04/04/1967- proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni **foglio 43 mappale 51** qualità pascolo, classe 1[^], superficie catastale 00.06.40 Ha, - reddito agrario: Euro 0,30, - reddito dominicale: Euro 0,66.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. SEDE JESI, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale Civile di Terni in data 19/05/2010 al n. 735 di rep. iscritta a Terni in data 11/06/2010 al n. 1298 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 75.000,00

importo capitale: Euro 58.588,97



- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA-SEDE ROMA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Terni in data 21/08/2010 al n. 1112 di rep. iscritta a Terni in data 15/09/2010 al n. 1986 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 16.000,00

importo capitale: Euro 15.082,71

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UBI LEASING SPA-SEDE BRESCIA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Brescia in data 27/07/2012 al n. 16552 di rep. iscritta a Terni in data 21/03/2013 al n. 312 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 20.000,00

importo capitale: Euro 13.632,22

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UNICREDIT S.P.A.-sede Roma contro OMISSIS** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 30/11/2011 al n. 1084 DI REP. trascritto a TERNI in data 20/01/2012 al n. 723 DI REG. PART.

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UBI LEASING SPA-sede Brescia contro OMISSIS** a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 31/05/2013 al n. 709 DI REP. trascritto a TERNI in data 10/07/2013 al n. 5062 DI REG. PART.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Poichè i confini delle particelle di terreno oggetto del presente lotto non sono completamente materializzati sul posto, non è possibile stabilire con certezza la reale consistenza delle stesse, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta. L'accesso agli appezzamenti di terreno avviene direttamente dalla strada vicinale adiacente.

Si rileva vincolo di inedificabilità gravante sulle particelle n. 37 e 50 del lotto in questione.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare, se del caso, il presente elaborato peritale (cfr allegato n.6).

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

OMISSIS per i diritti di proprietà della quota di 1/1 in comunione legale dei beni proprietaria dal 18/04/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 18/04/2006 al n. 43551 di rep. trascritto a Terni in data 26/04/2006 al n. 3278 di reg. part. (Cfr allegato n. 4). Dovrebbe essere accertato il certificato anagrafico della sig.ra OMISSIS per stabilire il regime patrimoniale dello stesso soggetto al momento dell'acquisto.

6.2 **Precedenti proprietari:**



OMISSIS proprietario dal 05/05/1995 al 18/04/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 05/05/1995 al n. 23555 di rep. trascritto a Terni in data 17/05/1995 al n. 3254 di reg. part.

Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero proprietario dal 20/12/1985 al 05/05/1995 in forza di decreto del Ministero dell'Interno in data 20/12/1985 trascritto a Terni in data 27/01/1988 al n. 571 di reg. part.. **Si rileva Annotamento a rettifica del 30/12/1989 n. di formalità 8005**

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

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza
La tessitura è costituita prevalentemente da medio-impasto
Le sistemazioni agrarie sono assenti
I sistemi irrigui sono assenti
(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 4 del 06/03/2009 l'immobile è identificato nella zona E-AGRICOLA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	5.100,00	1,00	5.100,00
	Sup. catastale	5.100,00		5.100,00

Caratteristiche descrittive:

Terreno di natura agricola, con giacitura in pendenza, con sovrassuolo attualmente incolto.
L'appezzamento di terreno ricade nello spazio agricolo ovest del Comune di Avigliano Umbro, caratterizzato inoltre da costruzioni destinate ad accessori agricoli per rimessa attrezzi e per l'allevamento di animali a conduzione familiare.

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

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza
La tessitura è costituita prevalentemente da medio-impasto
Le sistemazioni agrarie sono assenti
I sistemi irrigui sono assenti
(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 4 del 06/03/2009 l'immobile è identificato nella zona E-AGRICOLA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	4.250,00	1,00	4.250,00
	Sup. catastale	4.250,00		4.250,00

Caratteristiche descrittive:



Terreno di natura agricola, con giacitura in pendenza, con sovrassuolo attualmente incolto.

L'appezzamento di terreno ricade nello spazio agricolo ovest del Comune di Avigliano Umbro, caratterizzato inoltre da costruzioni destinate ad accessori agricoli per rimessa attrezzi e per l'allevamento di animali a conduzione familiare.

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **C**

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza

La tessitura è costituita prevalentemente da medio-impasto

Le sistemazioni agrarie sono assenti

I sistemi irrigui sono assenti

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 4 del 06/03/2009 l'immobile è identificato nella zona E-AGRICOLA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	640,00	1,00	640,00
	Sup. catastale	640,00		640,00

Caratteristiche descrittive:

Terreno di natura agricola, con giacitura in pendenza, con sovrassuolo attualmente incolto.

L'appezzamento di terreno ricade nello spazio agricolo ovest del Comune di Avigliano Umbro, caratterizzato inoltre da costruzioni destinate ad accessori agricoli per rimessa attrezzi e per l'allevamento di animali a conduzione familiare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati) . Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie catastale e/o lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	5.100,00	€ 1,30	€ 6.630,00
- Valore corpo:			€ 6.630,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.630,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.630,00

B. Terreno agricolo

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	4.250,00	€ 1,30	€ 5.525,00
- Valore corpo:			€ 5.525,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.525,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 5.525,00

C. Terreno agricolo

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	640,00	€ 1,30	€ 832,00
- Valore corpo:			€ 832,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 832,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 832,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	5100	€ 6.630,00	€ 6.630,00
B	terreno agricolo	4250	€ 5.525,00	€ 5.525,00
C	terreno agricolo	640	€ 832,00	€ 832,00
			€ 12.987,00	€ 12.987,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



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

€ 1.948,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.038,95

Relazione lotto 002 creata in data 17/11/2014
Codice documento: E141-13-000144-002



Beni in Montecastrilli (Terni)
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 2/15 di terreno agricolo sito in Montecastrilli (Terni) .
Superficie complessiva di circa mq **2.620**.

Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nato a Montecastrilli il 04/01/1972, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Avigliano Umbro il 24/04/1976, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Montecastrilli il 16/01/1970, proprietà per 2/15-OMISSIS nata a Montecastrilli il 04/04/1967, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Avigliano Umbro il 10/05/1982, proprietà per 2/15-OMISSIS nata a Torrecuso il 06/05/1945, proprietà per 5/15 **foglio 42 mappale 120** qualità bosco-ceduo, classe 2[^], superficie catastale 00.26.20 Ha, - reddito agrario: Euro 0,81, - reddito dominicale: Euro 3,38.

Coerenze: Al N.C.T. il F. 42 part. 120, frazionamento del 16/02/1985, in atti dal 21/04/1989; ex F. 42 part. 5, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. SEDE JESI, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale Civile di Terni in data 19/05/2010 al n. 735 di rep. iscritta a Terni in data 11/06/2010 al n. 1298 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 75.000,00

importo capitale: Euro 58.588,97

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA-SEDE ROMA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Terni in data 21/08/2010 al n. 1112 di rep. iscritta a Terni in data 15/09/2010 al n. 1986 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 16.000,00

importo capitale: Euro 15.082,71

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UBI LEASING SPA-SEDE BRESCIA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Brescia in data 27/07/2012 al n. 16552 di rep. iscritta a Terni in data 21/03/2013 al n. 312 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 20.000,00

importo capitale: Euro 13.632,22

4.2.2. *Pignoramenti:*



- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UNICREDIT S.P.A.-sede Roma contro OMISSIS** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 30/11/2011 al n. 1084 DI REP. trascritto a TERNI in data 20/01/2012 al n. 723 DI REG. PART.

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UBI LEASING SPA-sede Brescia contro OMISSIS** a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 31/05/2013 al n. 709 DI REP. trascritto a TERNI in data 10/07/2013 al n. 5062 DI REG. PART.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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**

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Poichè i confini della particella di terreno oggetto del presente lotto non sono completamente materializzati sul posto, non è possibile stabilire con certezza la reale consistenza della stessa, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta. Per l'accesso all'appezzamento di terreno è necessario transitare su altre particelle non ricomprese nella presente procedura esecutiva.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare, se del caso, il presente elaborato peritale (cfr allegato n. 6).

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

OMISSIS per i diritti di proprietà della quota di 2/15 proprietaria dal 09/12/2002 ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 21/05/2003 al n. 29/930 trascritto a Terni in data 20/08/2003 al n. 6447 di reg. part. **Nella denuncia di successione sono stati indicati i diritti di piena proprietà, ma occorrerebbe accertare che alla data degli atti di acquisto il Sig. OMISSIS non fosse coniugato in regime di comunione dei beni. Ciò sarebbe possibile solo attraverso un'ispezione presso gli uffici anagrafici dell'ultima residenza dello stesso soggetto. Dall'accertamento, per cui, ne scaturirebbe la quota esatta di proprietà spettante al debitore.**

6.2 **Precedenti proprietari:**

OMISSIS proprietario dal 16/02/1985 al 09/12/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dilio Fulignoli in data 16/02/1985 al n. 39717 di rep. trascritto a Terni in data 27/02/1985 al n. 1030 di reg. part. **Non è indicato il regime patrimoniale del soggetto a favore del quale viene trasferita la particella di terreno.**

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

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in leggera pendenza

La tessitura è costituita prevalentemente da medio-impasto

Le sistemazioni agrarie sono assenti

I sistemi irrigui sono assenti



Le colture in atto sono: arboree: bosco-ceduo.
(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 19 del 22/03/2001 l'immobile è identificato nella zona E-AGRICOLA

Norme tecniche ed indici: - Vincolo Paesaggistico Boschi PTCP;
- Vincolo idrogeologico.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	2.620,00	1,00	2.620,00
	Sup. catastale	2.620,00		2.620,00

Caratteristiche descrittive:

Terreno di natura agricola, con giacitura in leggera pendenza, con sovrassuolo attualmente occupato da piante arboree di medio-alto fusto.

L'appezzamento di terreno ricade nello spazio agricolo Ovest del Comune di Montecastrilli, caratterizzato inoltre da costruzioni destinate ad accessori agricoli per rimessa attrezzi e per l'allevamento di animali a conduzione familiare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati) . Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione



Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie catastale e/o lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	2.620,00	€ 0,70	€ 1.834,00
- Valore corpo:			€ 1.834,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.834,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 244,53

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	2620	€ 1.834,00	€ 244,53

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 36,68

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 207,85

Relazione lotto 003 creata in data 17/11/2014
Codice documento: E141-13-000144-003

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



**Beni in Avigliano Umbro (Terni) Strada Colle Piccione n. 4 (catastalmente Strada Pian dell'Ara n. 25)
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 2/15 di abitazione indipendente sita in Avigliano Umbro (Terni) Strada Colle Piccione n. 4 (catastalmente Strada Pian dell'Ara n. 25).

Trattasi di un fabbricato da cielo a terra, elevato di un piano fuori terra ed uno seminterrato, con corte di pertinenza annessa.

Il piano terra e' composto da terrazza, ingresso, cucina, quattro camere, corridoio, bagno, due balconi; il piano seminterrato da tre cantine e porzione di civile abitazione composta da ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere e bagno, **non conforme allo stato attuale ai titoli edilizi rilasciati**. E' annessa a quanto sopra un'area di pertinenza ad uso giardino e camminamenti.

Sulla superficie di terreno annessa, inoltre, insistono manufatti, utilizzati come ricovero di animali da cortile, attrezzi agricoli, non assentiti da alcun titolo edilizio e soprattutto in stato fatiscente. Ad oggi non è configurabile una sanatoria edilizia degli stessi, per le ragioni che si andranno ad esplicitare nella sezione relativa alla conformità urbanistico-edilizio della presente relazione, per cui dovranno essere necessariamente rimossi.

La costruzione e' posta nella zona periferica Sud-Ovest della cittadina di Avigliano Umbro, a carattere edilizio prevalentemente residenziale di tipo rurale o assimilabile, con quote per attività commerciali al dettaglio, direzionali, socio-culturali, ricreative, turistico-ricettive, della ristorazione e piccole attività artigianali. Attualmente il fabbricato ricade in un lotto urbanistico edificabile di completamento. Sufficienti sono i collegamenti viari, mentre scarse sono le infrastrutture di tipo secondario. Posto al piano terra-seminterrato, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **321,92**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Montecastrilli il 04/01/1972, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Avigliano Umbro il 24/04/1976, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Montecastrilli il 16/01/1970, proprietà per 2/15-OMISSIS nata a Montecastrilli il 04/04/1967, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Avigliano Umbro il 10/05/1982, proprietà per 2/15-OMISSIS nata a Torrecuso il 06/05/1945, proprietà per 5/15 **foglio 44 mappale 147** categoria A/2, classe 4[^], composto da vani 7,5, posto al piano 2[^], - rendita: Euro 379,6.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 44 part. 147, variazione toponomastica del 01/09/2011; ex F. 44 part. 147, variazione toponomastica del 12/05/2003; ex F. 44 part. 147, variazione del 25/05/1999, in atti dal 27/05/1999, attribuzione identificativo sostituito da F. 44 part. 147; ex scheda tipo P prot. 2906 anno 1984 variazione del 01/01/1992; ex scheda tipo P prot. 2906 anno 1984 classamento del 13/04/1984, in atti dal 11/10/1994; ex scheda tipo P prot. 2906 anno 1984 costituzione del 13/04/1984, in atti dal 30/06/1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale residenziale di completamento (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole-residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, OMISSIS (quest'ultimo unitamente al proprio nucleo familiare, composto da coniuge e tre figli minori), OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS in qualità di proprietari del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. SEDE JESI, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale Civile di Terni in data 19/05/2010 al n. 735 di rep. iscritta a Terni in data 11/06/2010 al n. 1298 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 75.000,00

importo capitale: Euro 58.588,97

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA-SEDE ROMA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Terni in data 21/08/2010 al n. 1112 di rep. iscritta a Terni in data 15/09/2010 al n. 1986 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 16.000,00

importo capitale: Euro 15.082,71

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UBI LEASING SPA-SEDE BRESCIA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Brescia in data 27/07/2012 al n. 16552 di rep. iscritta a Terni in data 21/03/2013 al n. 312 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 20.000,00

importo capitale: Euro 13.632,22

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UNICREDIT S.P.A.-sede Roma contro OMISSIS** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 30/11/2011 al n. 1084 DI REP. trascritto a TERNI in data 20/01/2012 al n. 723 DI REG. PART.

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UBI LEASING SPA-sede Brescia contro OMISSIS** a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 31/05/2013 al n. 709 DI REP. trascritto a TERNI in data 10/07/2013 al n. 5062 DI REG. PART.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità dalle rilevazioni eseguite:

1) sulla corte di pertinenza dell'immobile insistono dei manufatti non assentiti da alcun titolo edilizio, ad uso rimessa attrezzi in struttura leggera di lamiera, ferro e mattoni, **con elementi in eternit**, ad uso ricovero animali da cortile con struttura in pietra mista a mattoni e copertura in lamiera. Tali modeste costruzioni, non essendo state preventivamente autorizzate dal Comune di Avigliano Umbro, risultano abusive. Allo stato attuale non rispetterebbero la distanza minima rispetto alla strada vicinale adiacente, nè dai confini limitrofi, come previsto dai regolamenti comunali, per cui non è possibile a tutt'oggi stabilirne la relativa sanatoria. Premesso ciò dovranno essere necessariamente rimosse, con un costo stimabile all'attualità in circa **Euro 2.000,00**.

2) L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, è stata assentita nel rispetto dei titoli edilizi menzionati nell'apposita sezione della presente relazione. Dal sopralluogo effettuato, però, sono emerse delle discordanze in ordine alla distribuzione interna ed alla destinazione d'uso di alcuni locali al piano seminterrato. In special modo una porzione dello stesso sarebbe stato adibito a civile abitazione, e non già a cantine, come si evince dall'allegato elaborato grafico redatto dal sottoscritto. Per tale motivo dovrà essere necessariamente richiesto un titolo edilizio in sanatoria, ai sensi della L.R. n. 21/2004, anche in considerazione delle recenti norme contenute nel Decreto del Fare, approvato nel breve periodo trascorso. **Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, della disciplina urbanistico-edilizia, per rendere conforme l'opera abusiva realizzata il costo presunto allo stato attuale può essere ragionevolmente stimato in Euro 11.000,00, oltre oneri come per legge previsto.**

Oneri totali: € 13.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: In relazione a quanto espresso nella conformità edilizio-urbanistica e dal sopralluogo eseguito, le planimetrie catastali reperite presso l'ufficio Catasto, non corrisponderebbero alla situazione attuale riscontrata per l'immobile in esame. Per cui dovrà essere presentata una richiesta di variazione per modifica alla distribuzione interna e di destinazione d'uso delle stesse. **Tutto ciò potrà avvenire nel momento in cui l'Amministrazione Comunale avrà rilasciato i necessari nulla osta per l'unità immobiliare in questione.**

La variazione catastale con procedura DO.C.FA. ha un costo stimabile all'attualità in circa Euro 600,00, oltre oneri come per legge previsto.

Oneri totali: € 600,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Poichè i confini della particella di terreno oggetto del presente lotto non sono completamente materializzati sul posto, non è possibile stabilire con certezza la reale consistenza della stessa, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta. L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale adiacente.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare, se del caso, il presente elaborato peritale (cfr allegato n. 6).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per i diritti di proprietà della quota di 2/15 proprietaria dal 09/12/2002 ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 21/05/2003 al n. 29/930 trascritto a Terni in data 20/08/2003 al n. 6447 di reg. part.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietario dal 11/04/1973 al 09/12/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Soccorsi Aliforni in data 11/04/1973 al n. 18139 di rep. trascritto a Terni in data 11/06/1973 al n. 4280 di reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1289 per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CIVILE ABITAZIONE intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 03/10/1973- n. prot. 1289. L'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 923/86 per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE intestata a OMISSIS. Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85-Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 09/05/1990. L'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. 4505 per lavori di REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE intestata a OMISSIS. Autorizzazione edilizia presentata in data 17/12/1990 rilasciata in data 07/01/1991

P.E. n. 5422 per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN MURO DI CONTENIMENTO SITO IN STRADA PIAN DELL'ARA intestata a OMISSIS. Denuncia Inizio Attività presentata in data 28/08/1999- n. prot. 5422

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

L'edificio è stato costruito nel 1973 circa, ristrutturato nel 1985 circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 4 del 06/03/2009 l'immobile è identificato nella zona B DI COMPLETAMENTO

Norme tecniche ed indici: Le aree a giardino devono essere mantenute verdi con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
abitazione piano terra	Sup. reale lorda	109,84	1,00	109,84
balconi	Sup. reale lorda	10,60	0,25	2,65
terrazza	Sup. reale lorda	39,60	0,35	13,86
cantine	Sup. reale lorda	66,92	0,40	26,77
abitazione piano seminterrato	Sup. reale lorda	84,80	1,00	84,80
area di pertinenza edificabile	Sup. reale lorda	840,00	0,10	84,00
	Sup. reale lorda	1.151,76		321,92

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali:

materiale: muratura di tufo, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica pesante, condizioni: buone.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Riferito limitatamente a: porzione di abitazione al piano seminterrato.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in laterizio, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni di tufo, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: al rustico in parte-intonaco al civile in parte, condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:* materiale: misto stabilizzato-terra battuta, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica vecchia fattura, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione piano terra.
- Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: cantine.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di gres, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione piano seminterrato.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione piano terra e seminterrato.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione piano terra.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: assenti, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione piano seminterrato.
- Rivestimento:* ubicazione: interna, materiale: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione piano terra-seminterrato.
- Rivestimento:* ubicazione: cantine, materiale: pareti e soffitti al rustico, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
- Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
- Termico:* tipologia: autonomo con stufa, alimentazione: pellets, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: stufa, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
Note: **L'unità immobiliare in esame è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della vigente normativa. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie catastale e/o lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. Le superfici delle cantine, dei balconi, della terrazza e dell'area di pertinenza del fabbricato sono state ragguagliate con l'introduzione di opportuni coefficienti correttivi. Si evidenzia, inoltre, che nella successiva valutazione economica è stato tenuto conto che l'area su cui insiste il fabbricato in esame, ricade in una zona urbanistica edificabile, con IUF (Indice di Utilizzazione Fondiaria), previsto nelle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Avigliano Umbro.

8.3. Valutazione corpi

A. abitazione indipendente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione piano terra	109,84	€ 850,00	€ 93.364,00
balconi	2,65	€ 850,00	€ 2.252,50
terrazza	13,86	€ 850,00	€ 11.781,00
cantine	26,77	€ 850,00	€ 22.752,80
abitazione piano seminterrato	84,80	€ 850,00	€ 72.080,00
area di pertinenza edificabile	84,00	€ 850,00	€ 71.400,00
	321,92		€ 273.630,30

- Valore corpo:	€ 273.630,30
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 273.630,30
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 36.484,04



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione indipendente	321,92	€ 273.630,30	€ 36.484,04

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.472,61

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 13.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 31.011,43

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

€ 17.411,43

Relazione lotto 004 creata in data 17/11/2014
Codice documento: E141-13-000144-004



**Beni in Avigliano Umbro (Terni) Strada Colle Piccione n. 6 (catastalmente Vocabolo
Colle Piccione snc)
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 2/15 di fabbricato semidiruto sito in Avigliano Umbro (Terni) Strada Colle Piccione n. 6 (catastalmente Vocabolo Colle Piccione snc).

Trattasi di un fabbricato di remota edificazione, in stato fatiscente, di tipo residenziale rurale con piccola area esterna di pertinenza. Poiché al momento del sopralluogo lo stabile si trovava in precarie condizioni di conservazione, non è stato possibile effettuare una ricognizione interna per accertarne la consistenza. **Per cui le considerazioni che seguono sono state elaborate sulla scorta delle rilevazioni esterne eseguite.** L'edificio è elevato di un piano fuori terra ed uno seminterrato, ed è ubicato nell'immediate vicinanze dello stabile descritto al n.4.

La costruzione essendo disabitata da tempo ha uno stato manutentivo insufficiente e quindi abbisogna di un serio intervento di restauro e risanamento conservativo per essere riportata in condizioni statiche ed igienico-sanitarie normali.

Il fabbricato è posto nella zona periferica Sud-Ovest della cittadina di Avigliano Umbro, a carattere edilizio prevalentemente residenziale di tipo rurale o assimilabile, con quote per attività commerciali al dettaglio, direzionali, socio-culturali, ricreative, turistico-ricettive, della ristorazione e piccole attività artigianali. Attualmente il fabbricato ricade in zona agricola, a ridosso del lotto urbanistico edificabile di completamento di cui al lotto n. 4. Sufficienti sono i collegamenti viari, mentre scarse sono le infrastrutture di tipo secondario. Posto al piano terra-seminterrato, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **84,20**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Montecastrilli il 04/01/1972, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Avigliano Umbro il 24/04/1976, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Montecastrilli il 16/01/1970, proprietà per 2/15-OMISSIS nata a Montecastrilli il 04/04/1967, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Avigliano Umbro il 10/05/1982, proprietà per 2/15-OMISSIS nata a Torrecuso il 06/05/1945, proprietà per 5/15 **foglio 44 mappale 146** categoria unità collabenti, posto al piano S1-T.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 44 part. 146, costituzione del 03/08/2009.

- Al Catasto Terreni il F. 44 part. 146, ex F. 44 part. 146 sub 2, soppresso, tipo mappale del 29/07/2009; ex F. 44 part. 146 sub 2, porzione rurale di fabbricato, tabella di variazione del 02/04/1975, in atti dal 01/02/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole-residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. SEDE JESI, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale Civile di Terni in data 19/05/2010 al n. 735 di rep. iscritta a Terni in data 11/06/2010 al n. 1298 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 75.000,00

importo capitale: Euro 58.588,97

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA-SEDE ROMA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Terni in data 21/08/2010 al n. 1112 di rep. iscritta a Terni in data 15/09/2010 al n. 1986 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 16.000,00

importo capitale: Euro 15.082,71

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UBI LEASING SPA-SEDE BRESCIA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Brescia in data 27/07/2012 al n. 16552 di rep. iscritta a Terni in data 21/03/2013 al n. 312 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 20.000,00

importo capitale: Euro 13.632,22

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UNICREDIT S.P.A.-sede Roma contro OMISSIS** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 30/11/2011 al n. 1084 DI REP. trascritto a TERNI in data 20/01/2012 al n. 723 DI REG. PART.

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UBI LEASING SPA-sede Brescia contro OMISSIS** a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 31/05/2013 al n. 709 DI REP. trascritto a TERNI in data 10/07/2013 al n. 5062 DI REG. PART.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato oggetto del presente lotto risulta edificato verosimilmente in epoca remota. Per questo non è stato possibile rintracciare alcun titolo edilizio che ne abbia permesso la sua realizzazione.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio del Catasto, non è stata rinvenuta la planimetria catastale che rappresenta il bene in esame. Per un corretto censimento dell'unità immobiliare in questione sarà necessario redigere un elaborato grafico, da presentare presso il suddetto ufficio con pratica DO.C.FA.

Oneri totali: € 500,00

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**

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Poichè i confini della particella di terreno oggetto del presente lotto non sono completamente materializzati sul posto, non è possibile stabilire con certezza la reale consistenza della stessa, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta. L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale adiacente.



Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare, se del caso, il presente elaborato peritale (cfr allegato n. 6).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS per i diritti di proprietà della quota di 2/15 proprietaria dal 09/12/2002 ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 21/05/2003 al n. 29/930 trascritto a Terni in data 20/08/2003 al n. 6447 di reg. part.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS proprietario dal 11/04/1973 al 09/12/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Soccorsi Aliforni in data 11/04/1973 al n. 18139 di rep. trascritto a Terni in data 11/06/1973 al n. 4280 di reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche esperite presso l'ufficio Archivio del Comune di Avigliano Umbro, non è stato possibile rintracciare il titolo edilizio che ha permesso la realizzazione del fabbricato di che trattasi.

Descrizione **fabbricato semidiruto** di cui al punto **A**

L'edificio è stato costruito in epoca remota.
(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 4 del 06/03/2009 l'immobile è identificato nella zona E-AGRICOLA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
fabbricato semidiruto	Sup. reale lorda	84,20	1,00	84,20
	Sup. reale lorda	84,20		84,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura mista, condizioni: da ristrutturare.
<i>Solai:</i>	tipologia: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.
----------------------------	---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati) . Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie catastale e/o lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. Nella valutazione economica del bene immobile di che trattasi, inoltre, è stato tenuto in debito conto che ricadendo in zona agricola, lo stesso beneficerebbe della possibilità di ampliamento di mq. 100, prevista per edifici residenziali posti in zona agricola, ai sensi della vigente legislazione regionale in materia. Ciò comunque trova degli ostacoli tecnici per la mancanza delle legali distanze dai confini della strada e dalle particelle private limitrofe.

8.3. Valutazione corpi

A. fabbricato semidiruto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
fabbricato semidiruto	84,20	€ 350,00	€ 29.470,00
- Valore corpo:			€ 29.470,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 29.470,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.929,33

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato semidiruto	84,20	€ 29.470,00	€ 3.929,33

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 589,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 3.339,93**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 2.839,93**

Relazione lotto 005 creata in data 17/11/2014
Codice documento: E141-13-000144-005



**Beni in Avigliano Umbro (Terni) Strada Colle Piccione
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 2/15 di terreno agricolo sito in Avigliano Umbro (Terni) Strada Colle Piccione.

Superficie complessiva di circa mq **11.500**.

Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nato a Montecastrilli il 04/01/1972, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Avigliano Umbro il 24/04/1976, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Montecastrilli il 16/01/1970, proprietà per 2/15-OMISSIS nata a Montecastrilli il 04/04/1967, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Avigliano Umbro il 10/05/1982, proprietà per 2/15-OMISSIS nata a Torrecuso il 06/05/1945, proprietà per 5/15 **foglio 44 mappale 505** qualità seminativo-arborato, classe 3[^], superficie catastale 01.15.00 Ha, - reddito agrario: Euro 38,61, - reddito dominicale: Euro 35,64.

Coerenze: - Al Catasto Terreni il F. 44 part. 505, variazione d'ufficio del 24/07/1995, in atti dal 27/07/1995; ex F. 44 part. 147, tabella di variazione del 02/04/1975, in atti dal 01/02/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. SEDE JESI, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale Civile di Terni in data 19/05/2010 al n. 735 di rep. iscritta a Terni in data 11/06/2010 al n. 1298 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 75.000,00

importo capitale: Euro 58.588,97

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA-SEDE ROMA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Terni in data 21/08/2010 al n. 1112 di rep. iscritta a Terni in data 15/09/2010 al n. 1986 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 16.000,00

importo capitale: Euro 15.082,71

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UBI LEASING SPA-SEDE BRESCIA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Brescia in data 27/07/2012 al n. 1652 di rep. iscritta a Terni in data 21/03/2013 al n. 312 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 20.000,00

importo capitale: Euro 13.632,22

4.2.2. *Pignoramenti:*

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UNICREDIT S.P.A.-sede Roma contro OMISSIS** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 30/11/2011 al n. 1084 DI REP. trascritto a TERNI in data 20/01/2012 al n. 723 DI REG. PART.

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UBI LEASING SPA-sede Brescia contro OMISSIS** a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 31/05/2013 al n. 709 DI REP. trascritto a TERNI in data 10/07/2013 al n. 5062 DI REG. PART.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Poichè i confini della particella di terreno oggetto del presente lotto non sono completamente materializzati sul posto, non è possibile stabilire con certezza la reale consistenza della stessa, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta. L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale adiacente.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare, se del caso, il presente elaborato peritale (cfr allegato n. 6).

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

OMISSIS per i diritti di proprietà della quota di 2/15 proprietaria dal 09/12/2002 ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 21/05/2003 al n. 29/930 trascritto a Terni in data 20/08/2003 al n. 6447 di reg. part.

6.2 **Precedenti proprietari:**

OMISSIS proprietario dal 11/04/1973 al 09/12/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Soccorsi Aliforni in data 11/04/1973 al n. 18139 di rep. trascritto a Terni in data 11/06/1973 al n. 4280 di reg. part.

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

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza

La tessitura è costituita prevalentemente da medio-impasto

Le sistemazioni agrarie sono presenti

I sistemi irrigui sono assenti

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 4 del 06/03/2009 l'immobile è identificato nella zona E-AGRICOLA



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	11.500,00	1,00	11.500,00
	Sup. catastale	11.500,00		11.500,00

Caratteristiche descrittive:

Terreno di natura agricola, con giacitura in pendenza, con sovrassuolo coltivato. Attualmente è destinato alla coltivazione di seminativo.

L'appezzamento di terreno ricade nello spazio agricolo sud-ovest del comune di Avigliano Umbro, caratterizzato inoltre da costruzioni destinate ad accessori agricoli per rimessa attrezzi e per l'allevamento di animali a conduzione familiare, nonchè a residenze di tipo rurale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie catastale e/o lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	11.500,00	€ 1,30	€ 14.950,00
- Valore corpo:			€ 14.950,00

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 14.950,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.993,33

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	11500	€ 14.950,00	€ 1.993,33

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 299,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.694,33

Relazione lotto 006 creata in data 17/11/2014
Codice documento: E141-13-000144-006

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Beni in Avigliano Umbro (Terni)
Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 2/15 di terreno agricolo sito in Avigliano Umbro (Terni) frazione Canale .

Superficie complessiva di circa mq **2.370**.

Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nato a Montecastrilli il 04/01/1972, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Avigliano Umbro il 24/04/1976, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Montecastrilli il 16/01/1970, proprietà per 2/15-OMISSIS nata a Montecastrilli il 04/04/1967, proprietà per 2/15-OMISSIS nato a Avigliano Umbro il 10/05/1982, proprietà per 2/15-OMISSIS nata a Torrecuso il 06/05/1945, proprietà per 5/15 **foglio 43 mappale 176** qualità seminativo-arborato, classe 2[^], superficie catastale 00.23.70 Ha, - reddito agrario: Euro 8,57, - reddito dominicale: Euro 11,63.

Coerenze: - Al Catasto Terreni il F. 43 part. 176, frazionamento del 16/02/1985, in atti dal 30/09/1987; ex F. 43 part. 13, tabella di variazione del 02/04/1975, in atti dal 01/02/1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:* **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. SEDE JESI, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale Civile di Terni in data 19/05/2010 al n. 735 di rep. iscritta a Terni in data 11/06/2010 al n. 1298 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 75.000,00

importo capitale: Euro 58.588,97

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA-SEDE ROMA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Terni in data 21/08/2010 al n. 1112 di rep. iscritta a Terni in data 15/09/2010 al n. 1986 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 16.000,00

importo capitale: Euro 15.082,71

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UBI LEASING SPA-SEDE BRESCIA, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Brescia in data 27/07/2012 al n. 16552 di rep. iscritta a Terni in data 21/03/2013 al n. 312 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 20.000,00

importo capitale: Euro 13.632,22

4.2.2. *Pignoramenti:*



- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UNICREDIT S.P.A.-sede Roma contro OMISSIS** a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 30/11/2011 al n. 1084 DI REP. trascritto a TERNI in data 20/01/2012 al n. 723 DI REG. PART.

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **UBI LEASING SPA-sede Brescia contro OMISSIS** a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 31/05/2013 al n. 709 DI REP. trascritto a TERNI in data 10/07/2013 al n. 5062 DI REG. PART.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Poichè i confini della particella di terreno oggetto del presente lotto non sono completamente materializzati sul posto, non è possibile stabilire con certezza la reale consistenza della stessa, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta. L'accesso al terreno avviene attraversando particelle di terreno limitrofe, non oggetto della presente relazione, poichè appartenenti a terzi.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare, se del caso, il presente elaborato peritale (cfr allegato n. 6).

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

- OMISSIS per i diritti di proprietà della quota di 2/15 proprietaria dal 09/12/2002 ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 21/05/2003 al n. 29/930 trascritto a Terni in data 20/08/2003 al n. 6447 di reg. part. **Nella denuncia di successione sono stati indicati i diritti di piena proprietà, ma occorrerebbe accertare che alla data degli atti di acquisto il Sig. OMISSIS non fosse coniugato in regime di comunione dei beni. Ciò sarebbe possibile solo attraverso un'ispezione presso gli uffici anagrafici dell'ultima residenza dello stesso soggetto. Dall'accertamento, per cui, ne scaturirebbe la quota esatta di proprietà spettante al debitore.**

6.2 **Precedenti proprietari:**

OMISSIS per i diritti di 17/24 proprietario dal 16/02/1985 al 09/12/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dilio Fulignoli in data 16/02/1985 al n. 39176 di rep. trascritto a Terni in data 27/02/1985 al n. 1029 di reg. part. **Non è indicato il regime patrimoniale del soggetto a favore del quale viene trasferita la particella di terreno.** OMISSIS per i diritti di 7/24 proprietario dal 21/07/1951 al 16/02/1985 in forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS

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

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza
La tessitura è costituita prevalentemente da medio-impasto



Le sistemazioni agrarie sono presenti
I sistemi irrigui sono assenti
(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 4 del 06/03/2009 l'immobile è identificato nella zona E-AGRICOLA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	2.370,00	1,00	2.370,00
	Sup. catastale	2.370,00		2.370,00

Caratteristiche descrittive:

Terreno di natura agricola, con giacitura in pendenza, con sovrassuolo coltivato. Attualmente è destinato alla coltivazione di seminativo.
L'appezzamento di terreno ricade nello spazio agricolo ovest del comune di Avigliano Umbro, caratterizzato inoltre da costruzioni destinate ad accessori agricoli per rimessa attrezzi e per l'allevamento di animali a conduzione familiare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati) . Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie catastale e/o lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.



8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	2.370,00	€ 1,30	€ 3.081,00
- Valore corpo:			€ 3.081,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.081,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 410,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	2370	€ 3.081,00	€ 410,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 61,62

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 349,18

Relazione lotto 007 creata in data 17/11/2014
Codice documento: E141-13-000144-007

il perito
Geom. Pierpaolo Paolone

Giudice Dr. NATALIA GIUBILEI
Curatore/Custode: AVV. SILVIA MARINI
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

