
Tribunale di Terni (ex Orvieto)
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Ancona S.p.A.**

contro: **...(omissis esecutato)...**

N° Gen. Rep. **98/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Martina Zucchelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - Abitazione in Via delle Vaschette n° 15/A

002 - Abitazione in Via Amendola n° 4

003 - Garage in Via Amendola

004 - Magazzino e Terreno in Via Sant'Egidio

005 - Terreno in Via Giovanni XXIII

006 - Terreno in Località Faiolo

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Mariotti**
Codice fiscale: MRTRRT70L15L117B
Partita IVA: 00675720551
Studio in: Viale G. Mazzini n° 53 - 05100 Terni
Telefono/Fax: 0744-422553
Cellulare: 339-8765267
Email: studiotecnicomariotti@virgilio.it
Pec: roberto.mariotti@geopec.it

Beni in **Comune di Montegabbione (Terni)**
CAP **05010**
Località/Frazione **Montegabbione (capoluogo)**
Via delle Vaschette

Lotto: 001 - Abitazione in Via delle Vaschette n° 15/A

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 - porzione di fabbricato ad uso abitazione.

**Fabbricato: Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montegabbione (capoluogo),
Via delle Vaschette n° 15/A**

Quota e tipologia del diritto

1/3 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

PENNACCHIETTI IVAN per la quota di 2/3 di piena proprietà

Note: Si precisa che la quota di Pennacchietti Ivan non risulta eseguita dalla presente procedura

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/3
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 2/3

Foglio 16 Particella 149 Subalterno 3

Indirizzo: Via delle Vaschette, scala ----, interno ----, piano: S1 - T - 1°, sezione censuaria MONTEGABBIONE, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita € 338,02

Note:

u.i.u. graffata con la Particella 151 Subalterno 8.

L'indirizzo regolarmente indicato è privo del numero civico.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/3
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 2/3

Foglio 16 Particella 149 Subalterno 4

Indirizzo: Via delle Vaschette, scala ----, interno ----, piano S1, sezione censuaria MONTEGABBIONE, categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita € 49,06.

Note:

L'indirizzo regolarmente indicato è privo del numero civico.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito dell'intervento edilizio di cui alla D.I.A. Prot. N° 1232 del 05/04/2007 che ha mutato la destinazione d'uso della u.i.u. magazzino ai fini residenziali, lo stesso è stato oggetto di fusione con la u.i.u. abitazione, generando 1 unica u.i.u.

ad uso abitazione che non è stata ancora regolarmente censita poiché mancante la necessaria variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale - Doc.f.a

Descrizione delle opere da sanare:

variazione catastale - Doc.f.a: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato di remota costruzione in cui non si è potuto reperire la data certa della sua edificazione. Certamente essa è anteriore all'anno 1967.

E' sito nel cosiddetto capoluogo ovvero l'agglomerato urbano del borgo in questione, nella fattispecie specifica all'interno del centro storico (Zona A), per la precisione in Via delle Vaschette.

Il lotto è costituito dal corpo A - u.i.u. ad uso abitazione ubicata al piano terra e primo con accessorio ripostiglio al piano seminterrato, censita al catasto dei fabbricati del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particella 149 Sub. 3 e Particella 151 Sub. 8 graffate, nonché da u.i.u. ad uso magazzino ubicato al piano seminterrato, censito al catasto dei fabbricati del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particella 149 Sub. 4.

Ai fini della vendita è da tener conto delle n° 2 u.i.u. autonomamente censite in catasto e risultanti nell'atto di pignoramento immobiliare.

Lo stato di fatto riscontrato dal sottoscritto CTU nel sopralluogo del 09/01/2015 mostra la fusione delle 2 u.i.u. in 1 unica u.i.u. ad uso abitazione a seguito del mutamento della destinazione d'uso dello stesso magazzino ai fini residenziali, regolarmente autorizzato con giusto titolo abilitativo edilizio, ma non ancora aggiornato negli atti catastali che restano pertanto da regolarizzare.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ----

Importanti centri limitrofi: ----

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali (entro il capoluogo) - agricole (fuori il capoluogo)

Attrazioni paesaggistiche: tipico borgo umbro situato in cima ad un colle a circa 600 mt. s.l.m., appartenente alla zona appenninica circondata dalla valdichiana e dalle valli dei nestore e fiberina

Attrazioni storiche: da menzionare la "torre" risalente indicativamente al XV sec. ed il complesso architettonico "la scarzuola" una cittadella-teatro edificato nella seconda metà del XX sec.

Principali collegamenti pubblici: autobus, ferrovia Roma/Firenze - stazione di Fabbro a 9 km. circa, autostrada A1 - casello di Fabbro a 11 km. circa

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media (sufficiente), farmacia (sufficiente), banca (sufficiente), ufficio postale (sufficiente), negozio generi alimentari (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da MEDHIU MEFAIL, con contratto di locazione stipulato in data 30/11/2010 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile.

Registrato all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia il 28/12/2010 ai nn.15895 tipo: Contratto di locazione ad uso abitativo 4+4, scadenza 30/11/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto 00/00/0000

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

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:

- Pignoramento a favore di COMPAGNIA ITALIANA DI PREVIDENZA ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 04/12/2012
iscritto/trascritto a TERNI in data 27/02/2013 ai nn. 1520

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 legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da richiesta di misure cautelari in pendenza di giudizio tributario del 18/06/2009 - Importo ipoteca: € 900.000,00 - Importo capitale: €
iscritto/trascritto a TERNI in data 07/07/2009 ai nn. 1480

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da Ipoteca legale del 15/03/2010 di € 51.538,95 - Importo ipoteca: € 117.157,06 - Importo capitale: €
iscritto/trascritto a TERNI in data 24/03/2010 ai nn. 605

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da Ipoteca legale del 13/10/2010 di € 1.506.580,17 - Importo ipoteca: € 3.013.160,34 - Importo capitale: €
iscritto/trascritto a TERNI in data 20/10/2010 ai nn. 2273

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ... (omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona del 03/11/2010 di € 194.203,44 - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: €
iscritto/trascritto a TERNI in data 18/11/2010 ai nn. 2489

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.a. contro ... (omissis esecutato)... e PENNACCHIETTI IVAN derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Orvieto del 28/11/2011 di € 60.268,50 - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: €
iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2012 ai nn. 576

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ... (omissis esecutato)... derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 05/12/2012
iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2012 ai nn. 12546/9499

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Si precisa che l'attestato di prestazione energetica (APE) verrà redatto all'atto del trasferimento del bene

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: PENNACCHIETTI IVAN nato a Montegabbione il 18/05/1933 per la quota di 1/3 della piena proprietà dal **22/04/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione registrata a ORVIETO in data ai nn. 52/241, trascritta a TERNI in data 30/07/1984 ai nn. 5465

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a Montegabbione il 09/04/1936, per la quota di 1/3 della piena proprietà e PENNACCHIETTI IVAN nato a Montegabbione il 18/05/1933 per la quota di 1/3 della piena proprietà dal **28/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di cessione di diritti reali a rogito Notaio Pongelli Franco in data 28/12/1990 rep. n. 130806, registrato a ORVIETO in data 17/01/1991 ai nn. 99/1V, trascritto a TERNI in data 28/01/1991 ai nn. 1037

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo pratica: D.I.A. Prot. N° 1232 del 05/04/2007

Intestazione: PENNACCHIETTI IVAN

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO SEMINTERRATO AD USO RESIDENZIALE

Presentazione in data 05/04/2007 al n. di prot. 1232

NOTE:

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione edificato in data antecedente al 01/09/1967 e che da tale data i lavori eseguiti ad esso relativi sono stati realizzati in virtù del titolo abilitativo edilizio obbligatorio per legge (D.I.A.) qui riportato.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato: Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato: Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Deliberazione del Consiglio Comunale N° 24 del 29/05/2001 |
| Zona omogenea: | Zona A - Centro Storico |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 16 - Macroaree e Zone A (centri storici) |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se si, di che tipo? | ---- |
| Estremi delle convenzioni: | ---- |
| Obblighi derivanti: | ---- |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | Non Specificato |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | Non Specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Non Specificato |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | Non Specificato |
| Volume massimo ammesso: | Non Specificato |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se si, quanto: | Non Specificato |
| Altro: | |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non Specificato |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

**Fabbricato: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto
A - porzione di fabbricato ad uso abitazione**

Porzione di fabbricato ad uso abitazione (cat. A/2) costituito da vani principali ed accessori diretti al piano seminterrato, terra e primo e da accessorio indiretto al piano seminterrato, tutto comunicante attraverso scala interna.

Il sottoscritto CTU ha accertato durante il sopralluogo del 09/01/2015 che per tale lotto non si ha la rispondenza catastale, infatti la u.i.u. di fatto non corrisponde alle u.i.u. censite che risultano correttamente individuate per sagoma esterna e per distribuzione degli spazi interni del piano terra e primo ma sono altresì variate poiché oggetto di variazione della destinazione da magazzino ad abitazione con diversa distribuzione degli spazi interni del piano seminterrato nonché di fusione tra loro.

Si è accertato comunque la sua rispondenza edilizia ed urbanistica.

Lo stato dei luoghi attuale vede tale porzione di fabbricato nella destinazione d'uso di ABITAZIONE costituita da INGRESSO, SOGGIORNO, TINELLO, CUCINA, RIPOSTIGLIO, W.C. e DISIMPEGNO al piano terra; 3 CAMERE, BAGNO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO e 2 BALCONI al piano primo; SALA con ANGOLO COTTURA, RIPOSTIGLIO, BAGNO, RIPOSTIGLIO/DISIMPEGNO al piano seminterrato.

Ai fini della valutazione si è pertanto considerato l'attuale stato dei luoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ... (omissis) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... (omissis) - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

PENNACCHIETTI IVAN per la quota di 2/3 di piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **260**

E' posto al piano seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito in data anteriore all'anno 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero Foglio 16 Particella 149 Sub. 3 e Particella 151 Sub. 8 - graffate, nonché Foglio 16 Particella 149 Sub. 4 (da variare)

Ha un'altezza interna di circa 2,50 mt. (piano seminterrato) e 3,00 mt. (piani superiori)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: In linea generale l'immobile è stato rilevato in condizioni sufficienti a garantire l'uso del fabbricato che sicuramente appare vetusto, ma agibile ed abitabile.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

| | |
|------------|--|
| Balconi | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: travetti e laterizi condizioni: sufficienti |
| Fondazioni | tipologia: a sacco materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Scale | tipologia: a rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti |

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni e pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavimentazione Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavimentazione Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **tinteggiati a tempera** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento interno ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento interno ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento**
recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** rete di distribuzione:
tubi in ferro diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni:
sufficienti conformità: **da collaudare**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| ABITAZIONE | Sup. reale lorda | 260,00 | 1,00 | 260,00 |
| | | 260,00 | | 260,00 |

Accessori:

A - porzione di fabbricato ad uso abitazione. 1 ripostiglio

posto al piano seminterrato
Valore a corpo: € 0

Note:

Il valore di tale accessorio (ripostiglio al piano seminterrato) è stato calcolato all'interno del bene principale, con la superficie rilevata, opportunamente omogeneizzata ai fini del calcolo della superficie commerciale.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La scelta del criterio di stima e l'individuazione dell'aspetto economico, che è poi l'elemento più importante per esprimere un giudizio che sia oggettivo, imparziale e corrispondente alla realtà economica, è in funzione dello scopo per il quale si è chiamati ad esprimere la presente valutazione che è quello di determinarne il più probabile valore corrente per una vendita di tali beni.

Pertanto l'aspetto economico più adatto da prendere in considerazione è senza dubbio quello del VALORE DI MERCATO, ovvero la ricerca del prezzo che in questo determinato momento e mercato potrà presumibilmente realizzarsi per il bene in questione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU procede seguendo il metodo di stima cosiddetto "sintetico" compiendo un procedimento "comparativo o confronto diretto" con beni analoghi a quello da stimare per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili residenziali;
- Presa in considerazione di beni omogenei al bene da stimare;
- Conoscenza dei prezzi reali liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere similari a quello in oggetto, sia per caratteristiche intrinseche (destinazione, esposizione, orientamento, vetustà, estetica, stato di manutenzione, efficienza, distribuzioni interne, dimensioni, etc.) che estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, posizione rispetto alle aree commerciali e industriali, caratteri della zona circostante, stato dell'agglomerato urbano, strade di collegamento, servizi pubblici, etc.);
- Assunzione di un parametro di valutazione facilmente misurabile ovvero la superficie lorda espressa in metri quadrati ragguagliata come superficie commerciale, determinata misurando la superficie dei vani principali e degli accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali con i muri in comunione computati nella misura massima del 50 %, a cui sommare la superficie delle pertinenze esclusive (androne, ripostiglio, balconi) opportunamente omogeneizzate in conformità agli usi attuali dati dalle normative in merito, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, di riferimento;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;
Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 700,00 al mq. di superficie commerciale come sopra determinata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Montegabbione, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare della Regione Umbria.

8.3 Valutazione corpi:

| ID | Immobile | Sup. Equivalente | Sup. lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|--|------------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| A - porzione di fabbricato ad uso abitazione | Fabbricato: Abitazione di tipo civile [A2] con annesso ripostiglio | 260,00 | 260,00 | 182.000,00 | 60.666,67 |
| | | | | 182.000,00 | 60.666,67 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 9.100,00

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: | € 700,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro): | € 33,33 |
| Giudizio di comoda divisibilità: NEGATIVO | |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 50.900,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 50.900,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 0,00 |

8.6 Regime fiscale della vendita

Beni in **Comune di Montegabbione (Terni)**
 CAP **05010**
 Località/Frazione **Montegabbione (capoluogo)**
Via Amendola e limitrofe

Lotto: 002 - Abitazione in Via Amendola n° 4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? N/D

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? N/D

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - porzione di fabbricato ad uso abitazione.

**Fabbricato: Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montegabbione (capoluogo),
Via Amendola n° 4**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ... (omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... (omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

PENNACCHIETTI IVAN per la quota di 1/2 di piena proprietà

Note: Si precisa che la quota di Pennacchietti Ivan non risulta esecutata dalla presente procedura

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

- ... (omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ... (omissis)... -

- Proprietà per 1/2
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 1/2

Foglio 16 Particella 175 Subalterno 5

Indirizzo: Strada della Stazione n. 4, scala ----, interno ----, piano 1, sezione censuaria MONTEGABBIONE, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,0 vani, rendita € 159,07

Note:

L'indirizzo indicato non è corretto. La toponomastica vigente è Via Amendola n° 4.

Non si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato di remota costruzione in cui non si è potuto reperire la data certa della sua edificazione. Certamente essa è anteriore all'anno 1967.

E' sito nel cosiddetto capoluogo ovvero l'agglomerato urbano del borgo in questione, nella fattispecie specifica in zona centrale ma fuori del centro storico (Zona B), per la precisione in Via Amendola.

Il lotto è costituito dal corpo A - u.i.u. ad uso abitazione ubicata al piano primo con accessorio legnaia al piano seminterrato, censita al catasto dei fabbricati del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particella 175 Sub. 5.

Lo stato di fatto riscontrato dal sottoscritto CTU nel sopralluogo del 09/01/2015 mostra la **fusione in 1 unica unità funzionale di tale u.i.u. (posta sotto pignoramento) con l'attigua u.i.u. ad uso abitazione censita al Foglio 16, Particella 175 Sub. 4, di proprietà per l'intera quota della stessa eseguita, ma non facente parte dell'atto di pignoramento immobiliare e pertanto esclusa dalla presente procedura.**

Ciò ne impedisce di fatto la vendita e **pertanto non si procede alla valutazione di questo lotto anche perché il sottoscritto CTU non è autorizzato ad eseguire stime su immobili estranei alla presente procedura.**

Si riporta solo l'identificazione catastale per una giusta rispondenza con l'atto di pignoramento immobiliare.

Qualora il creditore avrà titolo di estendere il pignoramento anche sull'abitazione censita al Foglio 16, Particella 175 Sub. 4, si potrà completare la stima del lotto in questione.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ----

Importanti centri limitrofi: ----

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali (entro il capoluogo) - agricole (fuori il capoluogo)

Attrazioni paesaggistiche: tipico borgo umbro situato in cima ad un colle a circa 600 mt. s.l.m., appartenente alla zona appenninica circondata dalla valdichiana e dalle valli dei nestore e tiberina

Attrazioni storiche: da menzionare la "torre" risalente indicativamente al XV sec. ed il complesso architettonico "la scarzuola" una cittadella-teatro edificato nella seconda metà del XX sec.

Principali collegamenti pubblici: autobus, ferrovia Roma/Firenze - stazione di Fabbro a 9 km. circa, autostrada A1 - casello di Fabbro a 11 km. circa

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media (sufficiente), farmacia (sufficiente), banca (sufficiente), ufficio postale (sufficiente), negozio generi alimentari (sufficiente)

11. STATO DI POSSESSO:

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:*

Nessuna.

12.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

12.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

12.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

12.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

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: Nessuna

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 *Conformità urbanistica:*

| | |
|---|-----------------|
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se si, di che tipo? | Non Specificato |
| Estremi delle convenzioni: | Non Specificato |
| Obblighi derivanti: | Non Specificato |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | Non Specificato |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | Non Specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Non Specificato |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | Non Specificato |
| Volume massimo ammesso: | Non Specificato |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se si, quanto: | Non Specificato |
| Altro: | Non Specificato |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |
| Note: | Non Specificato |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Fabbricato: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - porzione di fabbricato ad uso abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ... (omissis esecutato)... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ... (omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

PENNACCHIETTI IVAN per la quota di 1/2 di piena Proprietà

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | | 0,00 | | 0,00 |

Accessori:

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Montegabbione

16.3 Valutazione corpi:

| ID | Immobile | Sup. Equivalente | Sup. lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|--|------------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| A - porzione di fabbricato ad uso abitazione | Fabbricato: Abitazione di tipo civile [A2] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 |

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 0,00

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:

€ 0,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

16.6 Regime fiscale della vendita**Lotto: 003 - Garage in Via Amendola**

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - porzione di fabbricato ad uso garage.****Fabbricato: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montegabbione (capoluogo), Via Amendola****Quota e tipologia del diritto**1/1 di ...(omissis esecutato)... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1000/1000

Foglio 16 Particella 186 Subalterno 3

Indirizzo: Strada della Stazione, scala ----, interno ----, piano T, sezione censuaria MONTEGABBIONE, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita € 17,97

Note: L'indirizzo indicato non è corretto. La toponomastica vigente è Via Amendola (senza numero civico)

Si dichiara la conformità catastale**18.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di una porzione di fabbricato di remota costruzione in cui non si è potuto reperire la data certa della sua edificazione. Certamente essa è anteriore all'anno 1967.

E' sito nel cosiddetto capoluogo ovvero l'agglomerato urbano del borgo in questione, nella fattispecie specifica in zona centrale ma fuori del centro storico (Zona B), per la precisione in Via Amendola.

Il lotto è costituito dal corpo A - u.i.u. ad uso garage ubicato al piano terra, censito al catasto dei fabbricati del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particella 186 Sub. 3.

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ----

Importanti centri limitrofi: ----

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali (entro il capoluogo) - agricole (fuori il capoluogo)**Attrazioni paesaggistiche:** tipico borgo umbro situato in cima ad un colle a circa 600 mt. s.l.m., appartenente alla zona appenninica circondata dalla valdichiana e dalle valli dei

nestore e tiberina

Attrazioni storiche: da menzionare la "torre" risalente indicativamente al XV sec. ed il complesso architettonico "la scarzuola" una cittadella-teatro edificato nella seconda metà del XX sec.

Principali collegamenti pubblici: autobus, ferrovia Roma/Firenze - stazione di Fabbro a 9 km. circa, autostrada A1 - casello di Fabbro a 11 km. circa

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media (sufficiente), farmacia (sufficiente), banca (sufficiente), ufficio postale (sufficiente), negozio generi alimentari (sufficiente)

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato/Detenuto dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

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 cancellati a cura e spese della procedura:

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ... (omissis esecutato) derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona del 03/11/2010 di € 194.203,44 - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: €
iscritto/trascritto a TERNI in data 18/11/2010 ai nn. 2489

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.a. contro ... (omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Orvieto del 28/11/2011 di € 60.268,50 - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: €
iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2012 ai nn. 576

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ... (omissis esecutato)... derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 05/12/2012
iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2012 ai nn. 12546 9499

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

21. 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: Nessuna

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 Specificate**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a Montegabbione il 09/04/1936, per la quota di 1/5 della piena proprietà dal **09/06/1970 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione registrata ad ORVIETO in data 01/07/1970 ai nn. 97/205, trascritta a TERNI in data 05/04/1972 ai nn. 406

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a Montegabbione il 09/04/1936, per la quota di 4/5 della piena proprietà dal **07/05/1972 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio QUARANTA S. in data 07/05/1972 rep. n. registrato ad ORVIETO in data ai nn. trascritto a TERNI in data 18/05/1972 ai nn. 620

23. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Trattasi di un fabbricato di remota costruzione edificato in data antecedente al 01/09/1967 e che da tale data non è stato oggetto di lavori tali da richiedere il necessario titolo abilitativo edilizio obbligatorio per legge.

23. Conformità edilizia:**Fabbricato: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****23. Conformità urbanistica:****Fabbricato: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Deliberazione del Consiglio Comunale N° 24 del 29/05/2001 |
| Zona omogenea: | Zona B - di Completamento - Sottozona B2 |

| | |
|---|---|
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 17 - Macroaree e Zone Omogenee B (di completamento) - SOTTOZONA B2 |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se si, di che tipo? | ----- |
| Estremi delle convenzioni: | ----- |
| Obblighi derivanti: | ----- |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | Non Specificato |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | Non Specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | If = 1,5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | 8,50 mt. |
| Volume massimo ammesso: | Non Specificato |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se si, quanto: | Non Specificato |
| Altro: | Non Specificato |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non Specificato |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Fabbricato: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A - porzione di fabbricato ad uso garage

Porzione di fabbricato ad uso garage (cat. C/6) costituito da unico locale al piano terra. Il sottoscritto CTU ha accertato durante il sopralluogo del 09/01/2015 la rispondenza catastale.

Si è accertato anche la sua rispondenza edilizia ed urbanistica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **15**

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito in data anteriore all'anno 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero Foglio 16 Particella 186 Sub. 3

Ha un'altezza interna di circa 2,80 mt. (minima) e 3,90 mt. (massima)

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: In linea generale l'immobile è stato rilevato in condizioni sufficienti a garantire l'uso del fabbricato che sicuramente appare vetusto, ma agibile ed utilizzabile.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:Copertura tipologia: **a falde** materiale: **travetti e laterizi** condizioni: **sufficienti**Fondazioni tipologia: **a sacco** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**Componenti edilizie e costruttive:Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi in tufo** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**Pavimentazione Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**Porta carraia di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| GARAGE | Sup. reale lorda | 15,00 | 1,00 | 15,00 |
| | | 15,00 | | 15,00 |

Accessori:

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

La scelta del criterio di stima e l'individuazione dell'aspetto economico, che è poi l'elemento più importante per esprimere un giudizio che sia oggettivo, imparziale e corrispondente alla realtà economica, è in funzione dello scopo per il quale si è chiamati ad esprimere la presente valutazione che è quello di determinarne il più probabile valore corrente per una vendita di tali beni.

Pertanto l'aspetto economico più adatto da prendere in considerazione è senza dubbio quello del VALORE DI MERCATO, ovvero la ricerca del prezzo che in questo determinato momento e mercato potrà presumibilmente realizzarsi per il bene in questione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU procede seguendo il metodo di stima cosiddetto "sintetico" compiendo un procedimento "comparativo o confronto diretto" con beni analoghi a quello da stimare per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili autorimesse/box;
- Presa in considerazione di beni omogenei al bene da stimare,
- Conoscenza dei prezzi reali liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere simili a quello in oggetto, sia per caratteristiche intrinseche (destinazione, esposizione, orientamento, vetustà, estetica, stato di manutenzione, efficienza, dimensioni, etc.) che estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, posizione rispetto alle aree commerciali e industriali, caratteri della zona circostante, stato dell'agglomerato urbano, strade di collegamento, servizi pubblici, etc.);
- Assunzione di un parametro di valutazione facilmente misurabile ovvero la superficie lorda espressa in metri quadrati ragguagliata come superficie commerciale, determinata misurando la superficie del locale al lordo delle murature esterne perimetrali con i muri in comunione computati nella misura massima del 50%;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 350,00 al mq. di superficie commerciale come sopra determinata.

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Montegabbione, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare della Regione Umbria.

24.3 Valutazione corpi:

| ID | Immobile | Sup. Equivalente | Sup. lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|---|------------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| A - porzione di fabbricato ad uso garage | Fabbricato: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 15,00 | 15,00 | 5.250,00 | 5.250,00 |
| | | | | 5.250,00 | 5.250,00 |

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 787,50

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:

€ 0,00

Arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro)

€ 37,50

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **4.500,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ **4.500,00**

24.6 Regime fiscale della vendita**Lotto: 004 - Magazzino e Terreno in Via Sant'Egidio**

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - fabbricato ad uso magazzino.

Fabbricato: Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montegabbione (capoluogo), Via Sant'Egidio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 16 Particella 201 Subalterno 1

Indirizzo: Strada della Stazione, scala ----, interno ----, piano T, sezione censuaria MONTEGABBIONE, categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita € 24,43

Note: L'indirizzo indicato non è corretto. La toponomastica vigente è Via Sant'Egidio (senza numero civico).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 16 Particella 201 Subalterno 2

Indirizzo: Strada della Stazione, scala ----, interno ----, piano T, sezione censuaria MONTEGABBIONE, categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita € 24,43

Note: L'indirizzo indicato non è corretto. La toponomastica vigente è Via Sant'Egidio (senza numero civico).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Area di enti urbani e promiscui - Partita 1
sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 201 Subalterno ----
qualità ENTE URBANO, classe ----, superficie catastale 63 mq, reddito dominicale: € ----,
reddito agrario: € ----

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/02/1971

Note: Formando le due porzioni iscritte allo stato dei fabbricati (Sub.1 e 2) l'intera particella, si riporta la stessa correttamente rappresentata allo stato dei terreni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il magazzino Sub.1 ed il magazzino Sub.2 sono stati oggetto di fusione tra di loro, generando 1 unica u.i.u. ad uso magazzino che non è stata ancora regolarmente censita poiché mancante la necessaria variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale - Doc.fa

Descrizione delle opere da sanare:

variazione catastale - Doc.fa: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - terreno edificabile (area urbana).

**Terreno: Edificabile residenziale sito in Montegabbione (capoluogo),
Via Sant'Egidio**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 16 Particella 174 Subalterno 1

Indirizzo: Strada della Stazione, scala ----, interno ----, piano T, sezione censuaria MONTEGABBIONE, categoria F1 (area urbana), classe ----, superficie 41 mq, rendita € ----
Note: L'indirizzo indicato non è corretto. La toponomastica vigente è Via Sant'Egidio (senza numero civico).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 16 Particella 174 Subalterno 2

Indirizzo: Strada della Stazione, scala ----, interno ----, piano T, sezione censuaria MONTEGABBIONE, categoria F1 (area urbana), classe ----, superficie 56 mq, rendita € ----
Note: L'indirizzo indicato non è corretto. La toponomastica vigente è Via Sant'Egidio (senza numero civico).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 16 Particella 174 Subalterno 3

Indirizzo: Strada della Stazione, scala ----, interno ----, piano T, sezione censuaria MONTEGABBIONE, categoria F1 (area urbana), classe ----, superficie 81 mq, rendita € ----
Note: L'indirizzo indicato non è corretto. La toponomastica vigente è Via Sant'Egidio (senza numero civico).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 16 Particella 174 Subalterno 4

Indirizzo: Strada della Stazione, scala ----, interno ----, piano T, sezione censuaria MONTEGABBIONE, categoria F1 (area urbana), classe ----, superficie 81 mq, rendita € ----
Note: L'indirizzo indicato non è corretto. La toponomastica vigente è Via Sant'Egidio (senza numero civico).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/1

Foglio 16 Particella 174 Subalterno 5

Indirizzo: Strada della Stazione, scala ----, interno ----, piano T, sezione censuaria MONTEGABBIONE, categoria F1 (area urbana), classe ----, superficie 81 mq, rendita € ----
Note: L'indirizzo indicato non è corretto. La toponomastica vigente è Via Sant'Egidio (senza numero civico).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Area di enti urbani e promiscui - Partita 1

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 174 Subalterno ----

qualità ENTE URBANO, classe ----, superficie catastale 340 mq, reddito dominicale: € ----,

reddito agrario: € ----

Derivante da: Tipo Mappale del 10/07/1991 n. 937.1/1991 in atti dal 17/07/1991

Note: Formando le cinque porzioni iscritte allo stato dei fabbricati (Sub.1, 2, 3, 4 e 5) l'intera particella, si riporta la stessa correttamente rappresentata allo stato dei terreni

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - terreno edificabile.

**Terreno: Edificabile residenziale sito Montegabbione (capoluogo),
Via Sant'Egidio**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di...(omissis esecutato)... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... -
Proprietà per 1000/1000

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 426 Subalterno ----

qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 20 mq, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,03

Derivante da: Frazionamento del 04/11/1994 n. 1090.1/1994 in atti dal 04/11/1994

Si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione in cui non si è potuto reperire la data certa della sua edificazione. Certamente essa è anteriore all'anno 1967.

Circostante al fabbricato ed unito ad esso in 1 unico lotto vi è un terreno edificabile.

E' sito nel cosiddetto capoluogo ovvero l'agglomerato urbano del borgo in questione, nella fattispecie specifica in zona centrale ma fuori del centro storico (Zona B), per la precisione in Via Sant'Egidio che è limitrofa a Via Amendola essendo una traversa della stessa.

Il lotto è costituito dal corpo A - u.i.u. ad uso magazzino ubicato al piano terra, censito al catasto dei fabbricati del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particella 201 Sub. 1 e da u.i.u. ad uso magazzino ubicato al piano terra, censito al catasto dei fabbricati del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particella 201 Sub. 2, nonché dal corpo B - terreno edificabile censito al catasto dei terreni del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particella 174 - diviso in aree urbane censite al catasto dei fabbricati del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particella 174 Sub. 1, 2, 3, 4 e 5, nonché dal corpo C - terreno edificabile censito al catasto dei terreni del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particella 426.

Ai fini della vendita è da tener conto delle varie u.i.u. e terreni autonomamente censiti in catasto e risultanti nell'atto di pignoramento immobiliare.

Lo stato di fatto riscontrato dal sottoscritto CTU nel sopralluogo del 09/01/2015 mostra la fusione delle 2 u.i.u. ad uso magazzino in 1 unica u.i.u. ad uso magazzino non ancora aggiornato negli atti catastali che restano pertanto da regolarizzare.

Si è altresì riscontrato che di fatto il terreno identificato con la particella 174 si presenta in solido senza nessuna materializzazione di frazionamento delle varie aree urbane censite, tuttavia non si ritiene necessario provvedere ad aggiornare gli atti catastali perché del

tutto influente sulla giusta quantificazione del bene rappresentato dalla particella 174 allo stato dei terreni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -----

Importanti centri limitrofi: -----

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali (entro il capoluogo) - agricole (fuori il capoluogo)

Attrazioni paesaggistiche: tipico borgo umbro situato in cima ad un colle a circa 600 mt. s.l.m., appartenente alla zona appenninica circondata dalla valdichiana e dalle valli dei nestore e tiberina

Attrazioni storiche: da menzionare la "torre" risalente indicativamente al XV sec. ed il complesso architettonico "la scarzuola" una cittadella-teatro edificato nella seconda metà del XX sec.

Principali collegamenti pubblici: autobus, ferrovia Roma/Firenze - stazione di Fabbro a 9 km. circa, autostrada A1 - casello di Fabbro a 11 km. circa

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media (sufficiente), farmacia (sufficiente), banca (sufficiente), ufficio postale (sufficiente), negozio generi alimentari (sufficiente)

27. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - fabbricato ad uso magazzino

Fabbricato: Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montegabbione (capoluogo),

Via Sant'Egidio

Occupato/Detenuto dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

Identificativo corpo: B - terreno edificabile (area urbana)

Terreno: Edificabile residenziale sito in Montegabbione (capoluogo), Via Sant'Egidio

Occupato/ Detenuto dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

Identificativo corpo: C - terreno edificabile

Terreno: Edificabile residenziale sito in Montegabbione (capoluogo), Via Sant'Egidio

Occupato/ Detenuto dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

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:*

Nessuna.

28.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

28.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ...(omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona del 03/11/2010 di € 194.203,44 - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/11/2010 ai nn. 2489

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fabbricato ad uso magazzino

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.a. contro ...(omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Orvieto del 28/11/2011 di € 60.268,50 - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2012 ai nn. 576

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fabbricato ad uso magazzino

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ...(omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona del 03/11/2010 di € 194.203,44 - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/11/2010 ai nn. 2489

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno edificabile (area urbana)

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.a. contro... (omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Orvieto del 28/11/2011 di € 60.268,50 - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2012 ai nn. 576

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno edificabile (area urbana)

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ...(omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona del 03/11/2010 di € 194.203,44 - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/11/2010 ai nn. 2489

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno edificabile

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.a. contro ...(omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Orvieto del 28/11/2011 di € 60.268,50 - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2012 ai nn. 576

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno edificabile28.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ...(omissis esecutato)... derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 05/12/2012

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2012 ai nn. 12546 9499

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fabbricato ad uso magazzino

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ...(omissis esecutato)... derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 05/12/2012

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2012 ai nn. 12546 9499

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno edificabile (area urbana)

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ...(omissis esecutato)... derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 05/12/2012

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2012 ai nn. 12546 9499

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno edificabile

28.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

28.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - fabbricato ad uso magazzino sito in Montegabbione (capoluogo), Via Sant'Egidio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: B - terreno edificabile (area urbana) sito in Montegabbione (capoluogo), Via Sant'Egidio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: C - terreno edificabile sito in Montegabbione (capoluogo), Via Sant'Egidio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a Montegabbione il 09/04/1936, per la quota di 1/5 della piena proprietà dal **09/06/1970 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante**

ventennio) In forza di denuncia di successione registrata ad ORVIETO in data 01/07/1970 ai nn. 97/205, trascritta a TERNI in data 05/04/1972 ai nn. 406

Titolare/Proprietario: Giulietti Arturo Vademiro nato a Montegabbione il 18/03/1916, per la quota di 1/5 della piena proprietà, Giulietti Barbara nata a Montegabbione il 24/02/1930, per la quota di 1/5 della piena proprietà, Giulietti Gemma nata a Montegabbione il 03/02/1920, per la quota di 1/5 della piena proprietà, Giulietti Bonifacio nato a Montegabbione il 08/03/1924, per la quota di 1/5 della piena proprietà, dal **09/06/1970 al 11/08/1993 (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione registrata ad ORVIETO in data 01/07/1970 ai nn. 97/205, trascritta a TERNI in data 05/04/1972 ai nn. 406

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a Montegabbione il 09/04/1936, per la quota di 4/5 della piena proprietà dal **11/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio CAMPIONI FRANCO in data 11/08/1993 rep. n. 2943, registrato a ORVIETO in data 30/08/1993 ai nn. 541, trascritto a TERNI in data 30/08/1993 ai nn. 5398

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fabbricato ad uso magazzino

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a Montegabbione il 09/04/1936, per la quota di 1/5 della piena proprietà dal **09/06/1970 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione registrata a ORVIETO in data 01/07/1970 ai nn. 97/205, trascritta a TERNI in data 05/04/1972 ai nn. 406

Titolare/Proprietario: Giulietti Arturo Vademiro nato a Montegabbione il 18/03/1916, per la quota di 1/5 della piena proprietà, Giulietti Barbara nata a Montegabbione il 24/02/1930, per la quota di 1/5 della piena proprietà, Giulietti Gemma nata a Montegabbione il 03/02/1920, per la quota di 1/5 della piena proprietà, Giulietti Bonifacio nato a Montegabbione il 08/03/1924, per la quota di 1/5 della piena proprietà, dal **09/06/1970 al 11/08/1993 (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione registrata ad ORVIETO in data 01/07/1970 ai nn. 97/205, trascritta a TERNI in data 05/04/1972 ai nn. 406

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a Montegabbione il 09/04/1936, per la quota di 4/5 della piena proprietà dal **11/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio CAMPIONI FRANCO in data 11/08/1993 rep. n. 2943, registrato ad ORVIETO in data 30/08/1993 ai nn. 541, trascritto a TERNI in data 30/08/1993 ai nn. 5398

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno edificabile (area urbana)

Titolare/Proprietario: Corini Renzo nato a Montegabbione il 25/09/1954, per la quota di 1/2 della piena proprietà, Mollicone Eliana nata a Roma il 07/10/1957, per la quota di 1/2 della piena proprietà dal **28/01/1986 al 27/12/1994 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio BALDINI in data 28/01/1986 ai nn. trascritto a TERNI in data 20/02/1986 ai nn. 1350

Note: Si precisa che con atto di rettifica a rogito Notaio BISSANTINI del 18/10/1993, trascritto a terni in data 13/11/1993 n. 6708, veniva rettificato il rogito del Notaio BALDINI del 28/01/1986, nel quale per mero errore materiale veniva indicata quale superficie del terreno are 21,40 anziche are 8,90.

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a Montegabbione il 09/04/1936, per la quota di 1/1 della piena proprietà dal **27/12/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio CAMPIONI FRANCO in data 27/12/1994 rep. n. 4088, registrato ad ORVIETO in data 12/01/1995 ai nn. 24, trascritto a TERNI in data 16/01/1995 ai nn. 441

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno edificabile

31. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato: Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montegabbione, Via Sant'Egidio

NOTE:

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione edificato in data antecedente al 01/09/1967 e che da tale data non è stato oggetto di lavori tali da richiedere il necessario titolo abilitativo edilizio obbligatorio per legge.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fabbricato ad uso magazzino

Terreno: Edificabile residenziale sito in Montegabbione, Via Sant'Egidio

NOTE:

Il terreno è privo di qualsiasi costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno edificabile (area urbana)

Terreno: Edificabile residenziale sito in Montegabbione, Via Sant'Egidio

NOTE:

Il terreno è privo di qualsiasi costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno edificabile

31.1 Conformità edilizia:

Fabbricato: Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fabbricato ad uso magazzino

Terreno: Edificabile residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno edificabile (area urbana)

Terreno: Edificabile residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno edificabile

31.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato: Magazzini e locali di deposito [C2]

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Deliberazione del Consiglio Comunale N° 24 del 29/05/2001 |
| Zona omogenea: | Zona B - di Completamento - Sottozona B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 17 - Macroaree e Zone Omogenee B (di completamento) - SOTTOZONA B2 |

| | |
|---|---|
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se si, di che tipo? | ---- |
| Estremi delle convenzioni: | ---- |
| Obblighi derivanti: | ---- |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | Non Specificato |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | Non Specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | If = 1,5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | 8,50 mt. |
| Volume massimo ammesso: | in rapporto all'indice di edificabilità |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | circa Mc. 25 (da calcolare analiticamente detraendo il volume del fabbricato esistente) |
| Altro: | Non Specificato |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non Specificato |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - fabbricato ad uso magazzino

Terreno: Edificabile residenziale

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Deliberazione del Consiglio Comunale N° 24 del 29/05/2001 |
| Zona omogenea: | Zona B - di Completamento - Sottozona B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 17 - Macroaree e Zone Omogenee B (di completamento) - SOTTOZONA B2 |

| | |
|---|---|
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se si, di che tipo? | ----- |
| Estremi delle convenzioni: | ----- |
| Obblighi derivanti: | ----- |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | Non Specificato |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | Non Specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | If = 1,5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | 8,50 mt. |
| Volume massimo ammesso: | in rapporto all'indice di edificabilità |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | tutta |
| Altro: | Non Specificato |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non Specificato |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno edificabile (area urbana)

Terreno: Edificabile residenziale

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Deliberazione del Consiglio Comunale N° 24 del 29/05/2001 |
| Zona omogenea: | Zona B - di Completamento - Sottozona B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 17 - Macroaree e Zone Omogenee B (di completamento) - SOTTOZONA B2 |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se si, di che tipo? | ----- |

| | |
|---|--|
| Estremi delle convenzioni: | ---- |
| Obblighi derivanti: | ---- |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | Non Specificato |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | Non Specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | If = 1,5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | 8,50 mt. |
| Volume massimo ammesso: | in rapporto all'indice di edificabilità = Mc. 30,0 |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | tutta |
| Altro: | Non Specificato |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non Specificato |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno edificabile

Descrizione
Fabbricato: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto
A - fabbricato ad uso magazzino

Fabbricato ad uso magazzino (cat. C/2) costituito da unico locale al piano terra. Il sottoscritto CTU ha accertato durante il sopralluogo del 09/01/2015 che per tale corpo non si ha la rispondenza catastale, infatti la u.i.u. di fatto non corrisponde alle u.i.u. censite che risultano correttamente individuate per sagoma esterna ma sono altresì variate poiché oggetto di fusione tra loro.

Si è accertato comunque la sua rispondenza edilizia ed urbanistica.

Lo stato dei luoghi attuale vede tale fabbricato sempre ad uso magazzini ma in 1 unico locale.

Ai fini della valutazione si è pertanto considerato l'attuale stato dei luoghi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **33**

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero F. 16 Particella 201 Sub. 1 e F. 16 Particella 201 Sub. 2 (da variare)

Ha un'altezza interna di circa 2,00 mt. (minima) e 2,75 mt. (massima)

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: In linea generale l'immobile è stato rilevato in condizioni sufficienti a garantire l'uso del fabbricato che sicuramente appare vetusto, ma agibile ed utilizzabile.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:Copertura tipologia: **a falde** materiale: **travetti e laterizi** condizioni: **sufficienti**Fondazioni tipologia: **a sacco** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**Componenti edilizie e costruttive:Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**Pavimentazione Interna materiale: **al rustico** condizioni: **sufficienti**Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| MAGAZZINO | Sup. reale lorda | 33,00 | 1,00 | 33,00 |
| | | 33,00 | | 33,00 |

Accessori:

| |
|--|
| Descrizione Terreno: Edificabile residenziale di cui al punto B - terreno edificabile (area urbana) |
|--|

Terreno edificabile (censito in varie aree urbane) di superficie 340 mq.
 Il sottoscritto CTU ha accertato durante il sopralluogo del 09/01/2015 la rispondenza catastale.

Si è accertato anche la sua rispondenza edilizia ed urbanistica.

Lo stato dei luoghi attuale vede tale terreno con coltura uliveto e lo stesso è di fatto unito in 1 unico lotto con il terreno del corpo C.

Ai fini della valutazione si è pertanto considerato tale terreno in funzione della sua potenzialità edificatoria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis esecutato)... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **340**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in declivio con pendenza dal lato nord al lato sud

Colture arboree olivi

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| TERRENO EDIFICABILE | Sup. reale lorda | 340,00 | 1,00 | 340,00 |
| Tale superficie è la somma delle singole aree urbane (F1) e perfettamente rispondente alla superficie dell'intera particella 174 censita al catasto dei terreni del comune di che trattasi alla partita 1 - ENTE URBANO. | | | | |

340,00

340,00

Accessori:

Descrizione
Terreno: Edificabile residenziale di cui al punto
C - terreno edificabile

Terreno edificabile di superficie 20 mq.

Il sottoscritto CTU ha accertato durante il sopralluogo del 09/01/2015 la rispondenza catastale.

Si è accertato anche la sua rispondenza edilizia ed urbanistica.

Lo stato dei luoghi attuale vede tale terreno con coltura uliveto e lo stesso è di fatto unito in 1 unico lotto con il terreno del corpo B.

Ai fini della valutazione si è pertanto considerato tale terreno in funzione della sua potenzialità edificatoria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...(omissis esecutato)... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **20**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in declivio con pendenza dal lato nord al lato sud

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| TERRENO EDIFICABILE | Sup. reale lorda | 20,00 | 1,00 | 20,00 |
| | | 20,00 | | 20,00 |

Accessori:

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criterio di stima:

La scelta del criterio di stima e l'individuazione dell'aspetto economico, che è poi l'elemento più importante per esprimere un giudizio che sia oggettivo, imparziale e corrispondente alla realtà economica, è in funzione dello scopo per il quale si è chiamati ad esprimere la presente valutazione che è quello di determinarne il più

probabile valore corrente per una vendita di tali beni.

Pertanto l'aspetto economico più adatto da prendere in considerazione è senza dubbio quello del VALORE DI MERCATO, ovvero la ricerca del prezzo che in questo determinato momento e mercato potrà presumibilmente realizzarsi per il bene in questione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU procede seguendo il metodo di stima cosiddetto "sintetico" compiendo un procedimento "comparativo o confronto diretto" con beni analoghi a quello da stimare per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per immobili magazzino ed i terreni edificabili;
- Presa in considerazione di beni omogenei al bene da stimare,
- Conoscenza dei prezzi reali liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere simili a quello in oggetto, sia per caratteristiche intrinseche (destinazione, esposizione, orientamento, vetustà, estetica, stato di manutenzione, efficienza, dimensioni, potenzialità edificatoria, etc.) che estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, posizione rispetto alle aree commerciali e industriali, caratteri della zona circostante, stato dell'agglomerato urbano, strade di collegamento, servizi pubblici, etc.);
- Assunzione di un parametro di valutazione facilmente misurabile ovvero la superficie lorda espressa in metri quadrati ragguagliata come superficie commerciale, determinata misurando la superficie del locale al lordo delle murature esterne perimetrali con i muri in comunione computati nella misura massima del 50% a cui sommare la superficie delle pertinenze esclusive (corte) opportunamente omogeneizzate in conformità agli usi attuali dati dalle normative in merito, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, di riferimento per il fabbricato e la superficie fondiaria espressa in metri quadrati per il terreno;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 400,00 al mq. di superficie commerciale come sopra determinata per il fabbricato e ad € 35,00 al mq. di superficie fondiaria per il terreno edificabile.

32.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Montegabbione, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare della Regione Umbria.

32.3 Valutazione corpi:

| ID | Immobile | Sup. Equivalente | Sup. lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------------------|---|------------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| A - fabbricato ad uso magazzino | Fabbricato: Magazzini e locali di deposito [C2] | 33,00 | 33,00 | 13.200,00 | 13.200,00 |
| B - terreno edificabile (area urbana) | Terreno: Edificabile residenziale | 340,00 | 340,00 | 11.900,00 | 11.900,00 |

| | | | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|-------|-------|------------------|------------------|
| C - terreno edificabile | Terreno: Edificabile residenziale | 20,00 | 20,00 | 700,00 | 700,00 |
| | | | | 25.800,00 | 25.800,00 |

32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi: | € 3.870,00 |
| 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: | € 600,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro) | € -30,00 |

32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 21.300,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 0,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 21.300,00 |

32.6 Regime fiscale della vendita**Lotto: 005 - Terreno in Via Giovanni XXIII**

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

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - terreno edificabile (lottizzazione).

**Terreno: Edificabile residenziale sito in Montegabbione (capoluogo),
Via Giovanni XXIII**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ...(omissis esecutata)... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

PENNACCHIETTI IVAN per la quota di 1/2 di piena proprietà

Note: Si precisa che la quota di Pennacchietti Ivan non risulta eseguita dalla presente procedura

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/2
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 1/2

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 455 Subalterno ----
qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 485 mq, reddito dominicale: € 1,48,
reddito agrario: € 0,75

Derivante da: Frazionamento del 31/03/1999 n. 576.3/1999 in atti dal 31/03/1999

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/2
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 1/2

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 456 Subalterno ---
qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 55 mq, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,09

Derivante da: Frazionamento del 31/03/1999 n. 576.3/1999 in atti dal 31/03/1999

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/2
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 1/2

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 366 Subalterno ----
qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 2, superficie catastale 480 mq, reddito dominicale: € 1,96, reddito agrario: € 1,49

Derivante da: Frazionamento del 07/04/1979 n. 5079 in atti dal 30/11/1979

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - terreno vincolato (lottizzazione).

**Terreno: Vincolato a standard sito in Montegabbione (capoluogo),
Via Giovanni XXIII**

Quota e tipologia del diritto

3/30 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

PENNACCHIETTI IVAN per la quota di 3/30 di piena proprietà
BARBANERA FABRIZIO per la quota di 1/30 di piena proprietà
BARBANERA LERY per la quota di 1/30 di piena proprietà
BARBANERA SILVANO per la quota di 3/30 di piena proprietà
CHIAPPINI FERNANDO per la quota di 3/30 di piena proprietà
DI MARIO ERMENA FRANCA per la quota di 4/30 di piena proprietà
MARCHETTI RITA per la quota di 3/30 di piena proprietà
MORCELLINI ENRICA per la quota di 3/30 di piena proprietà

QUARTIERI LOREDANA per la quota di 3/30 di piena proprietà

SETTEPANI PIETRO per la quota di 3/30 di piena proprietà

Note: Quota esecutato 3/30 = 1/10 indicata nell'atto di pignoramento immobiliare (ai fini della quota dell'esecutato non cambia nulla, comunque si precisa che tale discordanza con quanto riportato in catasto è dovuta al ricalcolo delle quote in funzione del trasferimento della singola quota di un soggetto non esecutato).

Si precisa che le quote di Pennacchietti Ivan, Barbanera Fabrizio, Barbanera Lery, Barbanera Silvano, Chiappini Fernando, Di Mario Ermena Franca, Marchetti Rita, Morcellini Enrica, Quartieri Loredana e Settepani Pietro, non risultano esegutate dalla presente procedura

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 3/30
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 3/30
- BARBANERA FABRIZIO nato a CITTA' DELLA PIEVE il 21/07/1973 - c.f. BRBFRZ73L21C744J - Proprietà per 1/30
- BARBANERA LERY nata a MONTEGABBIONE il 07/06/1968 - c.f. BRBLRY68H47F513R - Proprietà per 1/30 BARBANERA SILVANO nato a MONTEGABBIONE il 15/09/1952 - c.f. BRBSVN52P15F513M - Proprietà per 3/30
- CHIAPPINI FERNANDO nato a MONTEGABBIONE il 13/12/1939 - c.f. CHPFNN39T13F513N - Proprietà per 3/30
- DI MARIO ERMENA FRANCA nata a MONTEGABBIONE il 20/02/1943 - c.f. DMRRNF43B60F513K - Proprietà per 4/30
- MARCHETTI RITA nata a MONTEGABBIONE il 18/02/1958 - c.f. MRCRTI58B58F513U - Proprietà per 3/30
- MORCELLINI ENRICA nata a MONTEGABBIONE il 02/09/1938 - c.f. MRCNRC38P42F513M - Proprietà per 3/30
- QUARTIERI LOREDANA nata a MILANO il 30/07/1954 - c.f. QRTLDN54L70F205Q - Proprietà per 3/30
- SETTEPANI PIETRO nato a POGGIO MIRTETO il 15/03/1948 - c.f. STTPTR48C15G763H - Proprietà per 3/30,

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 464 Subalterno ----

qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 745 mq, reddito dominicale: € 2,27, reddito agrario: € 1,15

Derivante da: Frazionamento del 31/03/1999 n. 576.6/1999 in atti dal 31/03/1999

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 3/30
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 3/30
- BARBANERA FABRIZIO nato a CITTA' DELLA PIEVE il 21/07/1973 - c.f. BRBFRZ73L21C744J - Proprietà per 1/30
- BARBANERA LERY nata a MONTEGABBIONE il 07/06/1968 - c.f. BRBLRY68H47F513R - Proprietà per 1/30
- BARBANERA SILVANO nato a MONTEGABBIONE il 15/09/1952 - c.f. BRBSVN52P15F513M - Proprietà per 3/30
- CHIAPPINI FERNANDO nato a MONTEGABBIONE il 13/12/1939 - c.f. CHPFNN39T13F513N - Proprietà per 3/30
- DI MARIO ERMENA FRANCA nata a MONTEGABBIONE il 20/02/1943 - c.f. DMRRNF43B60F513K - Proprietà per 4/30
- MARCHETTI RITA nata a MONTEGABBIONE il 18/02/1958 - c.f. MRCRTI58B58F513U -

- Proprietà per 3/30
- MORCELLINI ENRICA nata a MONTEGABBIONE il 02/09/1938 - c.f. MRCNRC38P42F513M - Proprietà per 3/30
 - QUARTIERI LOREDANA nata a MILANO il 30/07/1954 - c.f. QRTLDN54L70F205Q - Proprietà per 3/30
 - SETTEPANI PIETRO nato a POGGIO MIRTETO il 15/03/1948 - c.f. STPTR48C15G763H - Proprietà per 3/30

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 465 Subalterno ----
qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 165 mq, reddito dominicale: € 0,50,
reddito agrario: € 0,26

Derivante da: Frazionamento del 31/03/1999 n. 576.6/1999 in atti dal 31/03/1999

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 3/30
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 3/30
- BARBANERA FABRIZIO nato a CITTA' DELLA PIEVE il 21/07/1973 - c.f. BRBFRZ73L21C744J - Proprietà per 1/30
- BARBANERA LERY nata a MONTEGABBIONE il 07/06/1968 - c.f. BRBLRY68H47F513R - Proprietà per 1/30
- BARBANERA SILVANO nato a MONTEGABBIONE il 15/09/1952 - c.f. BRBSVN52P15F513M - Proprietà per 3/30
- CHIAPPINI FERNANDO nato a MONTEGABBIONE il 13/12/1939 - c.f. CHPFNN39T13F513N - Proprietà per 3/30
- DI MARIO ERMENA FRANCA nata a MONTEGABBIONE il 20/02/1943 - c.f. DMRRNF43B60F513K - Proprietà per 4/30
- MARCHETTI RITA nata a MONTEGABBIONE il 18/02/1958 - c.f. MRCRTI58B58F513U - Proprietà per 3/30
- MORCELLINI ENRICA nata a MONTEGABBIONE il 02/09/1938 - c.f. MRCNRC38P42F513M - Proprietà per 3/30
- QUARTIERI LOREDANA nata a MILANO il 30/07/1954 - c.f. QRTLDN54L70F205Q - Proprietà per 3/30
- SETTEPANI PIETRO nato a POGGIO MIRTETO il 15/03/1948 - c.f. STPTR48C15G763H - Proprietà per 3/30

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 466 Subalterno ----
qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 100 mq, reddito dominicale: € 0,30,
reddito agrario: € 0,15

Derivante da: Frazionamento del 31/03/1999 n. 576.6/1999 in atti dal 31/03/1999

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 3/30
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 3/30
- BARBANERA FABRIZIO nato a CITTA' DELLA PIEVE il 21/07/1973 - c.f. BRBFRZ73L21C744J - Proprietà per 1/30
- BARBANERA LERY nata a MONTEGABBIONE il 07/06/1968 - c.f. BRBLRY68H47F513R - Proprietà per 1/30
- BARBANERA SILVANO nato a MONTEGABBIONE il 15/09/1952 - c.f. BRBSVN52P15F513M - Proprietà per 3/30
- CHIAPPINI FERNANDO nato a MONTEGABBIONE il 13/12/1939 - c.f. CHPFNN39T13F513N - Proprietà per 3/30
- DI MARIO ERMENA FRANCA nata a MONTEGABBIONE il 20/02/1943 - c.f.

- DMRRNF43B60F513K - Proprietà per 4/30
- MARCHETTI RITA nata a MONTEGABBIONE il 18/02/1958 - c.f. MRCRTI58B58F513U - Proprietà per 3/30
- MORCELLINI ENRICA nata a MONTEGABBIONE il 02/09/1938 - c.f. MRCNRC38P42F513M - Proprietà per 3/30
- QUARTIERI LOREDANA nata a MILANO il 30/07/1954 - c.f. QRTLND54L70F205Q - Proprietà per 3/30
- SETTEPANI PIETRO nato a POGGIO MIRTETO il 15/03/1948 - c.f. STPTR48C15G763H - Proprietà per 3/30

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 467 Subalterno ----
qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 50 mq, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,08

Derivante da: Frazionamento del 31/03/1999 n. 576.6/1999 in atti dal 31/03/1999

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 3/30
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 3/30
- BARBANERA FABRIZIO nato a CITTA' DELLA PIEVE il 21/07/1973 - c.f. BRBFRZ73L21C744J - Proprietà per 1/30
- BARBANERA LERY nata a MONTEGABBIONE il 07/06/1968 - c.f. BRBLRY68H47F513R - Proprietà per 1/30
- BARBANERA SILVANO nato a MONTEGABBIONE il 15/09/1952 - c.f. BRBSVN52P15F513M - Proprietà per 3/30
- CHIAPPINI FERNANDO nato a MONTEGABBIONE il 13/12/1939 - c.f. CHPFNN39T13F513N - Proprietà per 3/30
- DI MARIO ERMENA FRANCA nata a MONTEGABBIONE il 20/02/1943 - c.f. DMRRNF43B60F513K - Proprietà per 4/30
- MARCHETTI RITA nata a MONTEGABBIONE il 18/02/1958 - c.f. MRCRTI58B58F513U - Proprietà per 3/30
- MORCELLINI ENRICA nata a MONTEGABBIONE il 02/09/1938 - c.f. MRCNRC38P42F513M - Proprietà per 3/30
- QUARTIERI LOREDANA nata a MILANO il 30/07/1954 - c.f. QRTLND54L70F205Q - Proprietà per 3/30
- SETTEPANI PIETRO nato a POGGIO MIRTETO il 15/03/1948 - c.f. STPTR48C15G763H - Proprietà per 3/30,

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 468 Subalterno ----
qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 215 mq, reddito dominicale: € 0,66, reddito agrario: € 0,33

Derivante da: Frazionamento del 31/03/1999 n. 576.6/1999 in atti dal 31/03/1999

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 3/30
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 3/30
- BARBANERA FABRIZIO nato a CITTA' DELLA PIEVE il 21/07/1973 - c.f. BRBFRZ73L21C744J - Proprietà per 1/30
- BARBANERA LERY nata a MONTEGABBIONE il 07/06/1968 - c.f. BRBLRY68H47F513R - Proprietà per 1/30
- BARBANERA SILVANO nato a MONTEGABBIONE il 15/09/1952 - c.f. BRBSVN52P15F513M - Proprietà per 3/30
- CHIAPPINI FERNANDO nato a MONTEGABBIONE il 13/12/1939 - c.f.

- CHPFNN39T13F513N - Proprietà per 3/30
- DI MARIO ERMENA FRANCA nata a MONTEGABBIONE il 20/02/1943 - c.f. DMRRNF43B60F513K - Proprietà per 4/30
- MARCHETTI RITA nata a MONTEGABBIONE il 18/02/1958 - c.f. MRCRTI58B58F513U - Proprietà per 3/30
- MORCELLINI ENRICA nata a MONTEGABBIONE il 02/09/1938 - c.f. MRCNRC38P42F513M - Proprietà per 3/30
- QUARTIERI LOREDANA nata a MILANO il 30/07/1954 - c.f. QRTLDN54L70F205Q - Proprietà per 3/30
- SETTEPANI PIETRO nato a POGGIO MIRTETO il 15/03/1948 - c.f. STTPTR48C15G763H - Proprietà per 3/30

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 469 Subalterno ----
qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 5 mq, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Frazionamento del 31/03/1999 n. 576.6/1999 in atti dal 31/03/1999

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - terreno verde pubblico.

**Terreno: Vincolato a verde pubblico sito in Montegabbione (capoluogo),
Via Giovanni XXIII**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ... (omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... (omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

PENNACCHIETTI IVAN per la quota di 1/2 di piena proprietà

Note: Si precisa che la quota di Pennacchietti Ivan non risulta esecutata dalla presente procedura

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ... (omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ... (omissis)... - Proprietà per 1/2
- PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 1/2

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 16 Particella 363 Subalterno ----
qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 2, superficie catastale 840 mq, reddito dominicale: € 3,43, reddito agrario: € 2,60

Derivante da: Frazionamento del 07/04/1979 n. 5079 in atti dal 30/11/1979

Si dichiara la conformità catastale

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di terreno in parte edificabile e in parte vincolato (per effetto della lottizzazione approvata con D.C.C. n° 26 del 21/04/1980 e n° 7 del 29/01/1981 e successiva variante approvata con D.C.C. n° 21 del 27/04/1992) ed in parte destinato a verde pubblico.

E' sito nel cosiddetto capoluogo ovvero l'agglomerato urbano del borgo in questione, nella fattispecie specifica in zona centrale ma fuori del centro storico (Zona B), per la precisione in Via Giovanni XXIII che è limitrofa a Via Amendola.

Il lotto è costituito dal corpo A - terreno edificabile (oggetto di lottizzazione), censito al catasto dei terreni del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particelle 455, 456 e 366, nonché dal corpo B - terreno vincolato (oggetto di lottizzazione) censito al catasto dei

terreni del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particelle 464, 465, 466, 467, 468 e 469, nonché dal corpo C - terreno a verde pubblico censito al catasto dei terreni del comune di Montegabbione al Foglio 16, Particella 363.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -----

Importanti centri limitrofi: -----

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali (entro il capoluogo) - agricole (fuori il capoluogo)

Attrazioni paesaggistiche: tipico borgo umbro situato in cima ad un colle a circa 600 mt. s.l.m., appartenente alla zona appenninica circondata dalla valdichiana e dalle valli dei nestore e tiberina

Attrazioni storiche: da menzionare la "torre" risalente indicativamente al XV sec. ed il complesso architettonico "la scarzuola" una cittadella-teatro edificato nella seconda metà del XX sec.

Principali collegamenti pubblici: autobus, ferrovia Roma/Firenze - stazione di Fabbro a 9 km. circa, autostrada A1 - casello di Fabbro a 11 km. circa

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media (sufficiente), farmacia (sufficiente), banca (sufficiente), ufficio postale (sufficiente), negozio generi alimentari (sufficiente)

35. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - terreno edificabile (lottizzazione)

Terreno: Edificabile residenziale sito in Montegabbione (TR), Via Giovanni XXIII

Occupato/Detenuto dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

Identificativo corpo: B - terreno vincolato (lottizzazione)

Terreno: Vincolato a standard sito in Montegabbione (TR), Via Giovanni XXIII

Altro: aree su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico relative alla lottizzazione in essere - CONVENZIONE per l'attuazione del piano di lottizzazione

Identificativo corpo: C - terreno verde pubblico

Terreno: Vincolato a verde pubblico sito in Montegabbione (TR), Via Giovanni XXIII

Occupato/Detenuto dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

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:

- Pignoramento a favore di COMPAGNIA ITALIANA DI PREVIDENZA ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 04/12/2012 iscritto/trascritto a TERNI in data 27/02/2013 ai nn. 1520

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno edificabile (lottizzazione)

- Pignoramento a favore di COMPAGNIA ITALIANA DI PREVIDENZA ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 04/12/2012 iscritto/trascritto a TERNI in data 27/02/2013 ai nn. 1520

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno verde pubblico

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:*

Nessuna.

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

36.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da Ipoteca legale del 15/03/2010 di € 51.538,95 - Importo ipoteca: € 117.157,06 - Importo capitale: € iscritto/trascritto a TERNI in data 24/03/2010 ai nn. 605

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno edificabile (lottizzazione)

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da Ipoteca legale del 13/10/2010 di € 1.506.580,17 - Importo ipoteca: € 3.013.160,34 - Importo capitale: € iscritto/trascritto a TERNI in data 20/10/2010 ai nn. 2273

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno edificabile (lottizzazione)

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ... (omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona del 03/11/2010 di € 194.203,44 - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € iscritto/trascritto a TERNI in data 18/11/2010 ai nn. 2489

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno edificabile (lottizzazione)

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.a. contro ... (omissis esecutato)... e PENNACCHIETTI IVAN derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Orvieto del 28/11/2011 di € 60.268,50 - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: € iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2012 ai nn. 576

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno edificabile (lottizzazione)

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da Ipoteca legale del 15/03/2010 di € 51.538,95 - Importo ipoteca: € 117.157,06 - Importo capitale: € iscritto/trascritto a TERNI in data 24/03/2010 ai nn. 605

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno vincolato (lottizzazione)

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da Ipoteca legale del 13/10/2010 di € 1.506.580,17 - Importo ipoteca: € 3.013.160,34 - Importo capitale: € iscritto/trascritto a TERNI in data 20/10/2010 ai nn. 2273

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno vincolato (lottizzazione)

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ... (omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona del 03/11/2010 di € 194.203,44 - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € iscritto/trascritto a TERNI in data 18/11/2010 ai nn. 2489

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno vincolato (lottizzazione)

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.a. contro ... (omissis esecutato)... e PENNACCHIETTI IVAN derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Orvieto del 28/11/2011 di € 60.268,50 - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2012 ai nn. 576

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno vincolato (lottizzazione)

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da Ipoteca legale del 15/03/2010 di € 51.538,95 - Importo ipoteca: € 117.157,06 - Importo capitale: €
iscritto/trascritto a TERNI in data 24/03/2010 ai nn. 605

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno verde pubblico

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro PENNACCHIETTI IVAN derivante da Ipoteca legale del 13/10/2010 di € 1.506.580,17 - Importo ipoteca: € 3.013.160,34 - Importo capitale: €
iscritto/trascritto a TERNI in data 20/10/2010 ai nn. 2273

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno verde pubblico

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ...(omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona del 03/11/2010 di € 194.203,44 - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/11/2010 ai nn. 2489

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno verde pubblico

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.a. contro ...(omissis esecutato)... e PENNACCHIETTI IVAN derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Orvieto del 28/11/2011 di € 60.268,50 - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2012 ai nn. 576

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno verde pubblico

36.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ...(omissis esecutato)... derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 05/12/2012

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2012 ai nn. 12546 9499

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno edificabile (lottizzazione)

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ...(omissis esecutato)... derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 05/12/2012

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2012 ai nn. 12546 9499

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno vincolato (lottizzazione)

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro...(omissis esecutato)... derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 05/12/2012

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2012 ai nn. 12546 9499

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno verde pubblico

36.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

36.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - terreno edificabile (lottizzazione)

residenziale sito in Montegabbione (Terni), Via Giovanni XXIII

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: B - terreno vincolato (lottizzazione)

vincolato a standard sito in Montegabbione (Terni), Via Giovanni XXIII

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: C - terreno verde pubblico

vincolato a verde pubblico sito in Montegabbione (Terni), Via Giovanni XXIII

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a Montegabbione il 09/04/1936, per la quota di 1/2 della piena proprietà e PENNACCHIETTI IVAN nato a Montegabbione il 18/05/1933 per la quota di 1/2 della piena proprietà dal **28/03/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di divisione a rogito Notaio FILIPPETTI CARLO in data 28/03/1981 rep. n. 1261 registrato a PERUGIA in data 14/04/1981 ai nn. 3356, trascritto a TERNI in data 14/04/1981 ai nn. 2060

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno edificabile (lottizzazione)

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1/10, PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 1/10, BARBANERA ANTONIO nato a MONTEGABBIONE il 18/01/1940 - c.f. BRBNTN40A18F513J - Proprietà per 1/10, BARBANERA SILVANO nato a MONTEGABBIONE il 15/09/1952 - c.f. BRBSVN52P15F513M - Proprietà per 1/10, CHIAPPINI FERNANDO nato a MONTEGABBIONE il 13/12/1939 - c.f. CHPFNN39T13F513N - Proprietà per 1/10, DI MARIO ERMENA FRANCA nata a MONTEGABBIONE il 20/02/1943 - c.f. DMRRNF43B60F513K - Proprietà per 3/30, MARCHETTI

RITA nata a MONTEGABBIONE il 18/02/1958 - c.f. MRCRTI58B58F513U - Proprietà per 1/10, MORCELLINI ENRICA nata a MONTEGABBIONE il 02/09/1938 - c.f. MRCNRC38P42F513M - Proprietà per 1/10, QUARTIERI LOREDANA nata a MILANO il 30/07/1954 - c.f. QRTLDN54L70F205Q - Proprietà per 1/10 e SETTEPANI PIETRO nato a POGGIO MIRTETO il 15/03/1948 - c.f. STTPTR48C15G763H - Proprietà per 3/30 dal **07/04/1979 al 21/11/1994 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio PONGELLI FRANCO in data 07/04/1979 rep. n. 54019, registrato ad ORVIETO in data 04/06/1979 ai nn. 729, trascritto a TERNI in data 08/06/1979 ai nn. 3100

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 3/30, PENNACCHIETTI IVAN nato a MONTEGABBIONE il 18/05/1933 - c.f. PNNVNI33E18F513U - Proprietà per 3/30, BARBANERA FABRIZIO nato a CITTA' DELLA PIEVE il 21/07/1973 - c.f. BRBFRZ73L21C744J - Proprietà per 1/30, BARBANERA LERY nata a MONTEGABBIONE il 07/06/1968 - c.f. BRBLRY68H47F513R - Proprietà per 1/30, BARBANERA SILVANO nato a MONTEGABBIONE il 15/09/1952 - c.f. BRBSVN52P15F513M - Proprietà per 3/30, CHIAPPINI FERNANDO nato a MONTEGABBIONE il 13/12/1939 - c.f. CHPFNN39T13F513N - Proprietà per 3/30, DI MARIO ERMENA FRANCA nata a MONTEGABBIONE il 20/02/1943 - c.f. DMRRNF43B60F513K - Proprietà per 4/30, MARCHETTI RITA nata a MONTEGABBIONE il 18/02/1958 - c.f. MRCRTI58B58F513U - Proprietà per 3/30, MORCELLINI ENRICA nata a MONTEGABBIONE il 02/09/1938 - c.f. MRCNRC38P42F513M - Proprietà per 3/30, QUARTIERI LOREDANA nata a MILANO il 30/07/1954 - c.f. QRTLDN54L70F205Q - Proprietà per 3/30 e SETTEPANI PIETRO nato a POGGIO MIRTETO il 15/03/1948 - c.f. STTPTR48C15G763H - Proprietà per 3/30 dal **21/11/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione registrata ad ORVIETO in data 22/01/1996 ai nn. 28/293, trascritta a TERNI in data 25/03/1996 ai nn. 1959

Note: Successione di BARBANERA ANTONIO per la quota ad esso spettante di 1/10 (3/30), a favore di BARBANERA LERY (1/30), BARBANERA FABRIZIO (1/30) e DI MARIA ERMENA FRANCA (1/30). Le quote degli altri proprietari restano invariate.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno vincolato (lottizzazione)

Titolare/Proprietario: ...(omissis esecutato)... nata a Montegabbione il 09/04/1936, per la quota di 1/2 della piena proprietà e PENNACCHIETTI IVAN nato a Montegabbione il 18/05/1933 per la quota di 1/2 della piena proprietà dal **07/04/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio PONGELLI FRANCO in data 07/04/1979 rep. n. 54019, registrato ad ORVIETO in data 04/06/1979 ai nn. 729, trascritto a TERNI in data 08/06/1979 ai nn. 3101

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno verde pubblico

39. PRATICHE EDILIZIE:

Terreno: Edificabile residenziale sito in **Via Giovanni XXIII**

NOTE:

Sulla particella 456 insistono le opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico (strada) relative alla LOTTIZZAZIONE approvata con D.C.C. n° 26 del 21/04/1980 e n° 7 del 29/01/1981 e successiva VARIANTE approvata con D.C.C. n° 21 del 27/04/1992, realizzate in attuazione della CONVENZIONE a rogito del Segretario Comunale del 28/03/1981 - Rep. n° 676, registrata ad Orvieto il 17/04/1981 al n° 528.

Il resto del terreno è privo di qualsiasi costruzione (si è rilevato un box in lamiera che potrà essere facilmente smontato e rimosso del tipo baracca da cantiere posto presumibilmente in funzione di una attività cantieristica poi mai iniziata)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno edificabile (lottizzazione)

Terreno: Vincolato a standard sito in **Via Giovanni XXIII**

NOTE:

Su tali aree insistono le opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico relative alla LOTTIZZAZIONE approvata con D.C.C. n° 26 del 21/04/1980 e n° 7 del 29/01/1981 e

successiva VARIANTE approvata con D.C.C. n° 21 del 27/04/1992, realizzate in attuazione della CONVENZIONE a rogito del Segretario Comunale del 28/03/1981 - Rep. n° 676, registrata ad Orvieto il 17/04/1981 al n° 528

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno vincolato (lottizzazione)

Terreno: Vincolato a verde pubblico sito in **Via Giovanni XXIII**

NOTE:

Il terreno è privo di qualsiasi costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno verde pubblico

39.1 Conformità edilizia:

Terreno: Edificabile residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno edificabile (lottizzazione)

Terreno: Vincolato a standard

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno vincolato (lottizzazione)

Terreno: Vincolato a verde pubblico

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno verde pubblico

39.2 Conformità urbanistica:

Terreno: Edificabile residenziale

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Deliberazione del Consiglio Comunale N° 24 del 29/05/2001 |
| Zona omogenea: | Zona B - di Completamento - Sottozona B4 (in parte); Zona Viabilità e Parcheggi (in parte) |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 17 - Macroaree e Zone Omogenee B (di completamento) - SOTTOZONA B4 Art. 28 - Zone destinate alla viabilità |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE |
| Estremi delle convenzioni: | rogito del Segretario Comunale del |

| | |
|---|---|
| | 28/03/1981 - Rep. n° 676, registrata ad Orvieto il 17/04/1981 al n° 528, trascritta a Terni il 11/11/1981 al n° 6131 |
| Obblighi derivanti: | OBBLIGO DEI LOTTIZZANTI A CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE LE AREE SU CUI INSISTONO LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | Non Specificato |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | Non Specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Non Specificato |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | 8,00 mt. (a valle) . 6,00 mt. (a monte) |
| Volume massimo ammesso: | Mc. 1200 |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | tutta |
| Altro: | Comprende i lotti edificabili delle lottizzazioni approvate con le relative norme di attuazione |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non Specificato |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno edificabile (lottizzazione)

Terreno: Vincolato a standard

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Deliberazione del Consiglio Comunale N° 24 del 29/05/2001 |
| Zona omogenea: | Zona Viabilità e Parcheggi (in parte); Zona F1 - per il Verde Pubblico Attrezzato e lo Sport (in parte) |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 28 - Zone destinate alla viabilità |

| | |
|---|---|
| | Art. 29 - Spazi di sosta e parcheggi Art. 31 - Zone F (attrezzature di interesse generale) - SOTTOZONA F1 (verde pubblico) |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE |
| Estremi delle convenzioni: | rogito del Segretario Comunale del 28/03/1981 - Rep. n° 676, registrata ad Orvieto il 17/04/1981 al n° 528, trascritta a Terni il 11/11/1981 al n° 6131 |
| Obblighi derivanti: | OBBLIGO DEI LOTTIZZANTI A CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE LE AREE SU CUI INSISTONO LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | AREE SU CUI INSISTONO LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | Non Specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Non Specificato |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | Non Specificato |
| Volume massimo ammesso: | Non Specificato |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se si, quanto: | Non Specificato |
| Altro: | Non Specificato |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non Specificato |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno vincolato (lottizzazione)

Terreno: Vincolato a verde pubblico

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Deliberazione del Consiglio Comunale N° 24 del 29/05/2001 |
| Zona omogenea: | Zona F1 - per il Verde Pubblico Attrezzato e lo Sport |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 31 - Zone F (attrezzature di interesse generale) - SOTTOZONA F1 (verde pubblico) |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se si, di che tipo? | ----- |
| Estremi delle convenzioni: | ----- |
| Obblighi derivanti: | ----- |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | Non Specificato |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | Non Specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Uf = 0,10 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | Non Specificato |
| Volume massimo ammesso: | in rapporto alla sua utilizzazione fondiaria |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | tutta |
| Altro: | Non Specificato |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non Specificato |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno verde pubblico**

Descrizione

Terreno: Edificabile residenziale di cui al punto
A - terreno edificabile (lottizzazione)

Terreno edificabile (oggetto di lottizzazione) di superficie complessiva 1.020 mq. di cui 965 mq. (particelle 455 e 366) edificabile e 55 mq. (particella 456) sede della strada di lottizzazione e come tale gravata dal vincolo imposto dalla convenzione attraverso la quale le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente al comune.

Il sottoscritto CTU ha accertato durante il sopralluogo del 09/01/2015 la rispondenza catastale.

Si è accertato anche la sua rispondenza edilizia ed urbanistica.

Lo stato dei luoghi attuale vede tale terreno privo di coltivazioni e lo stesso è di fatto unito in 1 unico lotto con il terreno del corpo C.

Ai fini della valutazione si è pertanto considerato tale terreno in funzione della sua potenzialità edificatoria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ... (omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... (omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

PENNACCHIETTI IVAN per la quota di 1/2 di piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **965**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in declivio con pendenza dal lato nord al lato sud

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| TERRENO EDIFICABILE | Sup. reale lorda | 965,00 | 1,00 | 965,00 |
| Non si considera la superficie di 55 mq. (particella 456) su cui insiste la strada rientrante tra quelle opere/aree di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al comune per effetto della convenzione in essere | | | | |
| | | 965,00 | | 965,00 |

Accessori:**Descrizione**

Terreno: Vincolato a standard di cui al punto
B - terreno vincolato (lottizzazione)

Terreno vincolato (oggetto di lottizzazione) su cui insistono opere di urbanizzazione primaria di

uso pubblico (strada, parcheggi, verde pubblico) di superficie complessiva 1.280 mq., gravato dal vincolo imposto dalla convenzione attraverso la quale le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente al comune.

Il sottoscritto CTU ha accertato durante il sopralluogo del 09/01/2015 la rispondenza catastale.

Si è accertato anche la sua rispondenza edilizia ed urbanistica.

Lo stato dei luoghi attuale vede tale terreno ad uso pubblico sede di strada, parcheggi e verde.

Ai fini della valutazione si è pertanto considerato tale terreno di valore nullo.

1. Quota e tipologia del diritto

3/30 di ...(omissis esecutato)... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

PENNACCHIETTI IVAN per la quota di 3/30 di piena proprietà
 BARBANERA FABRIZIO per la quota di 1/30 di piena proprietà
 BARBANERA LERY per la quota di 1/30 di piena proprietà
 BARBANERA SILVANO per la quota di 3/30 di piena proprietà
 CHIAPPINI FERNANDO per la quota di 3/30 di piena proprietà
 DI MARIO ERMENA FRANCA per la quota di 4/30 di piena proprietà
 MARCHETTI RITA per la quota di 3/30 di piena proprietà
 MORCELLINI ENRICA per la quota di 3/30 di piena proprietà
 QUARTIERI LOREDANA per la quota di 3/30 di piena proprietà
 SETTEPANI PIETRO per la quota di 3/30 di piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **1280**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in declivio con pendenza dal lato nord al lato sud

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------|
| TERRENO VINCOLATO | Sup. reale lorda | 1.280,00 | 1,00 | 1.280,00 |
| Area vincolata, da cedere gratuitamente al comune per effetto della convenzione in essere | | | | |
| 1.280,00 | | | 1.280,00 | |

Accessori:

Descrizione
Terreno: Vincolato a verde pubblico di cui al punto
C - terreno verde pubblico

Terreno vincolato a verde pubblico di superficie complessiva 840 mq.

Il sottoscritto CTU ha accertato durante il sopralluogo del 09/01/2015 la rispondenza catastale.

Si è accertato anche la sua rispondenza edilizia ed urbanistica.

Lo stato dei luoghi attuale vede tale terreno privo di coltivazioni e lo stesso è di fatto unito in 1 unico lotto con il terreno del corpo A.

Ai fini della valutazione si è pertanto considerato tale terreno in funzione del suo vincolo urbanistico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ... (omissis esecutato) ... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... (omissis) ... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

PENNACCHIETTI IVAN per la quota di 1/2 di piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **840**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in declivio con pendenza dal lato nord al lato sud

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| TERRENO VERDE PUBBLICO | Sup. reale lorda | 840,00 | 1,00 | 840,00 |
| | | 840,00 | | 840,00 |

Accessori:

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40.1 Criterio di stima:

La scelta del criterio di stima e l'individuazione dell'aspetto economico, che è poi l'elemento più importante per esprimere un giudizio che sia oggettivo, imparziale e corrispondente alla realtà economica, è in funzione dello scopo per il quale si è chiamati ad esprimere la presente valutazione che è quello di determinarne il più probabile valore corrente per una vendita di tali beni.

Pertanto l'aspetto economico più adatto da prendere in

considerazione è senza dubbio quello del VALORE DI MERCATO, ovvero la ricerca del prezzo che in questo determinato momento e mercato potrà presumibilmente realizzarsi per il bene in questione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU procede seguendo il metodo di stima cosiddetto "sintetico" compiendo un procedimento "comparativo o confronto diretto" con beni analoghi a quello da stimare per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per i terreni edificabili ed a verde pubblico;
- Presa in considerazione di beni omogenei al bene da stimare,
- Conoscenza dei prezzi reali liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere simili a quello in oggetto, sia per caratteristiche intrinseche (destinazione, esposizione, orientamento, efficienza, dimensioni, potenzialità edificatoria etc.) che estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, posizione rispetto alle aree commerciali e industriali, caratteri della zona circostante, stato dell'agglomerato urbano, strade di collegamento, servizi pubblici, etc.);
- Assunzione di un parametro di valutazione facilmente misurabile ovvero la superficie fondiaria espressa in metri quadrati;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 35,00 al mq. di superficie fondiaria per il terreno edificabile e ad € 8,00 al mq. di superficie fondiaria per il terreno a verde pubblico.

40.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Montegabbione, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare della Regione Umbria.

40.3 Valutazione corpi:

| ID | Immobile | Sup. Equivalente | Sup. lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|--|------------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| A - terreno edificabile (lottizzazione) | Terreno: Edificabile residenziale | 965,00 | 965,00 | 33.775,00 | 16.887,50 |
| B - terreno vincolato (lottizzazione) | Terreno: Vincolato a standard | 1.280,00 | 1.280,00 | 0,00 | 0,00 |
| C - terreno verde pubblico | Terreno: Vincolato a verde pubblico | 840,00 | 840,00 | 6.720,00 | 3.360,00 |

40.495,00 20.247,50

40.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi: | € 3.037,13 |
| 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: | € 0,00 |
| Arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro) | € -10,37 |
| Giudizio di comoda divisibilità: NEGATIVO | |

40.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 17.200,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 0,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 17.200,00 |

40.6 Regime fiscale della vendita

Beni in **Comune di Montegabbione (Terni)**
CAP **05010**
Località/Frazione **Faiolo**

Lotto: 006 - Terreno in Località Faiolo

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

41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - terreno agricolo.****Terreno: Agricolo sito in frazione Faiolo****Quota e tipologia del diritto**1/1 di ...(omissis esecutato)... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...(omissis)... - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ...(omissis esecutato)... nata a MONTEGABBIONE il 09/04/1936 - c.f. ...(omissis)... - Proprietà per 1000/1000,

sezione censuaria MONTEGABBIONE, Foglio 39 Particella 2 Subalterno ---- qualità (vedi NOTE), classe (vedi NOTE), superficie catastale 21.490 mq, reddito dominicale: € 61,64, reddito agrario: € 40,53

Derivante da: Variazione colturale del 13/12/2007 n. 39778.1/2007 in atti dal 13/12/2007 a seguito trasmissione dati AGEA ai sensi del d.l. 03/10/2006 n° 262

Confini: Strada pubblica, particelle 4 e 5, fosso, particella 39 del foglio 38.

Note:

A seguito della variazione colturale in atti dal 13/12/2007, tale terreno risulta avere n° 2 porzioni con differente coltura:

- Porz. AA - qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 10.513 mq, reddito dominicale € 16,29, reddito agrario € 6,52;
- Porz. AB - qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 10.977 mq, reddito dominicale € 45,35, reddito agrario € 34,01.

Si dichiara la conformità catastale

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un terreno agricolo.

E' sito nella zona periferica presso la frazione Faiolo, 4 km. circa prima di arrivare al borgo di Montegabbione, sulla destra della strada provinciale Fabbro-Montegabbione in zona tipicamente agricola (Zona E).

Il lotto è costituito dal corpo A - terreno agricolo, censito al catasto dei terreni del comune di Montegabbione al Foglio 39, Particella 2.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti

Importanti centri limitrofi: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ----
Importanti centri limitrofi: ----

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: ----

Attrazioni storiche: ----

Principali collegamenti pubblici: autobus, ferrovia Roma/Firenze - stazione di Fabbro a 5 km. circa, autostrada A1 - casello di Fabbro a 7 km. circa

Servizi offerti dalla zona: ----

43. STATO DI POSSESSO:

Occupato/Detenuto dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

44.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

44.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

44.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

44.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

44.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ... (omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Ancona del 03/11/2010 di € 194.203,44 - Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/11/2010 ai nn. 2489

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.a. contro ... (omissis esecutato)... derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Orvieto del 28/11/2011 di € 60.268,50 - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2012 ai nn. 576

44.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ... (omissis esecutato)... derivante da Ufficiale giudiziario di Orvieto del 05/12/2012

iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2012 ai nn. 12546 9499

44.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

44.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

45. 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: Nessuna

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ... (omissis esecutato)... nata a Montegabbione il 09/04/1936, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà dal **13/02/1972 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio QUARANTA S. in data 13/02/1972 rep. n. 3048 registrato ad ORVIETO in data 24/02/1972 ai nn. 230, trascritto a TERNI in data 24/02/1972 ai nn. 241

47. PRATICHE EDILIZIE:NOTE:

Il terreno è privo di qualsiasi costruzione

47.1 Conformità edilizia:

Terreno: Agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

47.2 Conformità urbanistica:

Terreno: Agricolo

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Deliberazione del Consiglio Comunale N° 24 del 29/05/2001 |
| Zona omogenea: | Zona E - Agricola |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 20 - Zone E (agricole) |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se si, di che tipo? | ---- |
| Estremi delle convenzioni: | ---- |
| Obblighi derivanti: | ---- |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | Non Specificato |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | Non Specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | If = 0,0005 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | 6,50 mt. |
| Volume massimo ammesso: | irrelevante |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se si, quanto: | Non Specificato |
| Altro: | Non Specificato |

| | |
|---|-----------------|
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non Specificato |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione
Terreno: Agricolo di cui al punto
A - terreno agricolo

Terreno agricolo con n° 2 porzioni di colture differenti, porzione AA (ULIVETO di superficie 10.513 mq.) e porzione AB (SEMINATIVO ARBORATO di superficie 10.977 mq.).

Il sottoscritto CTU ha accertato durante il sopralluogo del 09/01/2015 la rispondenza catastale.

Si è accertato anche la sua rispondenza edilizia ed urbanistica.

Lo stato dei luoghi attuale vede tale terreno agricolo, coltivato per quanto riguarda la porzione ad uliveto che mostra l'impianto attivo di olivi fruttiferi mentre per quanto riguarda la porzione seminativa mostra un terreno privo di semine e senza colture in atto.

Ai fini della valutazione si è pertanto considerato tali porzioni con valori agricoli differenti e si è mediato il prezzo unitario attribuito.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ... (omissis) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... (omissis) - Residenza: Montegabbione (TR), Via Amendola n° 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **21.490**

Il terreno risulta di forma regolare ed orografia in declivio con pendenza dal lato ovest al lato est

Colture erbacee: nessuna coltura in atto

Colture arboree: olivi

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| TERRENO AGRICOLO | Sup. reale lorda | 21.490,00 | 1,00 | 21.490,00 |
| | | 21.490,00 | | 21.490,00 |

21.490,00

21.490,00

Accessori:

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48.1 Criterio di stima:

La scelta del criterio di stima e l'individuazione dell'aspetto economico, che è poi l'elemento più importante per esprimere un giudizio che sia oggettivo, imparziale e corrispondente alla realtà economica, è in funzione dello scopo per il quale si è chiamati ad esprimere la presente valutazione che è quello di determinarne il più probabile valore corrente per una vendita di tali beni. Pertanto l'aspetto economico più adatto da prendere in considerazione è senza dubbio quello del VALORE DI MERCATO, ovvero la ricerca del prezzo che in questo determinato momento e mercato potrà presumibilmente realizzarsi per il bene in questione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU procede seguendo il metodo di stima cosiddetto "sintetico" compiendo un procedimento "comparativo o confronto diretto" con beni analoghi a quello da stimare per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Tale procedimento è stato così condotto:

- Stima sintetica per comparazione con immobili simili;
- Accertamento riguardo il mercato delle vendite immobiliari per i terreni agricoli;
- Presa in considerazione di beni omogenei al bene da stimare,
- Conoscenza dei prezzi reali liberamente contratti ed accettati recentemente per immobili che si possono ritenere simili a quello in oggetto, sia per caratteristiche intrinseche (coltura, esposizione, orientamento, etc.) che estrinseche (posizione, caratteri della zona circostante, strade di collegamento, etc.);
- Assunzione di un parametro di valutazione facilmente rilevabile ovvero la superficie fondiaria espressa in metri quadrati;
- Fatte le debite proporzioni e considerazioni;

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che il più probabile prezzo corrente di mercato ammonta ad € 2,00 al mq. di superficie fondiaria.

48.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Montegabbione, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare della Regione Umbria

48.3 Valutazione corpi:

| ID | Immobile | Sup. Equivalente | Sup. lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------------------|-------------------|------------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| A - terreno agricolo | Terreno: Agricolo | 21.490,00 | 21.490,00 | 42.980,00 | 42.980,00 |

42.980,00 42.980,00

48.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi: | € 6.447,00 |
| 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: | € 0,00 |
| Arrotondamento alla cifra tonda (centinaia di euro) | € -33,00 |

48.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 36.500,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 0,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 36.500,00 |

48.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
24-03-2015 17:03:03

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Mariotti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 003 - Garage in Via Amendola





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 004 - Magazzino e terreno in Via Sant'Egidio







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 006 - Terreno in Località Faiolo







