

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
promossa da:
UNICREDIT SPA

contro:
OMISSIS + altri 1

N. Gen. Rep. **18/2011**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2012
Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**
Custode Giudiziario: **Fausto Sciamanna**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Dott. Roberto Andreutti**
CODICE FISCALE: NDRRRT66L11L117A
PARTITA IVA: 00059508887
con studio in Sangemini - Via Colleterondo, 20
Telefono e fax: 0744630413
Cellulare: 3409865887
email: robertoandreutti@alice.it

Beni in Terni (Terni) frazione Torreorsina
 Vocabolo Mandrie, Via del Colle, Vocabolo Torreorsina case sparse,
 Strada S. Maria del caso, Strada Ponte vecchio

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terni (Terni) frazione Torreorsina Strada S. Maria del caso, Strada Ponte vecchio

Piena proprietà per la quota di 1/9 di terreno agricolo

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 181 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 4110, reddito agrario: € 20,17, reddito dominicale: € 22,29.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Tanchi Elio, Pontani Isabella, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 182 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 4130, reddito agrario: € 20,26, reddito dominicale: € 22,40.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Morani Raimondo, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 183 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 1850, reddito agrario: € 9,08, reddito dominicale: € 10,03.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Antonelli Pietro, Morani Raimondo, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 256 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 1460, reddito agrario: € 7,16, reddito dominicale: € 7,92.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Morani Raimondo, Pontani Isabella, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 425 qualità seminativo, classe 1 superficie catastale 6140, reddito agrario: € 34,88, reddito dominicale: € 45,98.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Comune di Terni, Rossi Antenore, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 158 qualità seminativo arborato, classe 2 superficie catastale 5730, reddito agrario: € 22,19, reddito dominicale: € 32,55.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Brina Mostiola, Rossi Fabrizio, strada comunale salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto costituito da terreni agricoli censiti al N.C.T. del Comune di Terni come foglio 98 particelle 181 - 182 - 183 - 256 - 425 e foglio 148 particella 158

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti. Caratteristiche zone limitrofe agricole, turistiche, sportive.

Importanti centri limitrofi: Terni, Arrone, Ferentillo, Polino.

Attrazioni paesaggistiche: Cascate delle Marmore, Parco del Fiume Nera.

Attrazioni storiche: Abbazia di San Pietro in Valle, Mummie di Ferentillo, Chiese dei comuni limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 0,1 km

3. STATO DI POSSESSO :libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

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

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **LOCAT S.P.A.** contro **OMISSIS** derivante da decreto ingiuntivo pratica Giudice del Tribunale in data 08/03/2001 ai nn. 32461/2000 iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2003 ai nn. 959

Importo ipoteca: **€ 44986,19.**

Importo capitale: **€ 29990,79.**

foglio 98 particella 181,182,183, 256 e foglio148 particella 158

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da decreto ingiuntivo pratica Tribunale Civile di Terni in data 21/04/2010 ai nn. 343/2010 iscritto/trascritto a Terni in data 22/06/2010 ai nn. 1375

Importo ipoteca: **€ 123590,00.**

Importo capitale: **€ 61795,63.**

Per il diritto di proprietà di 1/9

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da verbale di pignoramento immobili pratica Unep c/o Tribunale Civile di Terni in data 01/02/2011 ai nn. 63/2011 iscritto/trascritto a Terni in data 09/03/2011 ai nn. 1973; per il diritto di proprietà di 1/9

*4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:nessuna***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Allegretti Alberto, Allegretti Silvia, Allegretti Giovanni dal **ante ventennio al 14/08/1997**

foglio 98 particella 425

Titolare/Proprietario: Di Felice Cesare dal **17/06/1964 ante ventennio** al **15/03/1993** In forza di atto di compravendita pratica Cappello Paolo in data 17/06/1964 ai nn. 34481 registrato Terni in data 02/07/1964 ai nn. 5

foglio 98 particella 183

Titolare/Proprietario: Omissis, Omissis dal **15/01/1982** al **05/05/2009** in forza di atto di compravendita pratica Clericò Luciano in data 15/01/1982 ai nn. 6272/2596 trascritto a Terni in data 13/02/1982 ai nn. 875

foglio 148 particella 158

Titolare/Proprietario: Di Felice Maria dal **15/03/1993** al **08/07/1993** in forza di denuncia di successione pratica Ufficio del Registro in data 04/11/1993 ai nn. 83/735 trascritto a Terni in data 10/02/1994 ai nn. 938

foglio 98 particella 181,182,183 e 256

Titolare/Proprietario: Omissis dal **08/07/1993** al **19/05/2008** in forza di atto di compravendita pratica Filippetti Carlo in data 08/07/1993 ai nn. 20374 trascritto a Terni in data 23/07/1993 ai nn. 4711

foglio 98 particella 181,182,183 e 256

Titolare/Proprietario: Allegretti Silvia, Allegretti Giovanni dal **14/08/1997** al **24/12/2002** in forza di denuncia di successione pratica Ufficio del Registro in data 13/02/1998 ai nn. 56/825/1 trascritto a Terni in data 31/03/1998 ai nn. 2456

foglio 98 particella 425

Titolare/Proprietario: Allegretti Silvia dal **24/12/2002** al **06/10/2003** in forza di denuncia di successione pratica Ufficio del Registro in data 03/06/2003 ai nn. 84/930/1 trascritto a Terni in data 21/08/2003 ai nn. 6484

foglio 98 particella 425

Titolare/Proprietario: Omissis in comunione dei beni con Omissis

dal **06/10/2003** al **19/05/2008** in forza di atto di compravendita pratica Federici Filippo in data 06/10/2003 ai nn. 118049/9267 trascritto a Terni in data 09/10/2003 ai nn. 7503

foglio 98 particella 425

Titolare/Proprietario: Omissis proprietà per 1/9

Omissis proprietà per 1/9

Omissis proprietà per 1/9

Omissis proprietà per 6/9 dal **19/05/2008** al **attuale proprietario** in forza di denuncia di successione pratica Ufficio del Registro in data 05/05/2009 ai nn. 44/1035/9 trascritto a Terni in data 17/08/2009 ai nn. 6605

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

I sei appezzamenti di terreno agricolo sono ubicati in vicinanza della strada regionale 209 Valnerina e del fiume Nera; i terreni sono di facile accesso in quanto si affacciano lungo le strade comunali di S. Maria del Caso e di Ponte Vecchio. I terreni hanno forme sostanzialmente regolari con orientamento est ovest. Superficie complessiva di circa mq **23420**, orografia pianeggiante, tessitura prevalente medio di impasto. Colture erbacee, seminativi, selvicolture vegetazione ripariale.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona E1 - E5 - E7 - GVP1

Norme tecniche ed indici: ZONIZZAZIONE

Parco fluviale del Nera (art. 44)

E1 = zone agricole (art. 94 - 99 - 100)

E5 = zone boschive (art.107)

E7 = corridoio vegetale (vegetazione di confine, arbusti, vegetazione ripariale, art. 109)

GVP1 = parco fluviale est (art. 116)

Foglio 98 particelle 181, 182, 183, 256 ricadenti nelle zone E1 - E7 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Foglio 98 particella 425 ricadente nelle zone E1 - E5 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Foglio 148 particella 158 ricadente nelle zone E1 - E7 - GVP1 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Per quanto riguarda i VINCOLI AMBIENTALI E BENI CULTURALI, la ZONIZZAZIONE ACUSTICA, le UNITA' DI PAESAGGIO ed ALTRI VINCOLI si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica allegati.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
seminativo	sup reale netta	17.690,00	1,00	17.690,00
seminativo arborato	sup reale netta	5.730,00	1,00	5.730,00
		23.420,00		23.420,00

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 181 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 4110, reddito agrario: € 20,17, reddito dominicale: € 22,29.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Tanchi Elio, Pontani Isabella, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 182 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 4130, reddito agrario: € 20,26, reddito dominicale: € 22,40.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Morani Raimondo, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 183 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 1850, reddito agrario: € 9,08, reddito dominicale: € 10,03.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Antonelli Pietro, Morani Raimondo, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 256 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 1460, reddito agrario: € 7,16, reddito dominicale: € 7,92.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Morani Raimondo, Pontani Isabella, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 425 qualità seminativo, classe 1 superficie catastale 6140, reddito agrario: € 34,88, reddito dominicale: € 45,98.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Comune di Terni, Rossi Antenore, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 158 qualità seminativo arborato, classe 2 superficie catastale 5730, reddito agrario: € 22,19, reddito dominicale: € 32,55.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Brina Mostiola, Rossi Fabrizio, strada comunale salvo se altri.

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

La seguente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento; il lotto in questione comprende sei appezzamenti di terreno agricolo di cui cinque con qualità seminativo ed uno seminativo arborato. Temporalmente la stima è riferita alla data di elaborazione della presente relazione.

Per attribuire il probabile valore di mercato, si ritiene opportuno utilizzare il procedimento sintetico, in particolare la stima comparativa per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alle indicazioni che il mercato, ancora in flessione, offre sui prezzi unitari per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare. In particolare per i terreni agricoli ci si riferisce alla qualità colturale, alla giacitura, all'esposizione, alla forma e all'accessibilità.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni si è considerato come parametro il mq di superficie. Le fonti di informazione per la valutazione dei terreni sono state reperite dal mercato locale per recenti compravendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da valutare fornite dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del territorio. I prezzi medi di mercato sono stati opportunamente adeguati in relazione alle peculiarità del bene da stimare.

Per quanto concerne l'ambito territoriale preso come riferimento, si è considerato l'intero territorio comunale e quello dei comuni limitrofi caratterizzati da analoga situazione paesaggistica, mentre per ciò che attiene all'arco temporale le indagini si sono riferite all'ultimo semestre. Per quanto riguarda la suddivisione della superficie in appezzamenti omogenei il sottoscritto ha individuato le seguenti qualità di coltura come riportate nelle visure catastali:

- seminativo
- seminativo arborato;

Dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base dell'esperienze maturate, osservando attentamente l'adeguatezza delle fonti, in considerazione delle aspettative del mercato, si è ritenuto equo attribuire un prezzo medio di mercato riferito al mq, per i terreni oggetto di stima come riportato di seguito:

seminativo per una superficie totale di 17690 mq, valore di 1,40 €/mq per un valore di 24766,00 euro
 seminativo arborato per una superficie totale di 5730 mq, valore di 1,50 €/mq per un valore di 8595,00 euro.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio: osservatorio del mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	23.420,00	33.361,00	3.706,78
			33.361,00	3.706,78

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 556,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 3.150,76**

Lotto: 002**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Terni (Terni) frazione Torreorsina, Strada comunale di Prove**

Piena proprietà per la quota di 1/9 di terreno agricolo

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 31 qualità pascolo arborato, classe 1 superficie catastale 9210, reddito agrario: € 6,66, reddito dominicale: € 14,27.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Bordini Carlo, Bordini Pierina, Pucci Franca, Pucci Rita, Giovannetti Ercole, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 32 qualità seminativo, classe 4 superficie catastale 2520, reddito agrario: € 6,51, reddito dominicale: € 7,16.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Stessa proprietà.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 33 qualità area rurale, superficie catastale 29.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Stessa proprietà.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 34, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 3 superficie catastale 18500, reddito agrario: € 66,88, reddito dominicale: € 71,66.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Bordini Carlo, Bordini Pierina, Cavalieri Alessandro, Cavalieri Angelo, Paolucci Bernardina, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 34, subalterno porzione AB, qualità seminativo arborato, classe 3 superficie catastale 5040, reddito agrario: € 18,22, reddito dominicale: € 18,22.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Bordini Carlo, Bordini Pierina, Cavalieri Alessandro, Cavalieri Angelo, Paolucci Bernardina, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto costituito da terreni agricoli censiti al N.C.T. del Comune di Terni come foglio 148 particelle 31 - 32 - 33 (area rurale) - 34. Per tali particelle esiste atto di vincolo trascritto a Terni al n. 6700/04 per la realizzazione di un annesso agricolo a tutt'oggi non edificato. La particella 34 è gravata da una servitù di elettrodotto. Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola, a traffico limitato con parcheggi sufficienti. Caratteristiche zone limitrofe agricole, turistiche, sportive.

Importanti centri limitrofi: Terni, Arrone, Ferentillo, Polino.

Attrazioni paesaggistiche: Cascate delle Marmore, Parco del Fiume Nera.

Attrazioni storiche: Abbazia di San Pietro in Valle, Mummie di Ferentillo, Chiese dei Comuni limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: autobus 0,1 km

11. STATO DI POSSESSO: libero**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio A.S.M. AZIENDA SPECIALE MULTISERVIZI, pratica Clericò Luciano in data 28/04/1999 ai nn. 103843 iscritto/trascritto a Terni in data 07/05/1999 ai nn. 2699 foglio 98 particella 34

La linea ha una potenza di 20 kv, con una lunghezza di 44 metri lineari per una superficie totale asservita di 14 mq.

- pratica Cirilli Paolo in data 03/08/2004 ai nn. 16433 iscritto/trascritto a Terni in data 06/09/2004 ai nn. 6700

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: vincolo di destinazione d'uso dell'annesso realizzabile. pratica Cirilli Paolo in data 03/08/2004 ai nn. 16433 iscritto/trascritto a Terni in data 06/09/2004 ai nn. 6701 foglio 148 particella 34

- Descrizione onere: atto unilaterale di obbligo edilizio pratica Cirilli Paolo in data 03/08/2004 ai nn. 16433 iscritto/trascritto a Terni in data 06/09/2004 ai nn. 6700

12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **LOCAT S.P.A.** contro **OMISSIS** derivante da decreto ingiuntivo pratica Giudice del Tribunale in data 08/03/2001 ai nn. 32461/2000 iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2003 ai nn. 959

Importo ipoteca: **€ 44986,19.**

Importo capitale: **€ 29990,79.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da decreto ingiuntivo pratica Tribunale Civile di Terni in data 21/04/2010 ai nn. 343/2010 iscritto/trascritto a Terni in data 22/06/2010 ai nn. 1375

Importo ipoteca: **€ 123590,00.**

Importo capitale: **€ 61795,63.**

Per il diritto di proprietà di 1/9

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da verbale di pignoramento immobili pratica Unep c/o Tribunale Civile di Terni in data 01/02/2011 ai nn. 63/2011 iscritto/trascritto a Terni in data 09/03/2011 ai nn. 1973

Per il diritto di proprietà di 1/9

12.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sala Bernardino

Sala Domenico dal **29/02/1980 ante ventennio** al **15/06/1988** In forza di denuncia di successione pratica Ufficio del Registro in data 01/09/1980 ai nn. 83/551 trascritto a Terni in data 01/10/1980 ai nn. 5904

Esiste una rettifica, relativa alla nota di trascrizione sopra riportata, trascritta in data 07/12/1988 al registro particolare 7150 per un certificato di denunciata successione

Titolare/Proprietario: Sala Bernardino dal **15/06/1988** al **14/10/1997** In forza di atto di divisione pratica Clericò Luciano in data 15/06/1988 ai nn. 40827 trascritto a Terni in data 01/07/1988 ai nn. 4250

Titolare/Proprietario: Omissis dal **14/10/1997** al **19/05/2008** In forza di atto di compravendita pratica Imbellone Ruggero in data 14/10/1997 ai nn. 30829 trascritto a Terni in data 30/10/1997 ai nn. 7378

Titolare/Proprietario: Omissis proprietà per 1/9

Omissis proprietà per 1/9

Omissis proprietà per 1/9

Omissis proprietà per 6/9 dal **19/05/2008** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione pratica Ufficio del Registro in data 05/05/2009 ai nn. 44/1035/9 trascritto a Terni in data 17/08/2009 ai nn. 6605

15. PRATICHE EDILIZIE:

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

I quattro appezzamenti di terreno agricolo sono alle pendici dell'abitato di Torreorsina; i terreni sono di facile accesso attraverso la strada comunale di Prove; i terreni sono accorpati e di forma abbastanza regolare. Sono orientati in direzione nord - sud.

Superficie complessiva di circa mq **35299**, orografia da pianeggiante ad acclive, tessitura prevalente medio impasto. Colture erbacee: seminativi; colture arboree: noceto; selvicolture bosco misto.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona E1 - E5

Norme tecniche ed indici: ZONIZZAZIONE

Parco fluviale del Nera (art. 44)

E1 = zone agricole (art. 94 - 99 - 100)

E5 = zone boschive (art.107)

Foglio 148 particella 33 ricadenti nella zona E1 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Foglio 148 particelle 31 - 32 - 34 ricadenti nelle zone E1 - E5 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Per quanto riguarda i VINCOLI AMBIENTALI E BENI CULTURALI, la ZONIZZAZIONE ACUSTICA, le UNITA' DI PAESAGGIO ed ALTRI VINCOLI si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
seminativo	sup reale netta	23.020,00	1,00	23.020,00
area rurale	sup reale netta	29,00	1,00	29,00
pascolo arborato	sup reale netta	9.210,00	1,00	9.210,00
seminativo arborato	sup reale netta	3.040,00	1,00	3.040,00
noceto (soprassuolo)	sup reale netta	0	1,00	0
		35.299,00		35.299,00

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 31 qualità pascolo arborato, classe 1 superficie catastale 9210, reddito agrario: € 6,66, reddito dominicale: € 14,27.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Bordonni Carlo, Bordonni Pierina, Pucci Franca, Pucci Rita, Giovannetti Ercole, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 32 qualità seminativo, classe 4 superficie catastale 2520, reddito agrario: € 6,51, reddito dominicale: € 7,16.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Stessa proprietà.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 33 qualità area rurale, superficie catastale 29.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Stessa proprietà.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 34, subalterno porzione AA, qualità seminativo, classe 3 superficie catastale 18500, reddito agrario: € 66,88, reddito dominicale: € 71,66.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Bordoni Carlo, Bordoni Pierina, Cavalieri Alessandro, Cavalieri Angelo, Paolucci Bernardina, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 148, mappale 34, subalterno porzione AB, qualità seminativo arborato, classe 3 superficie catastale 5040, reddito agrario: € 18,22, reddito dominicale: € 18,22.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Bordoni Carlo, Bordoni Pierina, Cavalieri Alessandro, Cavalieri Angelo, Paolucci Bernardina, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

La seguente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento; il lotto in questione comprende quattro appezzamenti di terreno agricolo. Temporalmente la stima è riferita alla data di elaborazione della presente relazione.

Per attribuire il probabile valore di mercato, si ritiene opportuno utilizzare il procedimento sintetico, in particolare la stima comparativa per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alle indicazioni che il mercato, ancora in flessione, offre sui prezzi unitari per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare. In particolare per i terreni agricoli ci si riferisce alla qualità colturale, alla giacitura, all'esposizione, alla forma e all'accessibilità.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni si è considerato come parametro il mq di superficie. Le fonti di informazione per la valutazione dei terreni sono state reperite dal mercato locale per recenti compravendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da valutare fornite dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del territorio. I prezzi medi di mercato sono stati opportunamente adeguati in relazione alle peculiarità del bene da stimare.

Per quanto concerne l'ambito territoriale preso come riferimento, si è considerato l'intero territorio comunale e quello dei comuni limitrofi caratterizzati da analoga situazione paesaggistica, mentre per quanto attiene all'arco temporale le indagini si sono riferite all'ultimo semestre. Per quanto riguarda la suddivisione della superficie in appezzamenti omogenei il sottoscritto ha individuato le seguenti qualità di coltura come riportate nelle visure catastali:

- pascolo arborato
- seminativo
- area rurale
- seminativo arborato;

Dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base dell'esperienze maturate, osservando attentamente l'adeguatezza delle fonti, in considerazione delle aspettative del mercato, si è ritenuto equo attribuire un prezzo medio di mercato riferito al mq, per i terreni oggetto di stima come riportato di seguito:

- pascolo arborato per una superficie totale di 9210 mq, valore di 0,37 €/mq per un valore di 3407,70 euro.

- seminativo per una superficie totale di 21020 mq, valore di 1,40 €/mq per un valore di 29428,00 euro.

- area rurale per una superficie totale di 29 mq, valore di 0,37 €/mq per un valore di 10,73 euro.

- seminativo arborato per una superficie totale di 5040 mq di cui 2000 mq circa coltivata a noceto da legno con piante di età stimata tra i 15 ed i 20 anni e con un sesto d'impianto di 5 metri x 5 metri. Premesso che tale tipologia di coltivazione è stata introdotta con la riforma della PAC del 1992 reg. CEE 2080/92, a tutt'oggi non sono state riscontrate compravendite del soprassuolo a causa dell'ancora giovane età dei noceti; si fa riferimento quindi ad un mercato a carattere nazionale dove il valore di una pianta dipende da parametri tecnici quali l'altezza, il profilo rettilineo ed il diametro del fusto. Piante che possono essere utilizzate per tavolame e quindi con diametri di almeno 50 cm ed altezze di almeno 3 metri, prive di difetti, sono valutate in piedi a 1000,00 euro l'una. Tenendo conto dello stato attuale della coltivazione si ritiene improbabile che si possano raggiungere tali valori, inoltre

considerando l'accrescimento diametrico dei fusti si ritiene che le piante possano essere pronte al taglio non prima di 20 anni. Attribuendo alle piante un valore potenziale di 750,00 euro l'una (20 piante ritraibili per i 2000 metri di noceto esistente a sesto d'impianto di 10 metri x 10 metri), portando all'attualità tale valore futuro al tasso ufficiale di sconto dello 0,75 % si ottiene un valore del soprassuolo di 12919,89 euro. Il suolo, riferito ai 2000 metri di cui sopra, è valutato come seminativo e pari a 1,40 €/mq per un valore di 2800,00 euro; ai restanti 3040 mq di seminativo arborato è attribuito un valore di 1,50 €/mq per un totale di 4560,00 euro. Il valore totale del lotto è di 53126,32 euro. La presenza dell'elettrodotto, di ridotte dimensioni e posizionato sul confine particellare, non rappresenta voce di detrazioni al valore della particella n.34.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio: osservatorio del mercato immobiliare. Quotazioni del mercato nazionale per le piante da legno.

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	35.299,00	53.126,32	5.902,92
			53.126,32	5.902,92

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 885,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 5.017,49**

Lotto: 003**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Terni (Terni) frazione Torreorsina Strada Ponte vecchio**

Piena proprietà per la quota di 2/9 di magazzino

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, particella 417, subalterno 1, categoria C/2, classe 5 consistenza 31 mq, superficie piano T rendita € 57,64,

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Rossi Luciana, ente urbano, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, particella 417, subalterno 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 45 mq, superficie piano T rendita € 83,67,

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Rossi Luciana, ente urbano, strada comunale salvo se altri.

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto costituito da annesso agricolo individuato catastalmente al foglio 98 particella numero 417 sub. 1 e sub. 2.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola, a traffico limitato con parcheggi sufficienti. Caratteristiche zone limitrofe agricole, turistiche, sportive.

Importanti centri limitrofi: Terni, Arrone, Ferentillo, Polino.

Attrazioni paesaggistiche: Cascate delle Marmore, Parco del Fiume Nera.

Attrazioni storiche: Abbazia di San Pietro in Valle, Mummie di Ferentillo, Chiese dei Comuni limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 0,1 km

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, Omissis, Omissis, Omissis in qualità di comproprietario dell'immobile

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

20.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **LOCAT S.P.A.** contro **OMISSIS** derivante da decreto ingiuntivo pratica Giudice del Tribunale in data 08/03/2001 ai nn. 32461/2000 iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2003 ai nn. 959

Importo ipoteca: **€ 44986,19.**

Importo capitale: **€ 29990,79.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da decreto ingiuntivo pratica Tribunale Civile di Terni in data 21/04/2010 ai nn. 343/2010 iscritto/trascritto a Terni in data 22/06/2010 ai nn. 1375

Importo ipoteca: **€ 123590,00.**

Importo capitale: **€ 61795,63.**

Per il diritto di proprietà di 2/9

20.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **UNICREDIT SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da verbale di pignoramento immobili pratica Unep c/o Tribunale Civile di Terni in data 01/02/2011 ai nn.

63/2011 iscritto/trascritto a Terni in data 09/03/2011 ai nn. 1973

Per il diritto di proprietà di 2/9

20.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

20.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis dal **24/06/1961 ante ventennio** al **19/05/2008** In forza di atto di compravendita pratica Cappello Paolo in data 24/06/1961 ai nn. 24455 registrato Terni in data 11/07/1961 ai nn. 107

Con il presente atto è trasferita la particella n. 129 del foglio 98; tale particella, dalla visura storica allegata, darà origine alla particella n. 417 del medesimo foglio accatastata come ente urbano.

Titolare/Proprietario: Omissis proprietà per 2/9

Omissis proprietà per 2/9

Omissis proprietà per 2/9

Omissis proprietà per 3/9 dal **19/05/2008** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione pratica Ufficio del Registro in data 05/05/2009 ai nn. 44/1035/9 trascritto a Terni in data 17/08/2009 ai nn. 6605

23. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:31626/03 - Richiesta di rilascio dell'autorizzazione paesaggistico - ambientale

Intestazione:Omissis e Omissis

Per lavori:di ristrutturazione edilizia art. 31/d L.457/78 - RE di un capannone ad uso rimessa attrezzi e magazzino il Loc. Torre Orsina - Voc. Ponte Nuovo

Presentazione in data 03/04/2003 al n. di prot. 31626

Rilascio in data 08/01/2004 al n. di prot. 1663

Identificativo:31959/03 - Permesso di costruire

Intestazione:Omissis e Omissis

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:di ristrutturazione edilizia di un capannone ad uso rimessa attrezzi e magazzino il Loc. Torre Orsina - Voc. Ponte Nuovo

Presentazione in data 04/04/2003 al n. di prot. 31959/03

Rilascio in data 11/02/2004 al n. di prot. 31959/03

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che il capannone risulta avere una pianta differente rispetto all'elaborato grafico allegato alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione paesaggistico - ambientale. In particolare risulta che la superficie coperta è totalmente chiusa sui quattro lati; di contro il progetto prevede una tettoia aperta ed una parte centrale di minor superficie chiusa sui quattro lati; allo stato attuale il capannone possiede una volumetria maggiore rispetto a quella consentita rappresentata dal progetto depositato. In seguito ad istanza in merito a tale difformità (vedi allegato) presentata dal sottoscritto presso l'Ufficio tecnico dell'Edilizia del Comune di Terni, dopo aver interpellato anche l'Ufficio condoni senza alcun risultato, è stato risposto come riportato nell'allegato alla presente perizia. Di seguito un estratto della risposta: " la sanabilità delle opere è legata alla compatibilità paesaggistica delle stesse che dovranno essere valutate dall'Ente preposto alla gestione del Vincolo ai sensi dell'art. 32 della L- 47/85 (il Comune per delega della Regione) attraverso l'espressione di un parere obbligatorio e non vincolante da parte della Commissione Comunale per la Qualità ed il Paesaggio e del parere obbligatorio e vincolante del Ministero dei Beni Culturali, Soprintendenza dell'Umbria. Laddove la procedura fosse inammissibile per limiti imposti dalla

legislazione Nazionale o per effetto di un parere contrario sulla compatibilità paesaggistica delle opere, dovranno essere attivati i successivi ed obbligatori atti repressivi previsti per legge, ivi compresa la demolizione". Quanto riportato nella risposta dell'Ufficio Tecnico, non consente di stabilire con certezza la sanabilità dell'immobile. Alla luce di ciò il sottoscritto ritiene che la valutazione dell'immobile non è possibile per gli evidenti motivi e quindi procede alla valutazione della sola area del lotto, in particolare la cubatura inizialmente ammessa, che rappresenta il valore minimo prudenziale.

Regularizzabili mediante: demolizione o sanatoria

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

Il magazzino presenta al suo interno un grande locale e un vano più piccolo di circa 7,50 mq. Superficie complessiva di circa mq **265**, è posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di strada Ponte Vecchio. di interno, ha un'altezza interna di circa da 4,30 metri ad un massimo di 5,90 metri.

E' composto da n. 1 piani complessivi, di cui fuori terra n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde , materiale: lamiera coibentata , condizioni: ottime
Fondazioni	materiale: c.a.
Strutture verticali	materiale: blocchetti , condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: scorrevole , materiale: ferro , apertura: manuale , condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi , materiale: alluminio , protezione: inferriate , materiale protezione: legno , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: ferro , condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tensione: 220V , condizioni: buone

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona SSS

Norme tecniche ed indici: ZONIZZAZIONE

Parco fluviale del Nera (art. 44)

SSS = viabilità

L'area, potenzialmente, potrebbe essere sottoposta a vincolo preordinato d'esproprio.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalle planimetrie catastali si evince che la superficie netta dovrebbe essere di circa 67 mq, allo stato

attuale l'immobile ha una superficie di circa 200 mq.

Destinazione	Parametro	Valore potenziale (mc)	Coefficiente	Valore equivalente (mc)
Magazzino, categoria C/2	volume potenziale	265,00	1,00	265,00
		265,00		265,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, particella 417, subalterno 1, categoria C/2, classe 5 consistenza 31 mq, superficie piano T rendita € 57,64,

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Rossi Luciana, ente urbano, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, particella 417, subalterno 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 45 mq, superficie piano T rendita € 83,67,

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Rossi Luciana, ente urbano, strada comunale salvo se altri.

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 3, oggetto di pignoramento, costituito da un magazzino censito al N.C.E.U. al foglio 98 particella 417 sub. 1 e sub. 2, categoria C/2; a causa delle difformità dell'immobile si ritiene opportuno stimare la superficie edificabile, più precisamente il valore della cubatura realizzabile in base al progetto originario.

Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

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

La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla forma, alla giacitura.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni, che segnala per aree edificabili valori compresi tra 40,00 e 180,00 €/mc.

- agenzie immobiliari che riferiscono valori compresi tra 60,00 e 200 €/mc.

In considerazione che l'area si trova vicino alla via di comunicazione principale, è di giacitura pianeggiante e regolare ma che allo stesso tempo è un'area preordinata all'esproprio, si ritiene opportuno prendere in considerazione la media tra i valori intermedi delle due forbici; il valore ottenuto è di 120 €/mc.

Il progetto, allegato alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica - ambientale, prevedeva una cubatura di 265 mc, il valore risulta quindi essere di 31800,00 euro.

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio: osservatorio del mercato immobiliare, Listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni

24.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Volume potenziale (mc)	Valore intero medio	Valore diritto e quota
----	----------	------------------------	---------------------	------------------------

			ponderale	
A	magazzino	265,00	31.800,00	7.066,67
			31.800,00	7.066,67

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 1.060,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 6.006,67**

Lotto: 004**25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A . Terni (Terni) frazione Torreorsina Vocabolo Mandrie**

Piena proprietà per la quota di 2/9 di appartamento

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, particella 265, subalterno 1, categoria A/4, classe 8 consistenza 7 vani, superficie piano 1 rendita € 310,91,

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

B. Terni (Terni) frazione Torreorsina Vocabolo Mandrie

Piena proprietà per la quota di 2/9 di rimessa

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, particella 123, subalterno 1, categoria C/6, classe 4 consistenza 34 mq, superficie piano T rendita € 35,12,

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Omissis, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, particella 123, subalterno 2, categoria C/6, classe 4 consistenza 34 mq, superficie piano T rendita € 35,12,

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Omissis, stessa proprietà salvo se altri.

C. Terni (Terni) frazione Torreorsina Vocabolo Mandrie

Piena proprietà per la quota di 2/18 di accessorio diretto dei fabbricati

Identificato al catasto terreni: Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis

Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 362 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 100, reddito agrario: € 0,05, reddito dominicale: € 0,13.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 363 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 50, reddito agrario: € 0,02, reddito dominicale: € 0,06.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 364 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 50, reddito agrario: € 0,02, reddito dominicale: € 0,06.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 365 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 40, reddito agrario: € 0,02, reddito dominicale: € 0,05.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 366 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 30, reddito agrario: € 0,01, reddito dominicale: € 0,04.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 367 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 20, reddito agrario: € 0,01, reddito dominicale: € 0,03.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

D. Terni (Terni) frazione Torreorsina Vocabolo Mandrie

Piena proprietà per la quota di 2/9 di agricolo

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 144 qualita seminativo, classe 1 superficie catastale 2060, reddito agrario: € 11,70, reddito dominicale: € 15,43.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Eresia Donatella, Eresia Egidio, Eresia Giuliana, Pontani Isabella, strada regionale, fiume Nera salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 121 qualita pascolo arborato, classe 2 superficie catastale 2480, reddito agrario: € 1,28, reddito dominicale: € 2,56.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Roncetti Livio, Brina Renzo, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 342 qualita pascolo arborato, classe 2 superficie catastale 270, reddito agrario: € 0,14, reddito dominicale: € 0,28.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Finocchio Sabina, Comune di Terni, Istituto Diocesano sostentamento clero Spoleto - Norcia, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 341 qualita seminativo arborato, classe 3 superficie catastale 220, reddito agrario: € 0,80, reddito dominicale: € 0,80.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Finocchio Sabina, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

26. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto costituito da fabbricato di civile abitazione, da due autorimesse e terreni agricoli accatastati rispettivamente come segue:

foglio 98 particelle 265 sub. 1, 123 sub. 1 e sub. 2 catasto fabbricati

foglio 98 particelle 121, 144, 341, 342, 362, 363, 364, 365, 366 e 367 catasto terreni. La particella 121 è gravata da una servitù di elettrodotto.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe agricole, turistiche, sportive.

Importanti centri limitrofi: Terni, Arrone, Ferentillo, Polino.

Attrazioni paesaggistiche: Cascate delle Marmore, Parco del Fiume Nera.

Attrazioni storiche: Abbazia di San Pietro in Valle, Mummie di Ferentillo, Chiese dei Comuni limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 0,1 km

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, Omissis in qualita di comproprietari dell'immobile.

In particolare ci si riferisce all'immobile di civile abitazione accatastata al foglio 98 particella 265 sub. 1.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio A.S.M. AZIENDA SPECIALE MULTISERVIZI pratica Clericò Luciano in data 28/04/1999 ai nn. 103843 iscritto/trascritto a Terni in data 07/05/1999 ai nn. 2698

foglio 98 particella 121

La linea ha una potenza di 20 kv, con una lunghezza di 86 metri lineari per una superficie totale asservita di 1032 mq.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

28.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **LOCAT S.P.A.** contro **OMISSIS** derivante da decreto ingiuntivo pratica Giudice del Tribunale in data 08/03/2001 ai nn. 32461/2000 iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2003 ai nn. 959

Importo ipoteca: **€ 44986,19.**

Importo capitale: **€ 29990,79.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da decreto ingiuntivo pratica Tribunale Civile di Terni in data 21/04/2010 ai nn. 343/2010 iscritto/trascritto a Terni in data 22/06/2010 ai nn. 1375

Importo ipoteca: **€ 123590,00.**

Importo capitale: **€ 61795,63.**

foglio 98 particella 265 per il diritto di proprietà di 2/9

foglio 98 particella 123 sub. 1 e sub. 2 per il diritto di proprietà di 2/9

foglio 98 particelle 121, 144, 341, 342 per il diritto di proprietà di 2/9 e particelle 362, 363, 364, 365, 366 e 367 per il diritto di proprietà di 2/18

28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da verbale di pignoramento immobili pratica Unep c/o Tribunale Civile di Terni in data 01/02/2011 ai nn. 63/2011 iscritto/trascritto a Terni in data 09/03/2011 ai nn. 1973

foglio 98 particella 265 per il diritto di proprietà di 2/9

foglio 98 particella 123 sub. 1 e sub. 2 per il diritto di proprietà di 2/9

foglio 98 particelle 121, 144, 341, 342 per il diritto di proprietà di 2/9 e particelle 362, 363, 364, 365, 366 e 367 per il diritto di proprietà di 2/18

28.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

28.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis dal **25/03/1970 ante ventennio** al **19/05/2008** In forza di atto di compravendita pratica Alcini Angelo in data 25/03/1970 ai nn. 24708 trascritto a Terni in data 29/04/1970 ai nn. 2207

foglio 98 particella 144

Titolare/Proprietario: Omissis dal **15/04/1975 ante ventennio** al **19/05/2008** In forza di atto di compravendita pratica Alcini Angelo in data 15/04/1975 ai nn. trascritto a Terni in data 14/05/1975 ai nn. 2268

foglio 98 particella 123, 121, 341 e 342

Titolare/Proprietario: Omissis dal **07/03/1983 ante ventennio** al **19/05/2008** In forza di atto di compravendita pratica Iorio Pierluigi in data 07/03/1983 ai nn. 11666/2152 registrato Spoleto in data 24/03/1983 ai nn. 656 trascritto a Terni in data 01/04/1983 ai nn. 2438

foglio 98 particella 265

Con il presente atto Omissis acquista il diritto di sopraelevazione in forza del quale edificherà il fabbricato accatastato al N.C.E.U. al foglio 98 partiocella 265 sub. 1.

Titolare/Proprietario: Omissis dal **07/03/1983 ante ventennio** al **19/05/2008** In forza di atto di compravendita pratica Iorio Pierluigi in data 07/03/1983 ai nn. 11666/2152 registrato Spoleto in data 24/03/1983 ai nn. 656 trascritto a Terni in data 01/04/1983 ai nn. 2438

foglio 98 particelle 362, 363, 364, 365, 366 e 367

Titolare/Proprietario: Omissis proprietà per 2/9

Omissis proprietà per 2/9

Omissis proprietà per 2/9

Omissis proprietà per 3/9 dal **19/05/2008** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione pratica Ufficio del Registro in data 05/05/2009 ai nn. 44/1035/9 trascritto a Terni in data 17/08/2009 ai nn. 6605

Titolare/Proprietario: Omissis proprietà per 2/18

Omissis proprietà per 2/18

Omissis proprietà per 2/18

Omissis proprietà per 3/18

Omissis proprietà 182/1000

Omissis proprietà 19/60 dal **19/05/2008** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione pratica Ufficio del Registro in data 05/05/2009 ai nn. 44/1035/9 trascritto a Terni in data 17/08/2009 ai nn. 6605

foglio 98 particelle 362, 363, 364, 365, 366 e 367

31. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:13689 del 06/05/1960

Intestazione:Omissis in Pompeo

tipo pratica: autorizzazione edilizia

Per lavori:sopraelevazione di un fabbricato

Presentazione in data 06/05/1960 al n. di prot. 13689

foglio 98 particella 125 che per frazionamento del 24/03/1983 n. 96384 ha generato più particelle tra le quali la 265 dove si trova l'immobile interessato alla presente pratica.

Identificativo:24707 del 25/08/1960

Intestazione:Omissis di Pompeo

tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori:sopraelevazione di un fabbricato

Presentazione in data 25/08/1960 al n. di prot. 24707

Rilascio in data 19/09/1960 al n. di prot. 24707

foglio 98 particella 125 che per frazionamento del 24/03/1983 n. 96384 ha generato più particelle tra le quali la 265 dove si trova l'immobile interessato alla presente pratica.

La presente pratica fa riferimento all'adeguamento progettuale, sistemazione del servizio igienico, rispetto alla pratica presentata in data 6 maggio 1960 n. prot. 13689.

Identificativo:5026 del 25/02/1975

Intestazione:Omissis Pompeo

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di un fabbricato ubicato in via delle Mandrie, 14 in Torreorsina

Presentazione in data 25/02/1975 al n. di prot. 5026

Rilascio in data 26/01/1976 al n. di prot. 5026

foglio 98 particella 125 che per frazionamento del 24/03/1983 n. 96384 ha generato più particelle tra le quali la 265 dove si trova l'immobile interessato alla presente pratica.

Identificativo:24597 del 09/09/1983

Intestazione:Omissis

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di un fabbricato ubicato in via delle Mandrie, 14 in Torreorsina

Presentazione in data 25/02/1975 al n. di prot. 5026

Rilascio in data 09/09/1983 al n. di prot. 24597

foglio 98 particella 125 che per frazionamento del 24/03/1983 n. 96384 ha generato più particelle tra le quali la 265 dove si trova l'immobile interessato alla presente pratica.

Identificativo:28716 del 24/05/1986

Intestazione:Omissis

tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: di nuova costruzione locali adibiti a garage e deposito attrezzi
Presentazione in data 24/05/1986 al n. di prot. 28716
foglio 98 particella 123 sub. 1 e sub. 2

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla sinistra dell'ingresso dell'abitazione, foglio 98 particella 265 sub. 1, si trova un locale di circa 4,5 mq che non risulta in planimetria, dato che le volumetrie non autorizzate in zona vincolata risultano difficilmente sanabili si esclude tale manufatto dalla valutazione dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: demolizione

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto riguarda le due rimesse, foglio 98 particella 123 sub. 1 e sub. 2, in seguito a ricerche effettuate presso l'Ufficio condoni del Comune di Terni, come da allegato, è risultata una pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata dal Sig. Omissis in data 24/05/1986 con protocollo n. 28716 **in iter di istruttoria**. Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di piccole finestre che non risultano nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: concessione edilizia in sanatoria.

Spese di sanatoria presunte : **€ 2.000,00**

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

L'appartamento è costituito da un corridoio sul cui lato sinistro si affacciano rispettivamente la cucina, un piccolo passaggio che porta al bagno ed una stanza usata come disimpegno.

Il corridoio termina in una sala dalla quale si accede alle due camere da letto, al salone da pranzo e al balcone. Esternamente in corrispondenza dell'ingresso è presente una terrazza.

Superficie complessiva di circa mq **116.36**, è posto al piano primo.

L'edificio è stato costruito nel 1983; l'unità immobiliare è identificata con il numero 14 di Vocabolo Mandrie, ha un'altezza interna di circa di 2,95 metri e 2,40 per il solo bagno

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. , condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde , materiale: c.a.
Fondazioni	materiale: muratura
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: sufficienti Note:blocchi di tufo
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: buone Note:blocchetti di cemento
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: persiane , materiale protezione: alluminio , condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti

Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio e vetro , condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno , condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina , condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia , condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: GPL , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: buone

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008
Norme tecniche ed indici:ZONIZZAZIONE

Parco fluviale del Nera (art. 44)

E1 = zone agricole (art. 94 - 99 - 100)

E5 = boschive

GVP1 = parco fluviale est (art. 116)

G2C = cimiteri

Foglio 98 particelle 121 e 341 ricadenti nelle zone E1 - E5 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Foglio 98 particella 342 ricadente nelle zone E1 - G2C - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Foglio 98 particella 144 ricade nella zone E1 e GVP1 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Le restanti particelle del lotto ricadono nelle zone E1 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Per quanto riguarda i VINCOLI AMBIENTALI E BENI CULTURALI, la ZONIZZAZIONE ACUSTICA, le UNITA' DI PAESAGGIO ed ALTRI VINCOLI si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica allegati.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
cucina	sup reale netta	8,84	1,00	8,84
bagno	sup reale netta	8,64	1,00	8,64
corridoio del bagno	sup reale netta	2,49	1,00	2,49
corridoio	sup reale netta	7,32	1,00	7,32
stanza per disimpegno	sup reale netta	10,20	1,00	10,20
sala	sup reale netta	16,86	1,00	16,86
salone da pranzo	sup reale netta	17,08	1,00	17,08
camera da letto	sup reale netta	16,87	1,00	16,87
camera	sup reale netta	16,87	1,00	16,87
balcone	sup reale netta	1,78	0,25	0,45
terrazza	sup reale netta	9,41	0,22	2,07
		116,36		107,69

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, particella 265, subalterno 1, categoria A/4, classe 8 consistenza 7 vani, superficie piano 1 rendita € 310,91,

Derivante da:Successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

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

Le rimesse sono affiancate, l'utilizzo sembra essere differente in quanto il sub. 1 è chiusa anche frontalmente ed è accessibile attraverso una porta in ferro. Per quanto riguarda il sub. 2 si presenta aperta nella parte frontale in modo da poter essere utilizzata come box auto, solo la parte terminale è chiusa da una porta.

Superficie complessiva di circa mq **64.18**, sono poste al piano terra.

L'edificio è stato costruito presumibilmente all'inizio degli anni 80, ha un'altezza interna di circa 3 metri E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali condizioni:**buone**
Note:blocchetti di cemento e blocchetti di tufo

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**buone**
Portone di ingresso tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**ferro**, condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**, condizioni:**sufficienti**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008

Norme tecniche ed indici:ZONIZZAZIONE

Parco fluviale del Nera (art. 44)

E1 = zone agricole (art. 94 - 99 - 100)

E5 = boschive

GVP1 = parco fluviale est (art. 116)

G2C = cimiteri

Foglio 98 particelle 121 e 341 ricadenti nelle zone E1 - E5 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Foglio 98 particella 342 ricadente nelle zone E1 - G2C - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Foglio 98 particella 144 ricade nella zone E1 e GVP1 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Le restanti particelle del lotto ricadono nelle zone E1 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Per quanto riguarda i VINCOLI AMBIENTALI E BENI CULTURALI, la ZONIZZAZIONE ACUSTICA, le UNITA' DI PAESAGGIO ed ALTRI VINCOLI si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica allegati.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
rimessa	sup reale netta	29,78	1,00	29,78
rimessa	sup reale netta	34,40	1,00	34,40
		64,18		64,18

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, particella 123, subalterno 1, categoria C/6, classe 4 consistenza 34 mq, superficie piano T rendita € 35,12,
 Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9
 Coerenze: Omissis, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, particella 123, subalterno 2, categoria C/6, classe 4 consistenza 34 mq, superficie piano T rendita € 35,12,
 Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9
 Coerenze: Omissis, stessa proprietà salvo se altri.

Descrizione : **accessorio diretto dei fabbricati** di cui al punto **C**

le particelle si trovano a ridosso dei fabbricati costituendone di fatto un accessorio diretto ospitando oltre alla strada di accesso, l'orto ed alcuni piccoli manufatti destinati a pollai o rimesse attrezzi. Superficie complessiva di circa mq **290**.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008

Norme tecniche ed indici: ZONIZZAZIONE

Parco fluviale del Nera (art. 44)

E1 = zone agricole (art. 94 - 99 - 100)

E5 = boschive

GVP1 = parco fluviale est (art. 116)

G2C = cimiteri

Foglio 98 particelle 121 e 341 ricadenti nelle zone E1 - E5 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Foglio 98 particella 342 ricadente nelle zone E1 - G2C - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Foglio 98 particella 144 ricade nella zone E1 e GVP1 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Le restanti particelle del lotto ricadono nelle zone E1 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Per quanto riguarda i VINCOLI AMBIENTALI E BENI CULTURALI, la ZONIZZAZIONE ACUSTICA, le UNITA' DI PAESAGGIO ed ALTRI VINCOLI si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica allegati.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
		290,00		290,00

Identificato al catasto terreni: Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis

Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 362 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 100, reddito agrario: € 0,05, reddito dominicale: € 0,13.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 363 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 50, reddito agrario: € 0,02, reddito dominicale: € 0,06.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 364 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 50, reddito agrario: € 0,02, reddito dominicale: € 0,06.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 365 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 40, reddito agrario: € 0,02, reddito dominicale: € 0,05.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 366 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 30, reddito agrario: € 0,01, reddito dominicale: € 0,04.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 367 qualita pascolo, classe 1 superficie catastale 20, reddito agrario: € 0,01, reddito dominicale: € 0,03.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Omissis, ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Descrizione : agricolo di cui al punto D

Tre degli appezzamenti si trovano sia a monte dell'abitazione e presentano una pendenza accentuata, il quato si trova al di la della strada regionale Valnerina ed ha forma regolare ed orografia pianeggiante.

Superficie complessiva di circa mq **5030**.

Tessitura prevalente medio impasto

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008

Norme tecniche ed indici:ZONIZZAZIONE

Parco fluviale del Nera (art. 44)

E1 = zone agricole (art. 94 - 99 - 100)

E5 = boschive

GVP1 = parco fluviale est (art. 116)

G2C = cimiteri

Foglio 98 particelle 121 e 341 ricadenti nelle zone E1 - E5 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Foglio 98 particella 342 ricadente nelle zone E1 - G2C - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Foglio 98 particella 144 ricade nella zone E1 e GVP1 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Le restanti particelle del lotto ricadono nelle zone E1 - Parco fluviale del Nera (art. 44)

Per quanto riguarda i VINCOLI AMBIENTALI E BENI CULTURALI, la ZONIZZAZIONE ACUSTICA, le UNITA' DI PAESAGGIO ed ALTRI VINCOLI si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica allegati.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
pascolo arborato	sup reale netta	2.750,00	1,00	2.750,00
seminativo	sup reale netta	2.060,00	1,00	2.060,00
seminativo arborato	sup reale netta	220,00	1,00	220,00
		5.030,00		5.030,00

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 144 qualita seminativo, classe 1 superficie catastale 2060, reddito agrario: € 11,70, reddito dominicale: € 15,43.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze:Eresia Donatella, Eresia Egidio, Eresia Giuliana, Pontani Isabella, strada regionale, fiume Nera salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 121 qualita pascolo arborato, classe 2 superficie catastale 2480, reddito agrario: € 1,28, reddito dominicale: € 2,56.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Roncetti Livio, Brina Renzo, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 342 qualita pascolo arborato, classe 2 superficie catastale 270, reddito agrario: € 0,14, reddito dominicale: € 0,28.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Finocchio Sabina, Comune di Terni, Istituto Diocesano sostentamento clero Spoleto - Norcia, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, foglio 98, mappale 341 qualita seminativo arborato, classe 3 superficie catastale 220, reddito agrario: € 0,80, reddito dominicale: € 0,80.

Derivante da: successione del 05/05/2009, n°44/1035/9

Coerenze: Finocchio Sabina, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criterio di stima:**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 4, oggetto di pignoramento, costituito da un fabbricato di civile abitazione, due rimesse, aree di pertinenza e terreni agricoli.

Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare.

Per l'appartamento e le rimesse ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 750,00 e 1100,00 €/mq per l'appartamento e tra 530,00 e 770,00 €/mq per le rimesse.

- listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni, che segnala valori compresi tra 600,00 e 800,00 €/mq per l'appartamento.

Nel corso del III° trimestre 2012 il settore residenziale mostra rispetto al III° trimestre 2011 un ulteriore calo degli scambi pari al -25,8% interrompendo così la crescita rilevata negli ultimi due trimestri del 2011; per quanto riguarda quotazioni del III° trimestre 2012 hanno subito un calo del 5% circa rispetto alle quotazioni del 2011.

In considerazione del fatto che l'appartamento del presente lotto si trova in condizioni leggermente inferiori all'ordinarietà, si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi delle due forbici di valore sopra riportate. Per le due rimesse si prende in considerazione il valore minimo della forbice sopra riportata diminuito del 10% in considerazione del fatto che gli stabili risultano mancanti di alcune finiture. I valori ottenuti per l'appartamento e le rimesse risultano essere rispettivamente di 675,00 €/mq e di 477,00 €/mq; tali valori sono riferiti alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare i valori 675,00 €/mq e 477,00 €/mq rispettivamente del 20% e del 10% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. I valori quindi da prendere in considerazione sono pari a 810,00 €/mq e 524,70 €/mq ai quali si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; i valori unitari risultanti dalla stima sono quindi di 769,50 €/mq e 498,46 €/mq.

Per attribuire il probabile valore di mercato ai terreni destinati a finalità agricole e ai terreni considerati come accessori diretti dei fabbricati sopra stimati, si ritiene opportuno utilizzare il procedimento

sintetico, in particolare la stima comparativa per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alle indicazioni che il mercato, ancora in flessione, offre sui prezzi unitari per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare. In particolare per i terreni agricoli ci si riferisce alla qualità colturale, alla giacitura, all'esposizione, alla forma e all'accessibilità.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni si è considerato come parametro il mq di superficie. Le fonti di informazione per la valutazione dei terreni sono state reperite dal mercato locale per recenti compravendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da valutare fornite dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del territorio. I prezzi medi di mercato sono stati opportunamente adeguati in relazione alle peculiarità del bene da stimare.

Per quanto concerne l'ambito territoriale preso come riferimento, si è considerato l'intero territorio comunale e quello dei comuni limitrofi caratterizzati da analoga situazione paesaggistica, mentre per quanto attiene all'arco temporale le indagini si sono riferite all'ultimo semestre. Per quanto riguarda la suddivisione della superficie in appezzamenti omogenei il sottoscritto ha individuato le seguenti qualità di coltura come riportate nelle visure catastali:

- pascolo
- seminativo
- seminativo arborato
- pascolo arborato

Dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base dell'esperienze maturate, osservando attentamente l'adeguatezza delle fonti, in considerazione delle aspettative del mercato, si è ritenuto equo attribuire un prezzo medio di mercato riferito al mq, per i terreni oggetto di stima come riportato di seguito:

seminativo per una superficie totale di 2060 mq, valore di 1,40 €/mq per un valore di 2884,00 euro

seminativo arborato per una superficie totale di 220 mq, valore di 1,50 €/mq per un valore di 330,00 euro

pascolo arborato per una superficie totale di 2750 mq, valore di 0,37 €/mq per un valore di 1017,50 euro

pascolo per una superficie totale di 290 mq, tale superficie corrisponde in realtà ad un accessorio diretto dell'abitazione ed è utilizzato prevalentemente come orto; tale accessorio viene stimato per un valore pari al 5% del valore del fabbricato ad uso abitativo.

Il 5% del valore del fabbricato di civile abitazione fabbricati (corpo A) è pari a 4143,18 euro.

Su tale superficie sono presenti anche dei piccoli manufatti esclusi dall'obbligo di accatastamento al catasto dei fabbricati secondo l'art.3, co.3, del D.M. n. 28/98; si tratta di immobili agricoli di rilevanza del tutto residuale che ricadono tra le seguenti tipologie:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

32.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio: osservatorio del mercato immobiliare, Listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni

32.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	116,36	82.863,76	18.414,17
B	rimessa	64,18	31.991,16	7.109,15
C	accessorio diretto dei fabbricati	0,00	4.143,18	460,35
D	agricolo	5.030,00	4.231,50	940,33
			123.229,60	26.924,00

32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 4.038,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 20.885,40**

Lotto: 005**33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Terni (Terni) frazione Torreorsina Via del Colle**

Diritto di superficie per la quota di 1/1 di box auto multipli sito in Terni (Terni) frazione Torreorsina in Via del Colle.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis S.R.L. (proprietà superficiaria)

Comune di Terni (proprietà per l'area), foglio 97, particella 484, subalterno 18, categoria in corso di costruzione (C/6), classe consistenza, superficie piano S1 rendita € ,

Derivante da: Compravendita n. 45401/26760 del 15/06/2007

Coerenze: Ente urbano, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis S.R.L. , foglio 97, mappale 485 qualita pascolo arborato, classe 1 superficie catastale 70, reddito agrario: € 0,05, reddito dominicale: € 0,11.

Derivante da: Compravendita n. 45401/26760 del 15/06/2007

Coerenze: Ente urbano, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis S.R.L. , foglio 97, mappale 486 qualita pascolo arborato, classe 1 superficie catastale 20, reddito agrario: € 0,01, reddito dominicale: € 0,03.

Derivante da: Compravendita n. 45401/26760 del 15/06/2007

Coerenze: Ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis S.R.L. , foglio 97, mappale 487 qualita pascolo arborato, classe 1 superficie catastale 10, reddito agrario: € 0,01, reddito dominicale: € 0,02.

Derivante da: Compravendita n. 45401/26760 del 15/06/2007

Coerenze: Ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

34. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto costituito da più box auto in fase di fabbricazione in diritto di superficie (durata 90 anni, periodo residuo 83 anni) attualmente accatastato con unico sub. Le particelle che costituiscono il lotto sono le seguenti: foglio 97 particelle 485, 486, 487 e 484. Le precedenti particelle derivano dal frazionamento del 14/07/2009 n. 100037.1/2009 della particella censita al catasto terreni al foglio 97 numero 56.

Caratteristiche zona: centrale. Area urbanistica: mista a traffico limitato. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole, turistiche, sportive.

Importanti centri limitrofi: Terni, Arrone, Ferentillo, Polino.

Attrazioni paesaggistiche: Cascate delle Marmore, Parco del Fiume Nera.

Attrazioni storiche: Abbazia di San Pietro in Valle, Mummie di Ferentillo, Chiese dei Comuni limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 0,1 km

35. STATO DI POSSESSO: libero**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

36.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

36.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna.

36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione tra il Comune di Terni e la parte superficiaria.
 Nell'articolo 4 " Vincolo di pertinenzialità - Revisione del prezzo di cessione / assegnazione - Locazione" della convenzione si specifica che i box verranno assegnati in rapporto pertinenziale (la pertinenza si intende riferita agli immobili accatastati nel Comune di Terni) in ragione di non più di n°. 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare ad uso residenziale e un posto auto ogni 50 mq di superficie utile dei fabbricati con destinazione commerciale o direzionale. I box realizzati non possono essere ceduti separatamente dagli stessi immobili con i quali sono in rapporto di pertinenzialità.

36.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*36.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da decreto ingiuntivo pratica Tribunale Civile di Terni in data 21/04/2010 ai nn. 343/2010 iscritto/trascritto a Terni in data 22/06/2010 ai nn. 1375

Importo ipoteca: **€ 123590,00.**

Importo capitale: **€ 61795,63.**

Per il diritto di proprietà di 1/1

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **SO.GE.CO DIVISIONE SIDERURGICA & FERRAMENTA S.R.L.** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da decreto ingiuntivo pratica Tribunale Civile di Terni in data 26/02/2008 ai nn. 316 iscritto/trascritto a Terni in data 07/05/2008 ai nn. 1048

Importo ipoteca: **€ 20.000,00.**

Importo capitale: **€ 8969,65.**

La particella oggetto della presente ipoteca è la n. 56 del foglio 97 (terreno e fabbricato in corso di costruzione) che in seguito a tipo di frazionamento n. 100037 del 14/07/2009 ha generato le particelle del presente lotto.

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da ipoteca legale esattoriale pratica Tribunale Civile di Terni in data 14/08/2008 ai nn. 7966 iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2008 ai nn. 2012

Importo ipoteca: **€ 239591,78.**

Importo capitale: **€ 105827,12.**

La particella oggetto della presente ipoteca è la n. 56 del foglio 97 (terreno e fabbricato in corso di costruzione) che in seguito a tipo di frazionamento n. 100037 del 14/07/2009 ha generato le particelle del presente lotto.

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da ipoteca legale esattoriale pratica Tribunale Civile di Terni in data 03/02/2009 ai nn. 8104 iscritto/trascritto a Terni in data 05/02/2009 ai nn. 210

Importo ipoteca: **€ 22054,56.**

Importo capitale: **€ 9458,62.**

La particella oggetto della presente ipoteca è la n. 56 del foglio 97 (terreno e fabbricato in corso di costruzione) che in seguito a tipo di frazionamento n. 100037 del 14/07/2009 ha generato le particelle del presente lotto.

36.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT SPA** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da verbale di pignoramento immobili pratica Unep c/o Tribunale Civile di Terni in data 01/02/2011 ai nn. 63/2011 iscritto/trascritto a Terni in data 09/03/2011 ai nn. 1973

Per il diritto di proprietà di 1/1

- Pignoramento a favore di **SO.GE.CO DIVISIONE SIDERURGICA & FERRAMENTA S.R.L.** contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da verbale di pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2008 ai nn. 696 iscritto/trascritto a Terni in data 12/12/2008 ai nn. 9336

La particella oggetto della presente ipoteca è la n. 56 del foglio 97 (terreno e fabbricato in corso di costruzione) che in seguito a tipo di frazionamento n. 100037 del 14/07/2009 ha generato le particelle del presente lotto.

- Pignoramento a favore di **SO.GE.CO DIVISIONE SIDERURGICA & FERRAMENTA S.R.L.**

contro **OMISSIS OMISSIS+ altri 1** derivante da verbale di pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/08/2009 ai nn. 628/2009 iscritto/trascritto a Terni in data 21/08/2009 ai nn. 6781

La particella oggetto della presente ipoteca è la n. 56 del foglio 97 (terreno e fabbricato in corso di costruzione) che in seguito a tipo di frazionamento n. 100037 del 14/07/2009 ha generato le particelle del presente lotto.

36.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

36.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Istituto Diocesano per il sostentamento del clero dal **20/12/1985 ante ventennio** al **01/01/1989** In forza di Decreto vescovile pratica in data 20/12/1985 ai nn. 4 della G.U. del 07/01/1986 trascritto a Terni in data 24/11/1987 ai nn. 7668

La particella oggetto del Decreto sopra riportato è la n. 56 del foglio 97 che in seguito a tipo di frazionamento n. 100037 del 14/07/2009 ha generato le particelle del presente lotto.

Titolare/Proprietario: Parrocchia di S. Maria Assunta in Torreorsina dal **01/01/1989 ante ventennio** al **09/05/2005** In forza di Atto di devoluzione pratica Arcivescovo di Spoleto in data 01/01/1989 ai nn. 85 trascritto a Terni in data 11/11/1989 ai nn. 6736

La particella oggetto dell'atto sopra riportato è la n. 56 del foglio 97 che in seguito a tipo di frazionamento n. 100037 del 14/07/2009 ha generato le particelle del presente lotto.

Titolare/Proprietario: Doda Blerim dal **09/05/2005** al **21/10/2005** In forza di Permuta pratica Filippetti Carlo in data 09/05/2005 ai nn. 41951 trascritto a Terni in data 26/05/2005 ai nn. 3863

La particella oggetto della permuta sopra riportata è la n. 56 del foglio 97 che in seguito a tipo di frazionamento n. 100037 del 14/07/2009 ha generato le particelle del presente lotto. La presente nota è stata rettificata con atto Notaio Filippetti Carlo del 15/06/2007 repertorio 45400/26759 per errata indicazione del piano ceduto in permuta alla parrocchia di Santa Maria Asunta in Torreorsina.

Titolare/Proprietario: Comune di Terni dal **21/10/2005** al **13/01/2006** In forza di Cessione di diritti reali a titolo gratuito pratica Vice segretario generale del Comune di Terni in data 21/10/2005 ai nn. 35948 trascritto a Terni in data 10/11/2005 ai nn. 8107

La particella oggetto della cessione sopra riportata è la n. 56 del foglio 97 che in seguito a tipo di frazionamento n. 100037 del 14/07/2009 ha generato le particelle del presente lotto.

Titolare/Proprietario: Doda Blerim dal **13/01/2006** al **15/06/2007** In forza di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso pratica Segretario generale del Comune di Terni in data 13/01/2006 ai nn. 36045 trascritto a Terni in data 31/01/2006 ai nn. 899

La particella oggetto della Costituzione sopra riportata è la n. 56 del foglio 97 che in seguito a tipo di frazionamento n. 100037 del 14/07/2009 ha generato le particelle del presente lotto.

Titolare/Proprietario: Omissis S.R.L. dal **15/06/2007** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Filippetti Carlo in data 15/06/2007 ai nn. 45401/26760 trascritto a Terni in data 13/07/2007 ai nn. 5845

La particella oggetto dell'atto sopra riportato è la n. 56 del foglio 97 che in seguito a tipo di frazionamento n. 100037 del 14/07/2009 ha generato le particelle del presente lotto.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:n. 518 del 29/12/2005

Intestazione:Doda Blerim

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:di nuova costruzione (parcheggi interrati P.U.P.) a Torre Orsina, strada per il colle.

Presentazione in data 07/12/2005 al n. di prot. 204235

Rilascio in data 13/01/2006 al n. di prot. 518

Il permesso di costruire sopra riportato è stato adottato dopo l'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 159 del D. Lgs. n°. 42/04 con protocollo n°.165329 del 07/11/2005, la nota del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali di Perugia con protocollo n°. 24770 del 05/12/2005, il parere di conformità del Comando dei Vigili del Fuoco di Terni con protocollo n° 19728 del 20/12/2005.

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto agli elaborati grafici di progetto, sono state riscontrate delle difformità con lo stato di fatto, ci si riferisce alla disposizione interna dei tramezzi divisorii dei box auto. Rispetto ai 14 box auto, ne sono stati riscontrati 10.

Descrizione : **box auto multipli** di cui al punto **A**

L'immobile, ubicato nel primo seminterrato, è costituito da una parte destinata ad ingresso, da un'area comune destinata al transito ed alla manovra dei mezzi, da locali destinati a box.

L'ubicazione è centrale, vicino alla porta che immette nel centro storico del paese.

Superficie complessiva di circa mq 448 di cui mq **208.33** destinati a box auto, la restante superficie è costituita da ampio ingresso e da corsia di accesso.

E' posto al piano primo interrato.

L'edificio è stato costruito nel in corso di costruzione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero di Via del Colle, ha un'altezza interna di circa 2,70 metri.

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 2

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi , materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: pali , materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro , condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: pietra , condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento , condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento , condizioni: ottime
Impianti:	

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008

Norme tecniche ed indici:ZONIZZAZIONE

Parco fluviale del Nera (art. 44)

G3 = parcheggi (art.128)

GV = spazi pubblici attrezzati a parco (art.127)

SSS = viabilità

Per quanto riguarda i VINCOLI AMBIENTALI E BENI CULTURALI, la ZONIZZAZIONE ACUSTICA, le UNITA' DI PAESAGGIO ed ALTRI VINCOLI si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal primo sopralluogo il sottoscritto ha evidenziato una difformità nella sagoma dell'edificio segnalata all'ufficio competente tramite istanza, allegata alla presente perizia. In seguito a successivi accessi e confronti con gli Uffici tecnici Comunali preposti, è risultato che tale difformità era già nota in quanto emersa anche per la vendita del secondo piano seminterrato, non oggetto della presente procedura ma di altra vendita forzata. A tutt'oggi tale difformità non è ancora regolarizzata anche se, dal colloquio con il responsabile dell'Ufficio tecnico preposto, è scaturito che la proprietà della particella 275 è disponibile alla regolarizzazione.

Tecnicamente emerge che la sagoma del fabbricato è difforme nella parte relativa al confine nord ovest con sconfinamento nella pertinenza del fabbricato accatastato al foglio 97 particella 275; quest'ultimo fabbricato sembra a sua volta ricadere nella particella 487, facente parte del presente lotto oggetto di stima. Ai fini della perizia si ritiene opportuno decurtare il 5% dal valore stimato, equivalente al valore della superficie del box che ricade nella proprietà confinante; la difformità è di tipo catastale e giuridica e potrebbe essere regolarizzata attraverso frazionamento delle due aree e la permuta delle stesse.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
10 box auto	sup reale netta	208,33	1,00	208,33
		208,33		208,33

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis S.R.L. (proprietà superficaria)
 Comune di Terni (proprietà per l'area), foglio 97, particella 484, subalterno 18, categoria in corso di costruzione (C/6), classe consistenza, superficie piano S1 rendita €,
 Derivante da: Compravendita n. 45401/26760 del 15/06/2007
 Coerenze: Ente urbano, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis S.R.L., foglio 97, mappale 485 qualità pascolo arborato, classe 1 superficie catastale 70, reddito agrario: € 0,05, reddito dominicale: € 0,11.
 Derivante da: Compravendita n. 45401/26760 del 15/06/2007
 Coerenze: Ente urbano, stessa proprietà, strada comunale salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis S.R.L., foglio 97, mappale 486 qualità pascolo arborato, classe 1 superficie catastale 20, reddito agrario: € 0,01, reddito dominicale: € 0,03.
 Derivante da: Compravendita n. 45401/26760 del 15/06/2007
 Coerenze: Ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis S.R.L., foglio 97, mappale 487 qualità pascolo arborato, classe 1 superficie catastale 10, reddito agrario: € 0,01, reddito dominicale: € 0,02.
 Derivante da: Compravendita n. 45401/26760 del 15/06/2007
 Coerenze: Ente urbano, stessa proprietà salvo se altri.

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40.1 Criterio di stima:**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 5, oggetto di pignoramento, costituito da un fabbricato in corso di costruzione e destinato a molteplici box auto.

Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

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

disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 530,00 e 770,00 €/mq per le rimesse.
- mercato immobiliare locale che evidenzia valori di circa 750,00 €/mq

Nel corso del III° trimestre 2012 il settore residenziale mostra rispetto al III° trimestre 2011 un ulteriore calo degli scambi pari al -25,8% interrompendo così la crescita rilevata negli ultimi due trimestri del 2011; le quotazioni del III°trimestre 2012 hanno subito un calo del 5% circa rispetto alle quotazioni del 2011.

In considerazione del fatto che lo stabile è stato edificato da poco, si ritiene opportuno prendere in considerazione la media tra il valore più alto della prima forbice ed il valore estrapolato dal mercato locale. Il valore ottenuto è di 760,00 €/mq di superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 760,00 €/mq del 10% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 836,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 794,20 €/mq.

40.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio: osservatorio del mercato immobiliare, Mercato immobiliare locale.

40.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box auto multipli	208,33	165.455,69	152.586,91
			165.455,69	152.586,91

40.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 22.888,04
- Collaudi e agibilità	€ -8.000,00
- Impianto elettrico	€ -4.500,00
- Riduzione percentuale per presunta difformità catastale e giuridica	€ -7.629,34

40.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 109.569,54**

L'Esperto alla stima
Dott. **Roberto Andreutti**

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11

Lotto 1



Foglio 98 particelle 181 e 256 - Strada S. Maria del Caso



Foglio 98 particelle 182 e 183 - Strada S. Maria del Caso

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11

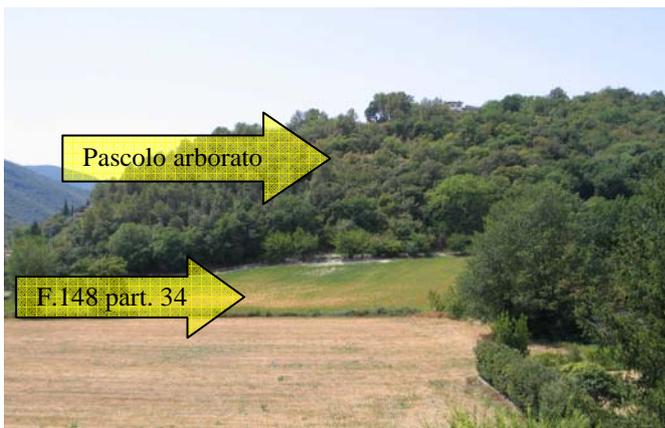


Foglio 148 particella 158 - Strada S. Maria del Caso



Foglio 98 particella 425 – Strada Ponte Vecchio

Lotto 2



Foglio 148 particella 31



Foglio 148 particella 34

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



Foglio 148 particella 34



Foglio 148 particella 34: particolare del noceto

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



Foglio 148 particelle 32 e 33



Foglio 148 particella 33: ruderi

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11

Lotto 3



Foglio 98 particella 417: ingresso su Strada Ponte Vecchio



Foglio 98 particella 417: prospetti laterale e posteriore



Foglio 98 particella 417: interno

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



Foglio 98 particella 417: interno



Foglio 98 particella 417: particolare della struttura, quadro elettrico ed antifurto

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11

Lotto 4



Foglio 98 particella 265 sub.1: appartamento posto al primo piano



Foglio 98 particella 265 sub.1: rampa di accesso



Foglio 98 particella 265 sub.1: portone d'ingresso

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



Foglio 98 particella 265 sub.1: corridoio



Foglio 98 particella 265 sub.1: cucina

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



Foglio 98 particella 265 sub.1: corridoio di accesso al bagno



Foglio 98 particella 265 sub.1: bagno

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



Foglio 98 particella 265 sub.1: stanza di servizio



Foglio 98 particella 265 sub.1: sala

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



Foglio 98 particella 265 sub.1: camera da letto



Foglio 98 particella 265 sub.1: salone

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



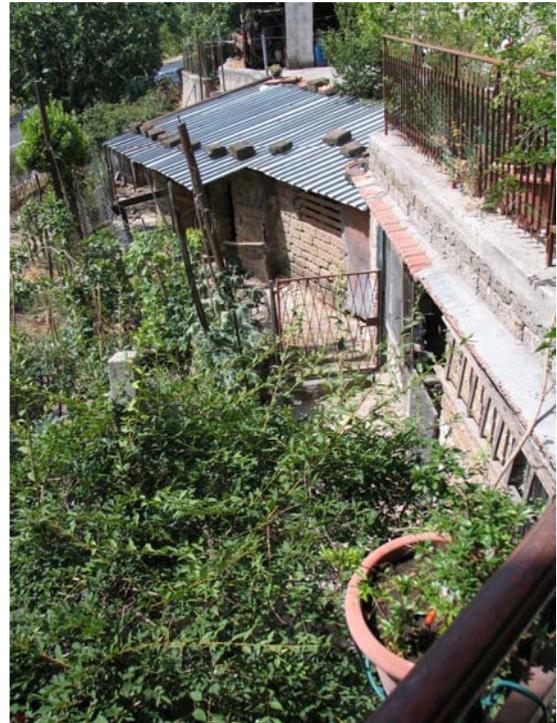
Foglio 98 particella 362



Foglio 98 particella 363 e 364



Foglio 98 particella 365



Foglio 98 particelle 366 e 367

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



Foglio 98 particella 123

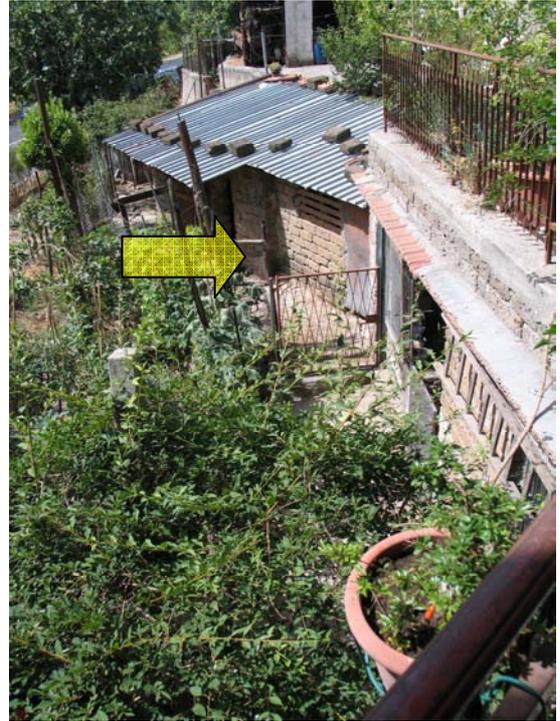


Foglio 98 particella 123 sub.1: interno



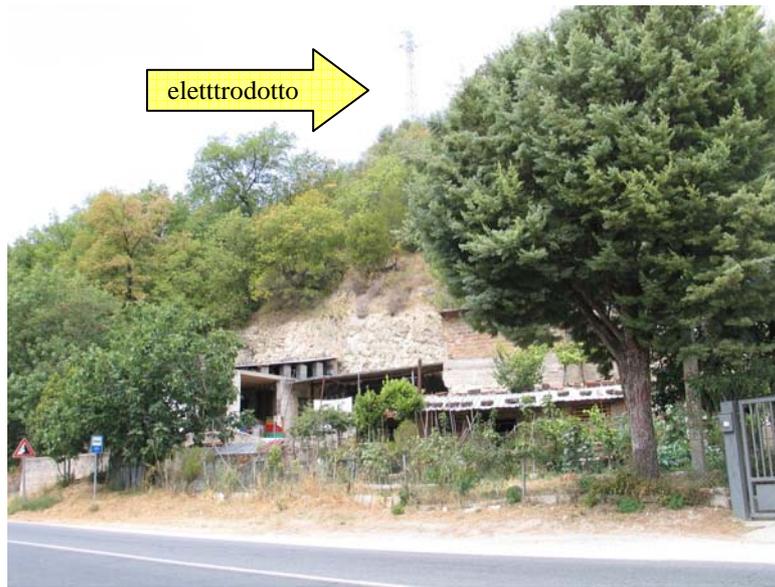
Foglio 98 particella 123 sub.2: interno

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



Con le frecce sono indicati manufatti non riportati nell'estratto di mappa

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



Foglio 98 particella 121



Foglio 98 particelle 341 e 342



Foglio 98 particella 144

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11

Lotto 5



Foglio 97 particella 484 sub.18, 485, 486 e 487: parcheggio in corso di edificazione a Torreorsina



Foglio 97 particella 484 sub.18: tipologia box interno

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 18/11



Foglio 97 particella 484 sub.18: panoramica interna



Foglio 97 particella 484 sub.18, 485, 486 e 487: uscita del parcheggio