

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA - BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: **omissis .....**

N° Gen. Rep. **151/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Iuri Fucili**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001, 002**

Esperto alla stima: **Geom. Gabriele Bellezza**

Codice fiscale: **BLLGRL74D12G148Z**

Studio in: **Via di orvieto 55 - 05011 Allerona**

Email: **geom.bellezza@tiscali.it**

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** S.P. 51 - PODERE NUOVO - Allerona (Terni) - 05011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

**Dati Catastali:** omissis ....., foglio 31, particella 56, indirizzo LOC. PODERE NOVO, piano T-1, comune A207, categoria FABB RUR, omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 31, particella 26, sezione censuaria A207, foglio 31, particella 30

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 31, particella 16, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 18.010,00, reddito dominicale: € 33.50, reddito agrario: € 30.71, omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 31, particella 17, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11.030,00, reddito dominicale: € 31.33, reddito agrario: € 31.33, sezione censuaria A207, foglio 31, particella 18, qualità pasc. cesp., classe u, superficie catastale 28.380,00, reddito dominicale: € 7.33, reddito agrario: € 1.47, omissis ....., sezione censuaria a207, foglio 31, particella 25aa, qualità semintaivo, classe 4, superficie catastale 28.973,00, reddito dominicale: € 59.85, reddito agrario: € 59.85, sezione censuaria A207, foglio 31, particella 25ab, qualità pascolo, classe u, superficie catastale 2.027,00, reddito dominicale: € 1.78, reddito agrario: € 0.84, sezione censuaria A207, foglio 31, particella 29, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.08, sezione censuaria A207, foglio 38, particella 3, qualità pascolo, classe u, superficie catastale 3.620,00, reddito dominicale: € 3.18, reddito agrario: € 1.50, omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 38, particella 4, qualità semintaivo, classe 2, superficie catastale 7.440,00, reddito dominicale: € 32.66, reddito agrario: € 28.82, omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 38, particella 57, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 1.56, reddito agrario: € 1.56, omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 39, particella 2, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 14.600,00, reddito dominicale: € 30.16, reddito agrario: € 30.16, omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 39, particella 5aa, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 7.246, reddito dominicale: € 24.32, reddito agrario: € 11.23, omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 39, particella 5ab, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 1.164, reddito dominicale: € 3.61, reddito agrario: € 3.31, omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 39, particella 16, qualità pasc. cesp., classe u, superficie catastale 26.000, reddito dominicale: € 6.71, reddito agrario: € 1.34, omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 39, particella 18, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3.960, reddito dominicale: € 8.18, reddito agrario: € 8.18, omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 39, particella 21, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 1.70, reddito agrario: € 1.56

## 2. Stato di possesso

**Bene:** S.P. 51 - PODERE NUOVO - Allerona (Terni) - 05011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato con titolo

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** S.P. 51 - PODERE NUOVO - Allerona (Terni) - 05011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** S.P. 51 - PODERE NUOVO - Allerona (Terni) - 05011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, KALOROIL DI BARTOLINI MARIO & FIGLI, OMAT SRL, EQUITALIA CENTRO S.P.A.

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, KALOROIL DI BARTOLINI MARIO & FIGLI, OMAT SRL, EQUITALIA CENTRO S.P.A.

## 5. Comproprietari

**Beni:** S.P. 51 - PODERE NUOVO - Alleroni (Terni) - 05011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** S.P. 51 - PODERE NUOVO - Alleroni (Terni) - 05011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** S.P. 51 - PODERE NUOVO - Alleroni (Terni) - 05011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:**

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** S.P. 51 - PODERE NUOVO - Allerona (Terni) - 05011

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 76.217,23

**Prezzo da occupato:** € 73.217,23

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 130.983,00

**Prezzo da occupato:** € 108.464,71

Beni in **Allerona (Terni)**  
Località/Frazione **PODERE NUOVO**  
S.P. 51

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Si

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

Identificativo corpo: **A.**

Fabbricato rurale [R] sito in Allerona (Terni) CAP: 05011 frazione: allerona,  
podere nuovo snc

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di omissis .....- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis ..... - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale:

SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis ....., foglio 31, particella 56, indirizzo LOC. PODERE NOVO, piano T-1,  
comune A207, categoria FABB RUR

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ....., sezione censuaria A207, foglio 31, particella 26

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria A207, foglio 31, particella 30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna trattasi di unità collabente F/2

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

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

L'immobile di stima si trova in zona agricola e più precisamente in loc. Podere Nuovo in Comune di Allerona. il fabbricato è servito da strada provinciale e dista circa Km. 4 dall'abitato di Allerona Stazione. L'accesso è limitato dal fatto che la strada principale per arrivare al compendio attraversa la ferrovia con passaggi su ponti con dimensioni limitate

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.  
**Attrazioni storiche:** nessuna.  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis ....., con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2012 per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza annuale.  
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Registrato a orvieto il 17/01/2002 ai nn.93  
Tipologia contratto: 14, scadenza 31/12/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**  
Note: L'IMMOBILE DISTINTO CON LA PARTICELLA 56 (F/2 UNITA' COLLABENTE) NON RISULTA SUL CONTRATTO DI AFFITTO, COMUNQUE LA SUDDIVISIONE IN LOTTI E' STATA PREDISPOSTA PER IN CODESTA MANIERA IN QUANTO LE PARTICELLE 26 E 30 RISULTANO ESSERE "CORTE" DEL FABBRICATO

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro omissis ....., Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000 ; A rogito di ALESSANDRO PONGELLI in data 04/04/2008 ai nn. 83447/7881 in data 05/05/2008 ai nn. 5286/1009

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di KALOROIL DI BARTOLINI MARIO & FIGLI contro omissis ....., Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 13000; Importo capitale: € 10539.64 in data 07/10/2013 ai nn. 9864/1071

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMAT SRL contro omissis ....., Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 28000; Importo capitale: € 15545 in data 05/02/2014 ai nn. 1073/89

- Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro omissis ....., Importo ipoteca: € 758503.64; Importo capitale: € 1517007.28 in data 04/05/2015 ai nn. 3777/538

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro omissis ..... registrato a in data 24/07/2015 ai nn. 6694/4969; 4.2.3

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** omissis ..... dal 04/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di ALESSANDRO PONGELLI in data 04/04/2008 ai nn. 83446 -registrato a TERNI in data 05/05/2008 ai nn. 5285.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Opere in parziale difformità da titoli edilizia rilasciati ante 01/09/67 (art.48-L.R.16/08)

**7.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricato rurale [R]**

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:**





servoscala: **assente** condizioni: **pessime**Solai tipologia: **legno** condizioni: **da ristrutturare**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **pessime**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **pietra** condizioni: **da ristrutturare**Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **pessime****Impianti:**Elettrico tipologia: **assente**Termico tipologia: **assente**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale netta	38,30	1,20	45,96
portico	sup reale netta	25,55	1,00	25,55
magazzino	sup reale netta	12,95	1,20	15,54
stanza - cucina	sup reale netta	51,25	1,20	61,50

128,05

148,55

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: allerona

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

**Accessori:**

A.1 corte esclusiva identificato al n. 1 posto al piano terra composto da corte esclusiva - Sviluppa una superficie complessiva di 973.00 mq - Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: € **5000**

Note: IL PRESENTE VALORE RISULTA GIA' DETRATTO DELL'ONERE DI AFFITTO

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

#### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di terni;

Uffici del registro di terni;

Ufficio tecnico di allerona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare la rupe immobiliare;

Valori agricoli medi riferiti all'anno 2011 dell'Agenzia delle Entrate.

### **8.3 Valutazione corpi:**

**A. Fabbricato rurale [R] con annesso corte esclusiva**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	45,96	€ 700,00	€ 32.172,00
portico	25,55	€ 200,00	€ 5.110,00
magazzino	15,54	€ 700,00	€ 10.878,00
stanza - cucina	61,50	€ 500,00	€ 30.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.910,00
Valore Corpo	€ 78.910,00
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 83.910,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.910,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato rurale [R] con annesso corte esclusiva	148,55	€ 83.910,00	€ 83.910,00

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.692,78
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.217,23
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 73.217,23
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 76.217,23

**8.6 Regime fiscale della vendita**

TRASFERIMENTI NON  
SOGGETTI IVA Le tre  
imposte fisse

**Lotto: 002**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Si

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

**Identificativo corpo: B.**

agricolo sito in Allerona (Terni) CAP: 05011 frazione: allerona, podere nuovo  
snc

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di omissis .....- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis ..... - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale:

SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ..... , sezione censuaria A207, foglio 31, particella 16, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 18.010,00, reddito dominicale: € 33.50, reddito agrario: € 30.71  
Confini: Altra proprietà esecutato

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ..... , sezione censuaria A207, foglio 31, particella 17, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 11.030,00, reddito dominicale: € 31.33, reddito agrario: € 31.33

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria A207, foglio 31, particella 18, qualità pasc. cesp., classe u, superficie catastale 28.380,00, reddito dominicale: € 7.33, reddito agrario: € 1.47

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ..... , sezione censuaria a207, foglio 31, particella 25aa, qualità semintaivo, classe 4, superficie catastale 28.973,00, reddito dominicale: € 59.85, reddito agrario: € 59.85

Note: trattasi di particella censita a modello 26

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria A207, foglio 31, particella 25ab, qualità pascolo, classe u, superficie catastale 2.027,00, reddito dominicale: € 1.78, reddito agrario: € 0.84

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria A207, foglio 31, particella 29, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.08

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria A207, foglio 38, particella 3, qualità pascolo, classe u, superficie catastale 3.620,00, reddito dominicale: € 3.18, reddito agrario: € 1.50

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ..... , sezione censuaria A207, foglio 38, particella 4, qualità semintaivo, classe 2, superficie catastale 7.440,00, reddito dominicale: € 32.66, reddito agrario: € 28.82

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ..... , sezione censuaria A207, foglio 38, particella 57, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 1.56, reddito agrario: € 1.56

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ..... , sezione censuaria A207, foglio 39, particella 2, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 14.600,00, reddito dominicale: € 30.16, reddito agrario: € 30.16

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ..... , sezione censuaria A207, foglio 39, particella 5aa, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 7.246, reddito dominicale: € 24.32, reddito agrario: € 11.23

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ..... , sezione censuaria A207, foglio 39, particella 5ab, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 1.164, reddito dominicale: € 3.61, reddito agrario: € 3.31

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ..... , sezione censuaria A207, foglio 39, particella 16, qualità pasc. cesp., classe u, superficie catastale 26.000, reddito dominicale: € 6.71, reddito agrario: €

<sup>1,34</sup>  
**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ..... , sezione censuaria A207, foglio 39, particella 18, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 3.960, reddito dominicale: € 8.18, reddito agrario: € 8.18

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis ..... , sezione censuaria A207, foglio 39, particella 21, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 1.70, reddito agrario: € 1.56

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

**10.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile di stima si trova in zona agricola e più precisamente in loc. Podere Nuovo in Comune di Alleronza. il fabbricato è servito da strada provinciale e dista circa Km. 4 dall'abitato di Alleronza Stazione. L'accesso è limitato dal fatto che la strada principale per arrivare al compendio attraversa la ferrovia con passaggi su ponti con dimensioni limitate

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis ....., con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2012 per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a orvieto il 17/01/2002 ai nn.93

Tipologia contratto: 14, scadenza 31/12/2026

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

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 12.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 12.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 12.1. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 12.1. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 12.2. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro omissis ....., Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000 ; A rogito di ALESSANDRO PONGELLI in data 04/04/2008 ai nn. 83447/7881

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di KALOROIL DI BARTOLINI MARIO & FIGLI contro omissis ....., Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 13000; Importo capitale: € 10539.64 in data 07/10/2013 ai nn. 9864/1071

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMAT SRL contro omissis ....., Importo ipoteca: € 28000; Importo capitale: € 15545 in data 05/02/2014 ai nn. 1073/89

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro omissis ....., Importo ipoteca: € 758503.64; Importo capitale: € 1517007.28 in data 04/05/2015 ai nn. 3777/538

#### 12.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro omissis ....., Derivante da: PIGNORAMENTO registrato a in data 24/07/2015 ai nn. 6694/4969;



12.2. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* Aggiornamento della

Nessuna.

**12.3 Misure Penali**

Nessuna.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** omissis ..... dal 04/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di ALESSANDRO PONGELLI in data 04/04/2008 ai nn. 83446 -registrato a TERNI in data 05/05/2008 ai nn. 5285.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di recinzione e cancello d'ingresso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/05/2008 al n. di prot. 2824

**15. Conformità edilizia:**

**agricolo**

Nessuna.

**15. Conformità urbanistica:**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.002 mq/mq
Altezza massima ammessa:	6.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono stati realizzati sui terreni alcune baracche in legname per il ricovero di animali. Detti manufatti di entità quasi irrilevante ai fini della stima sono sanabili in quanto non rispondenti alla normativa sismica ed urbanistica delle zone agricole Regularizzabili mediante: non sanabile

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: I terreni sono stati oggetto di P.d.C. rilasciato dal comune di allerona per realizzazione di recinzione e cancello di ingresso dei terreni f. 31 p.lle 16-17-18-25-26-29-30 F.38 p.lle 3-4-57 F. 39 p.lle 2-5-16-18-21**

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

trattasi di terreni agricoli

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di omissis .....- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis ..... - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale:

SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153.590,00**

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

Condizioni generali dell'immobile: I terreni agricoli sono destinati all'allevamento zootecnico gestito dall'affittuaria omissis .....

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

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da demolire**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **acciaio** ubicazione: **esterna**  
servoscala: **assente** condizioni: **pessime**

Solai tipologia: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:  
**inesistente** condizioni: **pessime**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **pietra** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **pessime**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **assente**

Termico tipologia: **assente**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo arborato	sup reale netta	18.010,00	1,00	18.010,00
seminativo	sup reale netta	11.030,00	1,00	11.030,00
pascolo cespugliato	sup reale netta	28.380,00	1,00	28.380,00
seminativo	sup reale netta	28.973,00	1,00	28.973,00

## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 151 / 2015

pascolo	sup reale netta	2.027,00	1,00	2.027,00
seminativo	sup reale netta	40,00	1,00	40,00
pascolo	sup reale netta	3.620,00	1,00	3.620,00
seminativo	sup reale netta	7.440,00	1,00	7.440,00
seminativo	sup reale netta	550,00	1,00	550,00
seminativo	sup reale netta	14.600,00	1,00	14.600,00
uliveto	sup reale netta	7.246,00	1,00	7.246,00
seminativo arborato	sup reale netta	1.164,00	1,00	1.164,00
pascolo cespugliato	sup reale netta	26.000,00	1,00	26.000,00
seminativo	sup reale netta	3.960,00	1,00	3.960,00
seminativo arborato	sup reale netta	550,00	1,00	550,00
		<b>153.590,00</b>		<b>153.590,00</b>

Impianto elettrico:  
Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:  
Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:  
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione  
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:  
Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo  
Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16. Criterio di stima:**

**16. Fonti di informazione:**

- Catasto di terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di terni;

Uffici del registro di terni;

Ufficio tecnico di allerona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare la rupe immobiliare.

**16. Valutazione corpi:****B. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
seminativo arborato	18.010,00	€ 1,40	€ 25.214,00
seminativo	11.030,00	€ 1,45	€ 15.993,50
pascolo cespugliato	28.380,00	€ 0,20	€ 5.676,00
seminativo	28.973,00	€ 1,45	€ 42.010,85
pascolo	2.027,00	€ 0,27	€ 547,29
seminativo	40,00	€ 1,45	€ 58,00
pascolo	3.620,00	€ 0,27	€ 977,40
seminativo	7.440,00	€ 1,45	€ 10.788,00
seminativo	550,00	€ 1,45	€ 797,50
seminativo	14.600,00	€ 1,45	€ 21.170,00
uliveto	7.246,00	€ 1,87	€ 13.550,02
seminativo arborato	1.164,00	€ 1,40	€ 1.629,60
pascolo cespugliato	26.000,00	€ 0,20	€ 5.200,00
seminativo	3.960,00	€ 1,45	€ 5.742,00
seminativo arborato	550,00	€ 1,40	€ 770,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 150.124,16
CONTRATTO DI AFFITTO detrazione del 15.00%	€ -22.518,62
Valore Corpo	€ 127.605,54
Valore Accessori	€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 127.605,54
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.605,54

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	agricolo	153.590,00	€ 127.605,54	€ 127.605,54

**1 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 19.140,83
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>108.464,71</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>108.464,71</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>130.983,00</b>

**16. Regime fiscale della vendita**  
**6**

TRASFERIMENTI NON  
SOGGETTI IVA Le tre  
imposte fisse

Data generazione:  
03-05-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Gabriele Bellezza**



LEGENDA

○ Lotto A

○ Lotto B

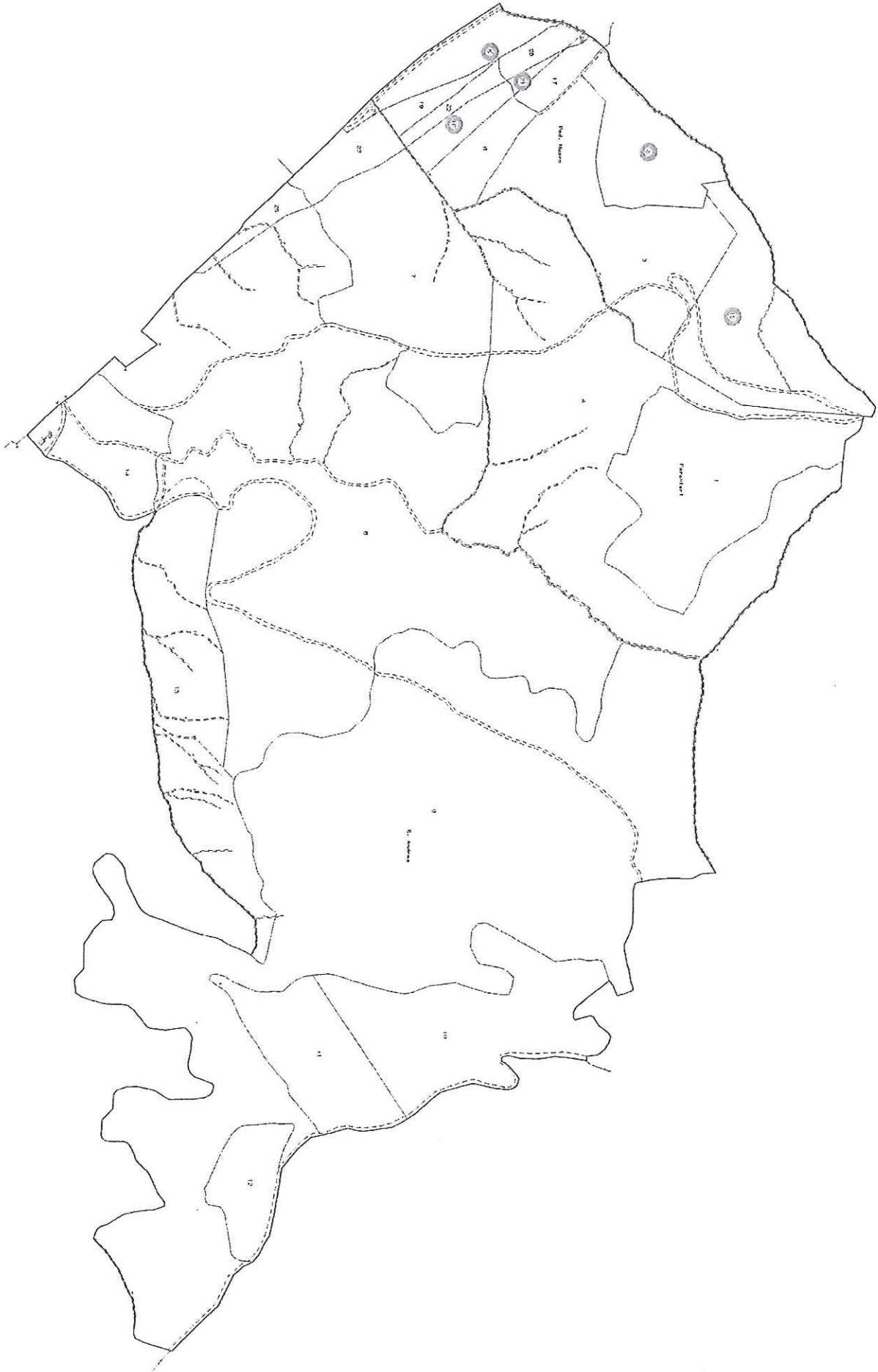


N=97800  
E=-35700

1 Particella: 18

N=97100

E=33600



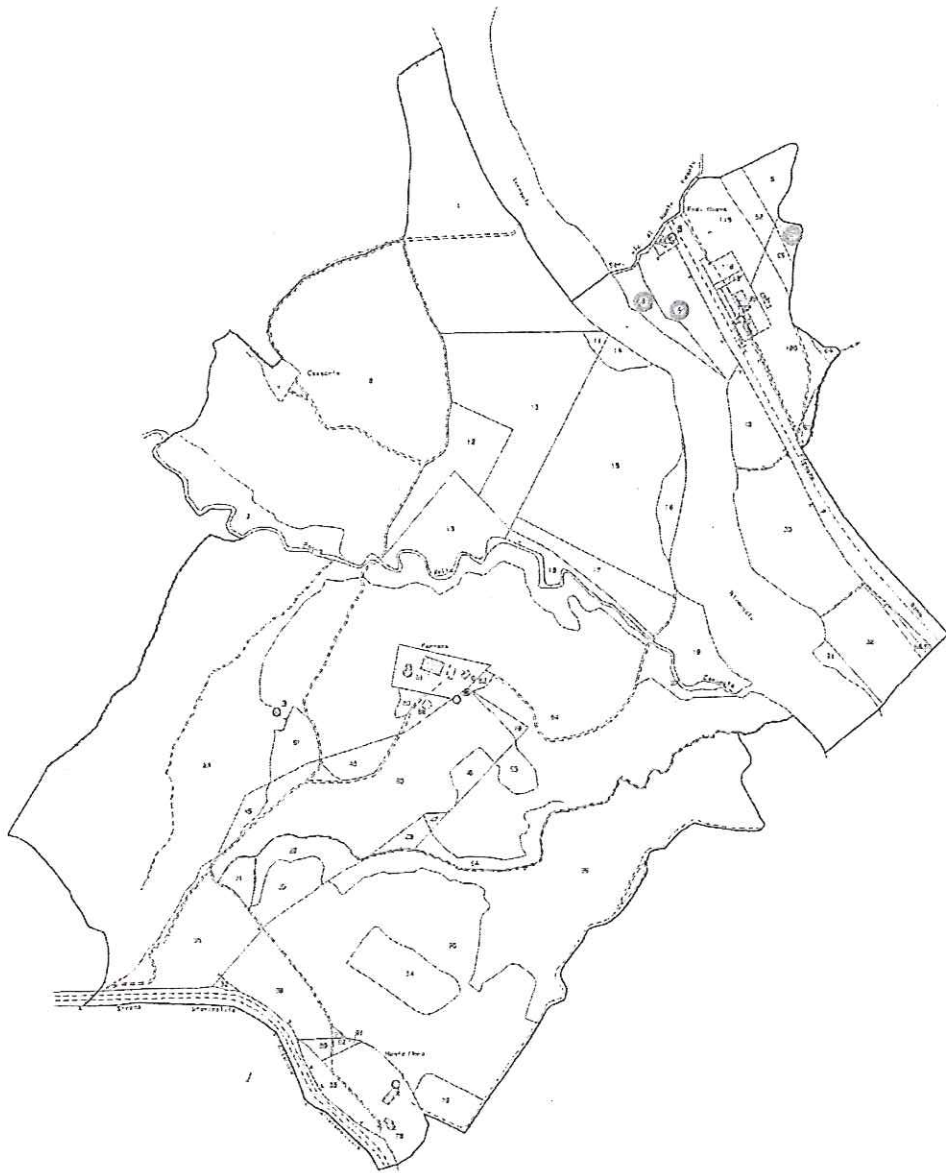
Ufficio Provinciale di Terzi - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DOTT. SSA LIANA PELGROSSO

V. n. 141 (0.90 euro)

E=36700

N=98100

Ufficio Provinciale di Terzi - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DOT SSA LIANA PELOROSSO



V. n. 101 (0,00 euro)

Comune: ALLEFONA  
Foglio: 38

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 1940.000 x 1390.000 metri

15-Jan-2016 10:20:35  
Prot. n. 781807/2016

## VOLUME CASALE ESISTENTE

### Volume corpo A

Area di base x H Altezza  
Hm A = Ml.  $(5,90 + 7,75)/2 = \text{Ml. } 6,85$   
Sup. Mq. =  $5,00 \times 9,90 = \text{Mq. } 49,50$   
Mq.  $49,50 \times \text{Ml. } 6,85 = \text{Mc. } 339,07$

### Volume corpo B

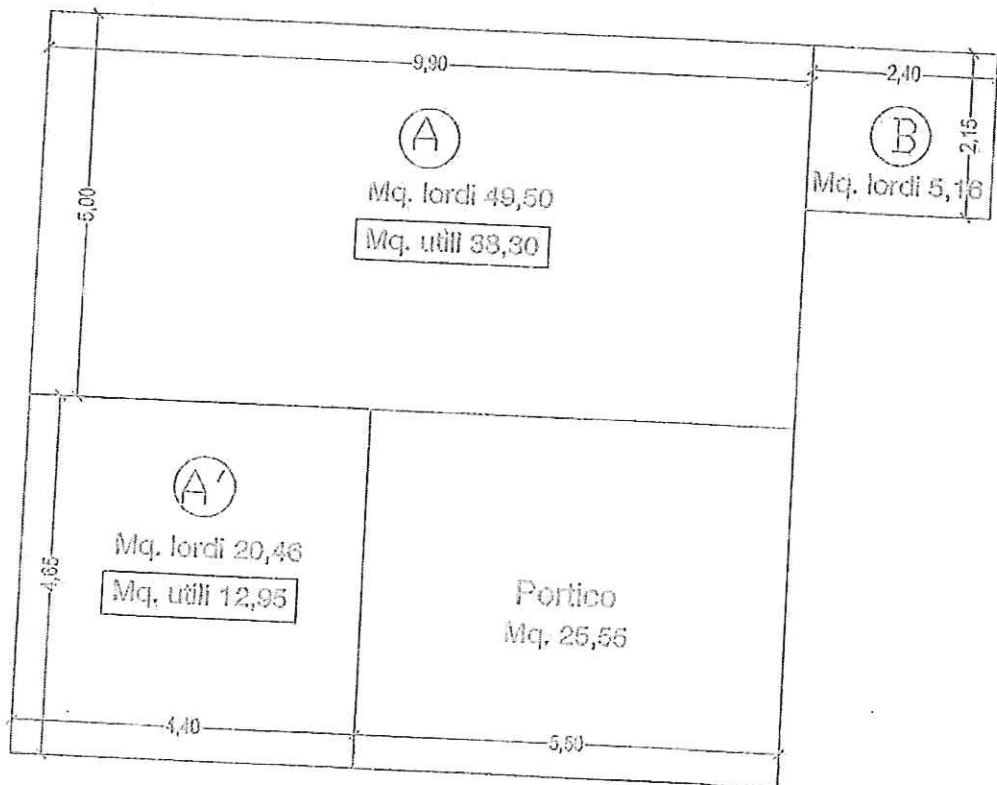
Area di base x H Altezza  
Hm B = Ml.  $(3,00 + 2,00)/2 = \text{Ml. } 2,50$   
Sup. Mq. =  $2,15 \times 2,40 = \text{Mq. } 5,16$   
Mq.  $5,16 \times \text{Ml. } 2,50 = \text{Mc. } 12,90$

### Volume corpo A'

Area di base x H Altezza  
Hm A' = Ml.  $(5,80 + 6,65)/2 = \text{Ml. } 6,25$   
Sup. Mq. =  $4,65 \times 4,40 = \text{Mq. } 20,46$   
Mq.  $20,46 \times \text{Ml. } 6,25 = \text{Mc. } 127,88$

### Volume totale

= Mc.  $339,07 + \text{Mc. } 127,88 + \text{Mc. } 12,90 = \text{Mc. } 479,85$



## SUPERFICIE UTILE ESISTENTE

### Piano Terra

= Mq.  $38,30 + \text{Mq. } 12,95 = \text{Mq. } 51,25$

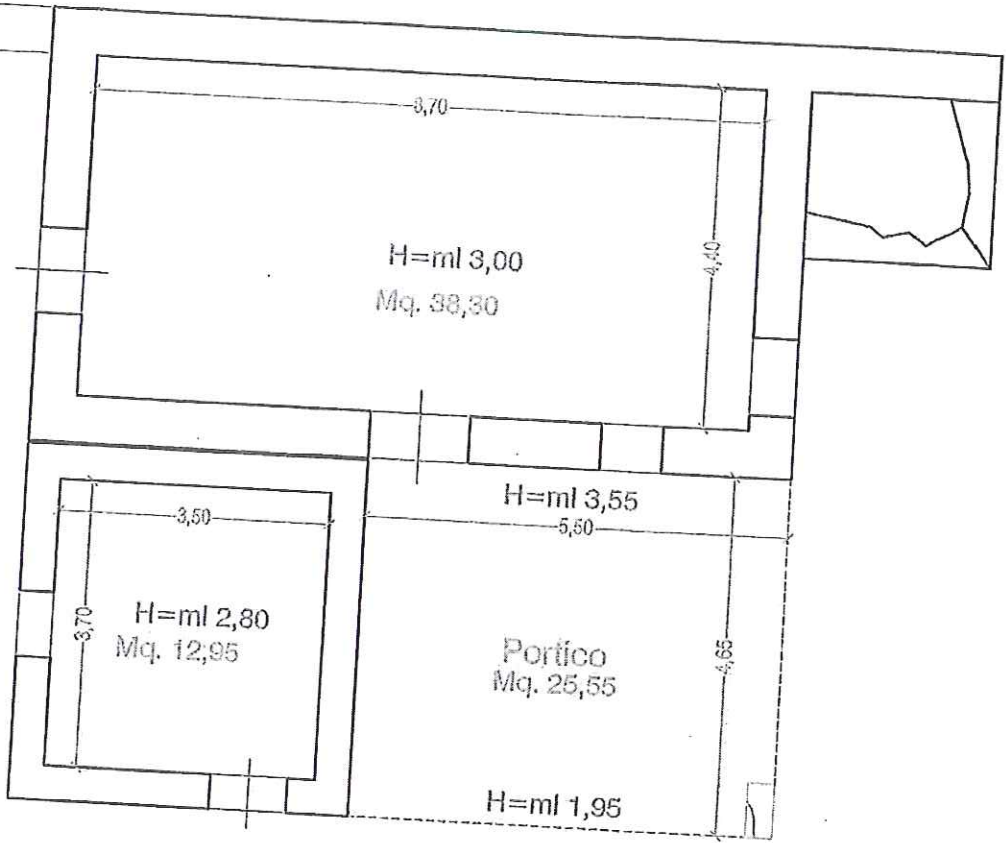
### Piano Primo

= Mq.  $38,30 + \text{Mq. } 12,95 = \text{Mq. } 51,25$

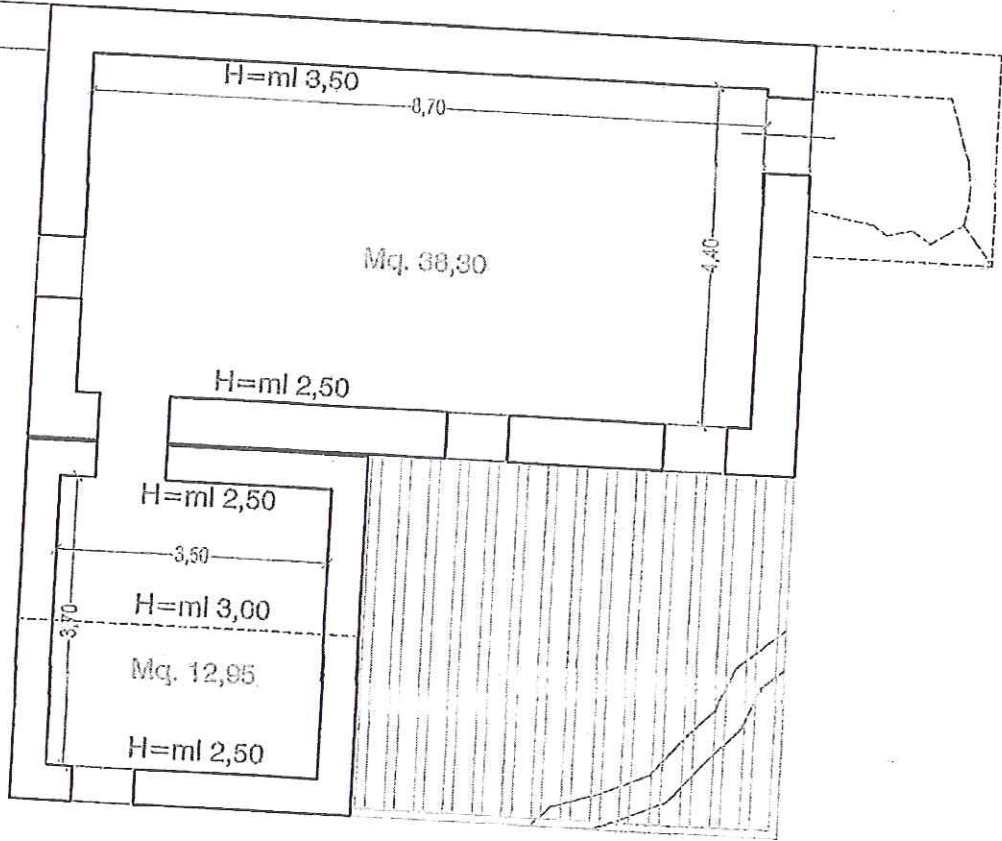
### TOTALE

= Mq.  $51,25 + \text{Mq. } 51,25 = \text{Mq. } 102,50$

PIANO TERRA

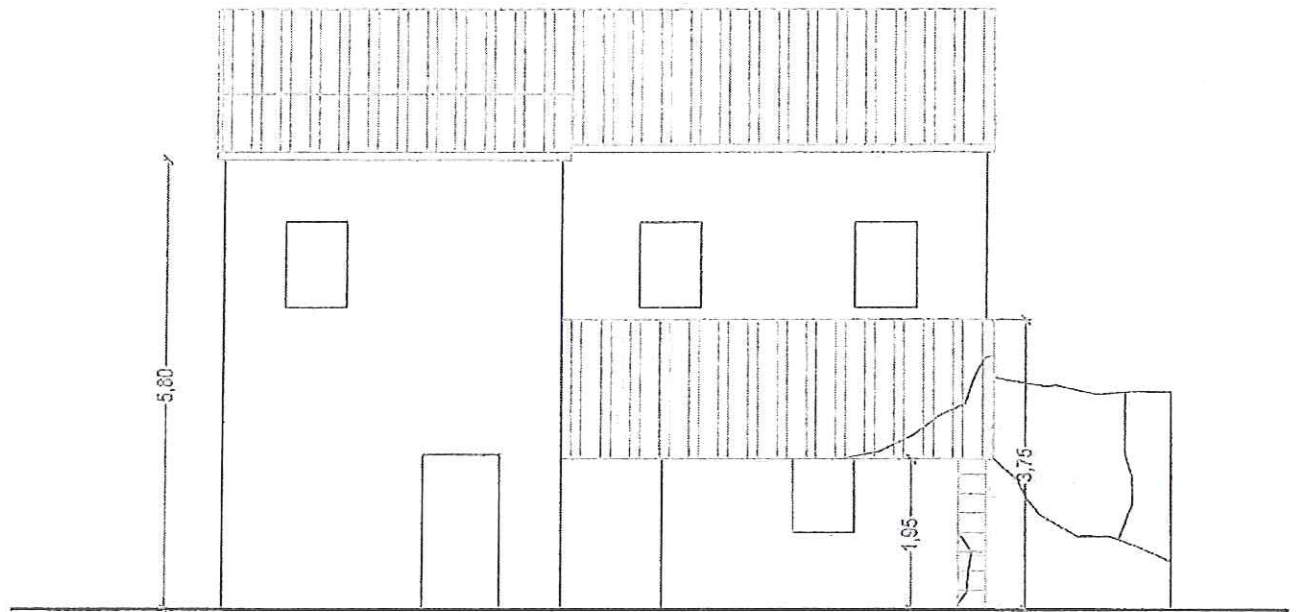


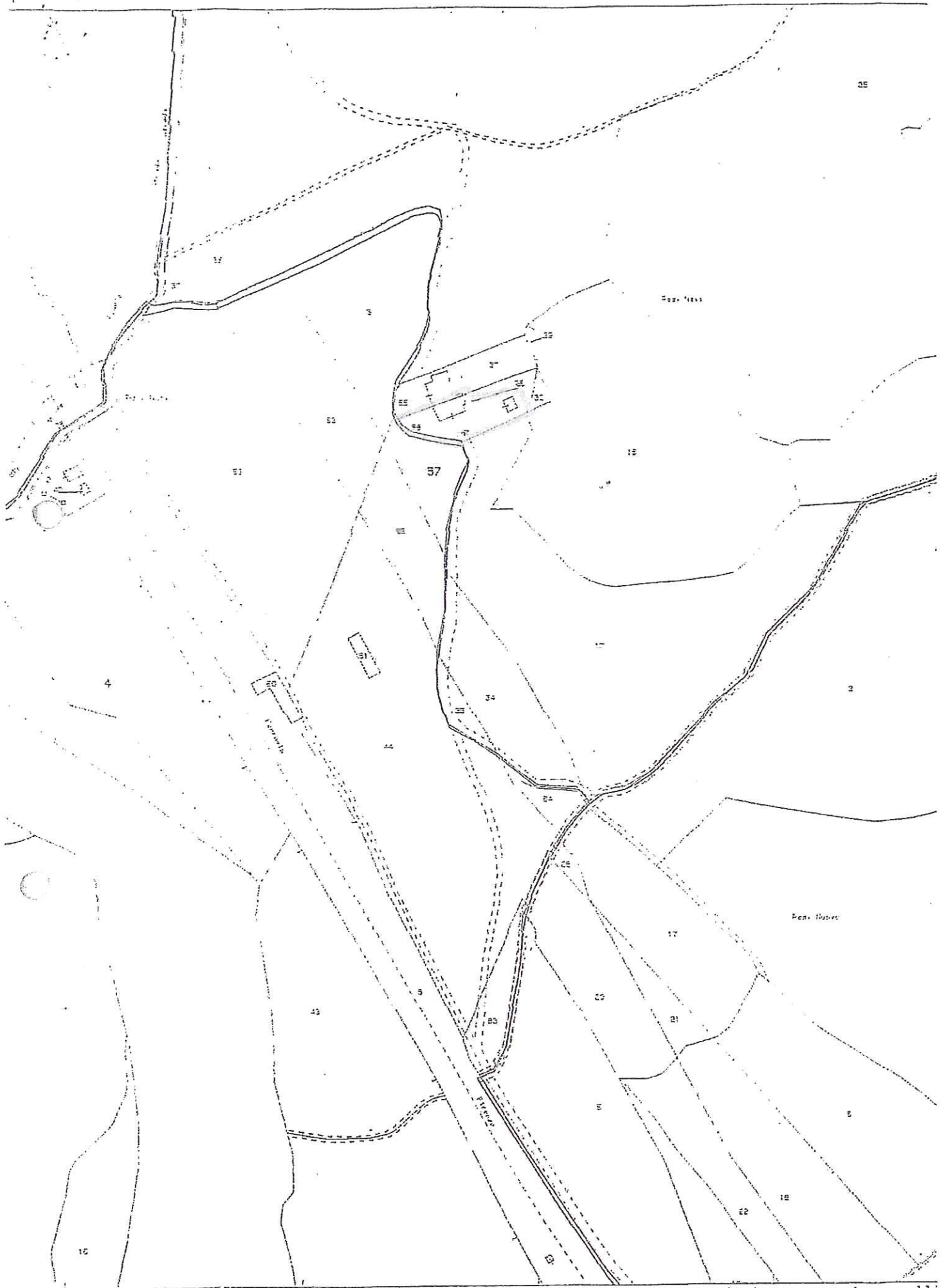
PIANO PRIMO



Rappr. 1:100

PROSPETTO PRINCIPALE





Particelle: 4,57(Dati cartografici e censuari non all)

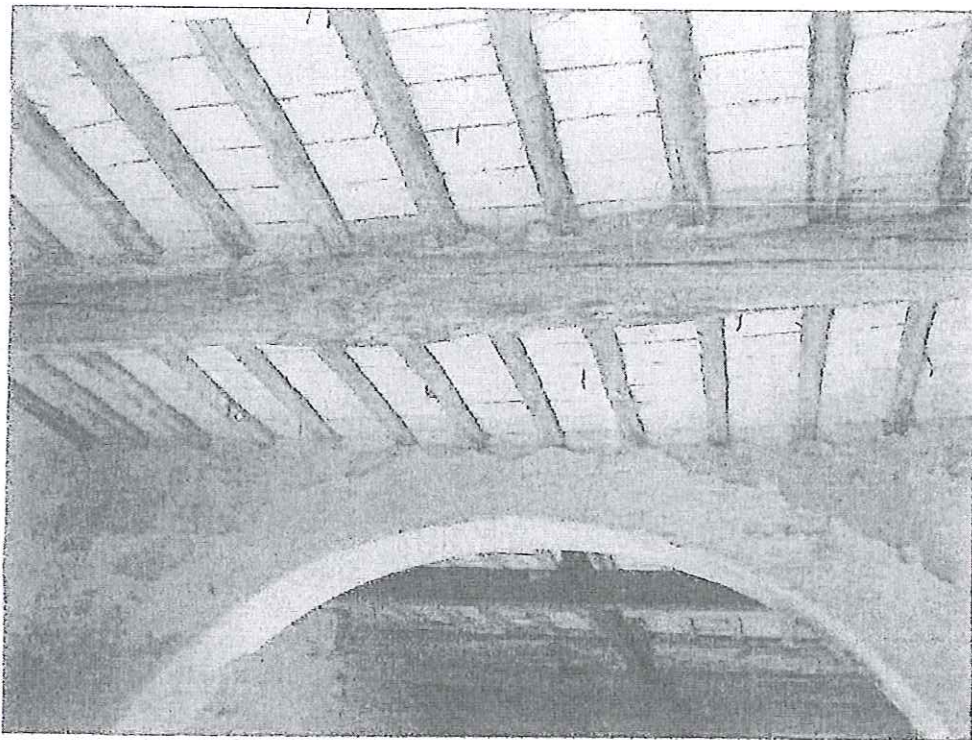


Foto n°5



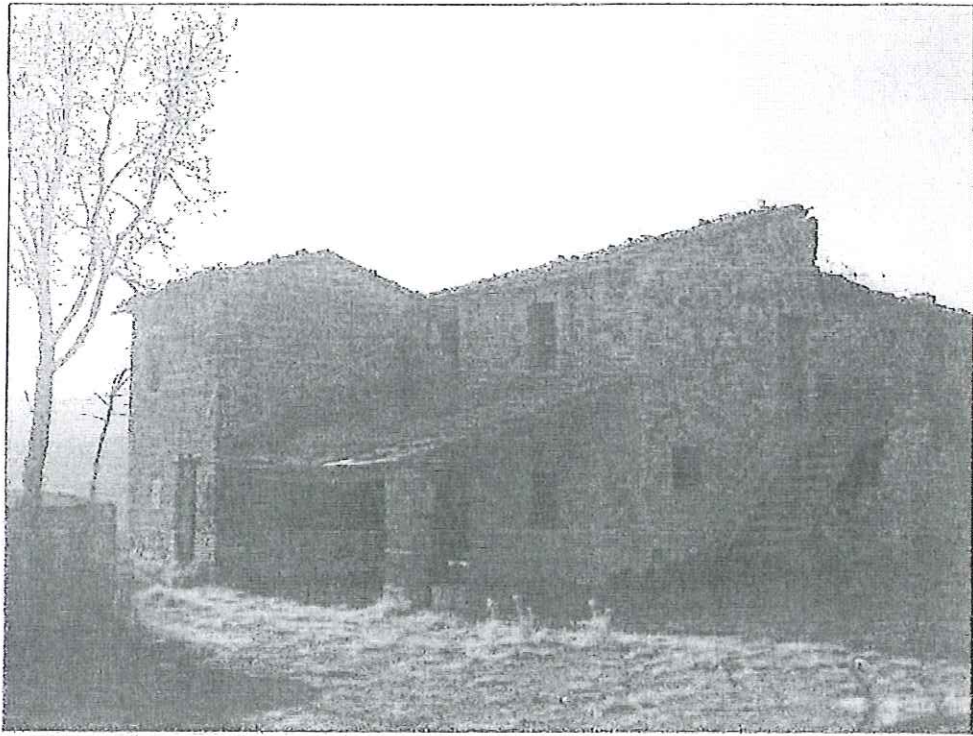


Foto n°3

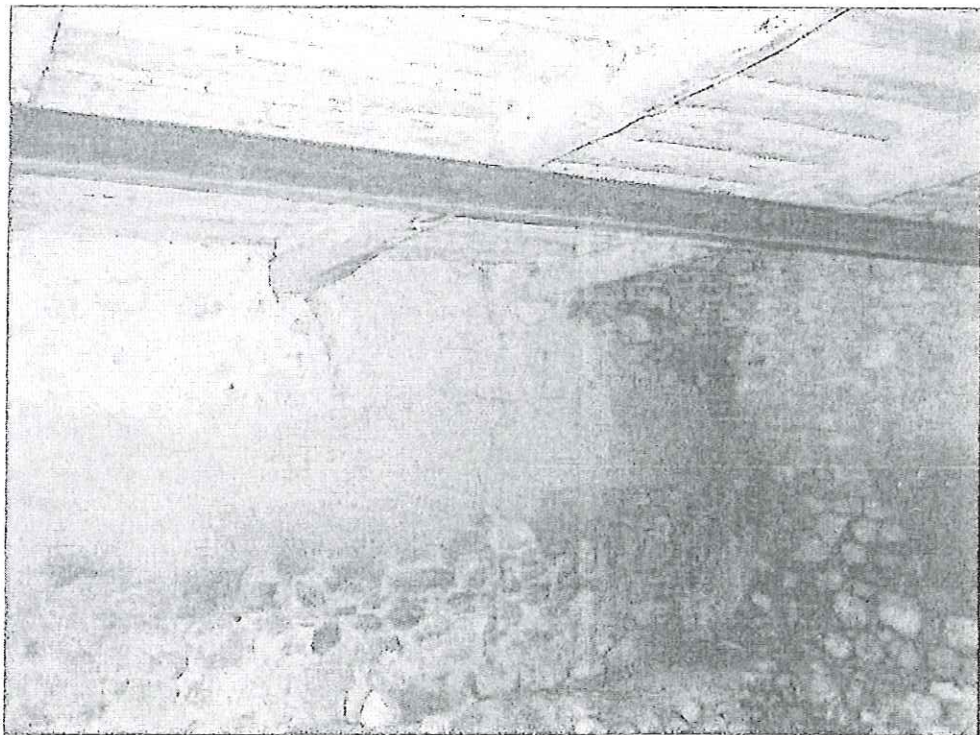


Foto n°4

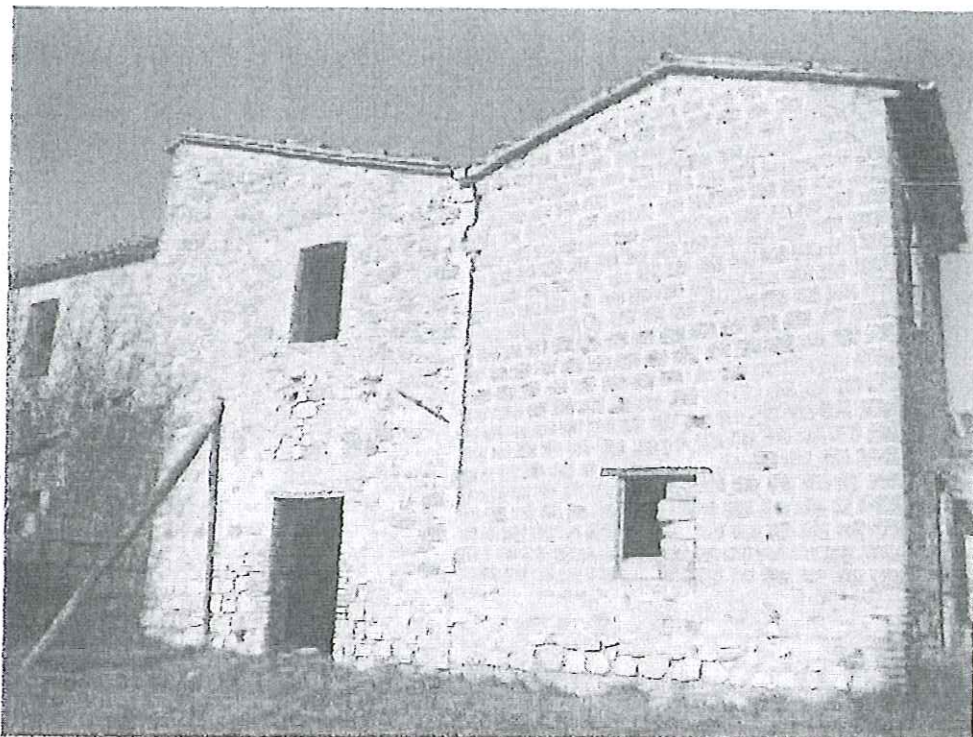


Foto n°1



Foto n°2