

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **28/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/11/2016

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

Custode Giudiziario: **Avv. Marco De Pascalis**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Ing. Stefano Mancinelli
Codice fiscale: MNCSFN71R24A944V
Studio in: Viale Borsi 10 - 05100 Terni
Email: stefano.mancinelli71@gmail.com
Pec: stefano.mancinelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Pettorella - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, foglio 110, particella 252, subalterno 4, scheda catastale TR0036245, indirizzo Strada di Pettorella n. 12, piano S1-T-1, Comune Amelia, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie 346 mq, rendita € 1045,83

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, foglio 110, particella 252, subalterno 2, scheda catastale TR0036242, indirizzo Strada di Pettorella , piano S1, Comune Amelia, categoria C/6, classe 2, consistenza 55 mq, superficie 61 mq, rendita € 99,42

Corpo: C

Categoria: Magazzino [M]

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, foglio 110, particella 252, subalterno 3, scheda catastale TR0036244, indirizzo Strada di Pettorella , piano T, Comune Amelia, categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, superficie 41 mq, rendita € 84,96

Nota: area di sedime e circostante le porzioni di fabbricato, corpi A-B-C di circa mq. 1.800 tra coperto e scoperto, censita al Catasto dei Terreni del Comune di Amelia al foglio 110, particella 252, Ente Urbano, superficie catastale Ha 00.18.00 (are diciotto), senza redditi e al Catasto dei Fabbricati come Bene Comune non Censibile al foglio 110, particella 252 sub. 1, senza consistenza e rendita.

Corpo: D

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 187, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale mq. 12.480, reddito dominicale: € 67.68, reddito agrario: € 29.00

Corpo: E

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 71, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale mq. 950, reddito dominicale: € 5.15, reddito agrario: € 2.21

Corpo: F

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 78, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 910, reddito dominicale: € 4.70, reddito agrario: € 4.23

Corpo: G

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 183, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 5.560, reddito dominicale: € 28.72, reddito agrario: € 25.84

Corpo: H

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 61, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 7.360, reddito dominicale: € 38.01, reddito agrario: € 34.21

Corpo: I

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 65, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 5.850, reddito dominicale: € 30.21, reddito agrario: € 27.19

Corpo: L

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 63, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 2.730, reddito dominicale: € 14.10, reddito agrario: € 12.69

Corpo: M

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 67, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale mq. 6.690, reddito dominicale: € 24.19, reddito agrario: € 22.46

Corpo: N

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 180, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq. 420, reddito dominicale: € 2.49, reddito agrario: € 2.17

Corpo: O

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 155, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq. 5.400, reddito dominicale: € 30.68, reddito agrario: € 12.55

2. Stato di possesso

Bene: Strada di Pettorella n. 12 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: B

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: C

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: D

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: E

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: F

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: G

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: H

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: I

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: L

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: M

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: N

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: O

Possesso: Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Pettorella n. 12 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: H

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: I

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: L

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: M

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: N

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: O

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di Pettorella n. 12 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: C

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: D
Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: E
Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: F
Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: G
Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: H
Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: I
Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: L
Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: M
Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: N
Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: O
Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Strada di Pettorella n. 12 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G

Comproprietari: Nessuno

Corpo: H

Comproprietari: Nessuno

Corpo: I

Comproprietari: Nessuno

Corpo: L

Comproprietari: Nessuno

Corpo: M

Comproprietari: Nessuno

Corpo: N

Comproprietari: Nessuno

Corpo: O

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada di Pettorella n. 12 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO

Corpo: G

Misure Penali: NO

Corpo: H

Misure Penali: NO

Corpo: I

Misure Penali: NO

Corpo: L

Misure Penali: NO

Corpo: M

Misure Penali: NO

Corpo: N

Misure Penali: NO

Corpo: O

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di Pettorella n. 12 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: G
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: H
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: I
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: L
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: M
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: N
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: O
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di Pettorella n. 12 - Amelia (Terni) - 05022

Lotto: UNICO

Prezzo da libero: € 447.000,00

Prezzo da occupato: ---

Beni in Amelia (Terni)
Località/Frazione
Strada di Pettorella n. 12

In considerazione delle caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, composto da un fondo agricolo in un unico corpo, costituito da un fabbricato unifamiliare catastalmente suddiviso in tre unità immobiliari (abitazione, autorimessa e magazzino), con area di sedime e circostante di circa mq. 1.800 tra coperto e scoperto, (al Catasto Fabbricati censita come corte - bene comune non censibile - foglio 110, particella 252 sub. 1), e terreni agricoli di varia natura aventi una superficie catastale complessiva di mq. 48.350 (Ha 04.83.50), si ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

Lotto: UNICO

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.

Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella n. 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, foglio 110, particella 252, subalterno 4, scheda catastale TR0036245, indirizzo Strada di Pettorella , piano S1-T-1, comune Amelia, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 346 mq, rendita € 1045,83

Derivante da: Dichiarazione prot. n. TR0062312 del 09/09/2004.

Confini: stessa proprietà Società debitrice eseguita su tutti i lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella scheda planimetrica dell'unità immobiliare, alcune rappresentazioni delle tramezzature interne non corrispondono esattamente allo stato di fatto, in particolare sul posto non è presente il fondello divisorio tra le due cantine del piano seminterrato (lato nord-ovest).

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Spese per regolarizzazione catastale.: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, foglio 110, particella 252, subalterno 2, scheda catastale TR0036242, indirizzo Strada di Pettorella , piano S1, comune Amelia, categoria C/6, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 61 mq, rendita € 99,42

Derivante da: Dichiarazione prot. n. TR0062312 del 09/09/2004.

Confini: stessa proprietà Società debitrice eseguita su tutti i lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella scheda planimetrica il locale autorimessa è stato rappresentato con una lunghezza leggermente maggiore rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica dell'U.I.U..

Spese per regolarizzazione catastale.: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Magazzino [M] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA, foglio 110, particella 252, subalterno 3, scheda catastale TR0036244, indirizzo Strada di Pettorella , piano T, comune Amelia, categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, superficie catastale 41 mq, rendita € 84,96

Derivante da: Dichiarazione prot. n. TR0062312 del 09/09/2004.

Confini: stessa proprietà Società debitrice eseguita su tutti i lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella scheda planimetrica il locale magazzino è stato rappresentato con una lunghezza leggermente maggiore rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica dell'U.I.U..

Spese per regolarizzazione catastale.: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Nota: area di sedime e circostante le porzioni di fabbricato, corpi A-B-C, di circa mq. 1.800 tra coperto e scoperto, censita al Catasto dei Terreni del Comune di Amelia al foglio 110, particella 252, Ente Urbano, superficie catastale Ha 00.18.00 (are diciotto), senza redditi e al Catasto dei Fabbricati come Bene Comune non Censibile al foglio 110, particella 252 sub. 1, senza consistenza e rendita.

Identificativo corpo: D.

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA , sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 187, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale mq. 12.480, reddito dominicale: € 67.68, reddito agrario: € 29.00

Derivante da: Frazionamento del 10/09/1998 n. 2072.1/1998 in atti dal 10/09/1998

Confini: strada vicinale, Papparone, Garzuglia – Jonsson, stessa proprietà Società debitrice esecutata su più lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: E.

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA , sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 71, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale mq. 950, reddito dominicale: € 5.15, reddito agrario: € 2.21

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1970

Confini: strada vicinale, stessa proprietà Società debitrice esecutata su più lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: F.

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA , sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 78, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 910, reddito dominicale: € 4.70, reddito agrario: € 4.23

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1970

Confini: strada vicinale, Garzuglia – Jonsson, stessa proprietà Società debitrice eseguita.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: G.

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA , sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 183, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 5.560, reddito dominicale: € 28.72, reddito agrario: € 25.84

Derivante da: Frazionamento del 31/07/1995 n. 1160.4/1995 in atti dal 31/07/1995

Confini: Iacomelli, stessa proprietà Società debitrice eseguita su più lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: H.

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA , sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 61, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 7.360, reddito dominicale: € 38.01, reddito agrario: € 34.21

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1970

Confini: Cerri – Pernazza, Papparone, fosso di Pozzarighe, stessa proprietà Società debitrice eseguita su più lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: I.

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA , sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 65, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 5.850, reddito dominicale: € 30.21, reddito agrario: € 27.19

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1970

Confini: fosso di Pozzarighe, stessa proprietà Società debitrice eseguita su più lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: L.

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA , sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 63, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 2.730, reddito dominicale: € 14.10, reddito agrario: € 12.69

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1970

Confini: fosso di Pozzarighe, stessa proprietà Società debitrice eseguita su più lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: M.

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA , sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 67, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale mq. 6.690, reddito dominicale: € 24.19, reddito agrario: € 22.46

Derivante da: Frazionamento del 15/12/1987 n. 35388 in atti dal 21/04/1989

Confini: Kasprzyk – Melacarne, stessa proprietà Società debitrice eseguita su più lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: N.

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA , sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 180, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq. 420, reddito dominicale: € 2.49, reddito agrario: € 2.17

Derivante da: Variazione geometrica del 31/07/1995 n. 1160.1/1995 in atti dal 31/07/1995

Confini: Iacomelli, Papparone, stessa proprietà Società debitrice eseguita su più lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: O.

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS con sede in AMELIA , sezione censuaria Amelia, foglio 110, particella 155, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq. 5.400, reddito dominicale: € 30.68, reddito agrario: € 12.55

Derivante da: Frazionamento del 15/12/1987 n. 35388 in atti dal 21/04/1989

Confini: Kasprzyk – Melacarne, Garzuglia – Jonsson, stessa proprietà Società debitrice esecutata su più lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati in una zona collinare al margine del Comune di Amelia (TR), distanti circa 9 Km dal centro cittadino, ad un'altezza di circa 240 metri sul livello del mare, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi nel territorio prevalentemente agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi all'interno della proprietà.

Servizi presenti nella zona: la zona è scarsamente dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Gli immobili trattati si trovano in zona agricola distante circa 9 Km dal centro cittadino di Amelia; sono raggiungibili percorrendo la strada Fornole-Montecampano, la via Giuseppe Sinopoli ed un ultimo tratto di tipica strada di campagna con il fondo non asfaltato, spesso sconnesso e con larghezza della carreggiata appena sufficiente per il transito a doppio senso.

Servizi offerti dalla zona: ---

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: paesaggio rurale.

Attrazioni storiche: centro storico di Amelia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea a circa 3 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella n. 12

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: C

Magazzino [M] sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: D

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: E

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: F

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: G

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: H

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: I

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: L

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: M

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: N

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: O

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Occupato dalla Società proprietaria esecutata e dal socio accomandatario unitamente alla sua famiglia (considerato libero al decreto di trasferimento).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(dal certificato Notarile in atti per il periodo 28/04/1980 – 29/01/2016)

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro SOCIETA' OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO AGRARIO; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ; A rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 10/04/2008 ai nn. 53858/10554; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/04/2008 ai nn. 4668/858

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro SOCIETA' OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 13/01/2016 ai nn. 4347/2015 iscritto/trascritto a Terni in data 29/01/2016 ai nn. 796/562;

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Nota: la data apposta sul certificato notarile, depositato agli atti della procedura, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta essere incongruente con quanto riportato nel certificato (emesso con data 24 febbraio 2015, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento a cui sono riferite le risultanze delle visure riportate nello stesso certificato). Lo scrivente CTU ha provveduto ad informare al riguardo il legale del creditore procedente (vedasi copia della mail allegata).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sita in Amelia (Terni), Strada di Pettorella n. 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA F - 268,10 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato fatto redigere dallo scrivente CTU a soggetto abilitato.

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: non necessita per la tipologia di immobile.

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: C

Magazzino [M] sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: non necessita per la tipologia di immobile.

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: D

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: E

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: F

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: G

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: H

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: I

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: L

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: M

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: N

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: O

Terreno agricolo sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MOSETTI ROBERTA nata a Roma il 10/12/1943 **proprietario/i ante ventennio** al **10/04/2008** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Arcangelo Russo di Albano Laziale, in data 28/04/1980, ai nn. 862; trascritto a Terni, in data 10/05/1980, ai nn. 3675/3084.

Titolare/Proprietario: SOCIETA' OMISSIS dal 10/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini, in data 10/04/2008, ai nn. 53857/10553; registrato a Terni, in data 15/04/2008, ai nn. 3154/1T; trascritto a Terni, in data 15/04/2008, ai nn. 4667/2877.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M

Titolare/Proprietario: IACOMELLI Maria Grazia nata a Roma il 18/03/1940 **proprietario/i ante ventennio** al **14/10/1997** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Arcangelo Russo di Albano Laziale, in data 31/07/1984, ai nn. 2318; trascritto a Terni, in data 14/08/1984, ai nn. 7294/5942.

Titolare/Proprietario: MOSETTI ROBERTA nata a Roma il 10/12/1943 dal 14/10/1997 al 10/04/2008 . In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Giovanni Spagnoli, in data 14/10/1997, ai nn. 45287/1; trascritto a Terni, in data 17/10/1997, ai nn. 9476/7045.

Titolare/Proprietario: SOCIETA' OMISSIS dal 10/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini, in data 10/04/2008, ai nn. 53857/10553; registrato a Terni, in data 15/04/2008, ai nn. 3154/1T; trascritto a Terni, in data 15/04/2008, ai nn. 4667/2877.

Dati precedenti relativi ai corpi: N

Titolare/Proprietario: MOSETTI ROBERTA nata a Roma il 10/12/1943 **proprietario/i ante ventennio** al **10/04/2008** . In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Giovanni Spagnoli, in data 15/12/1987, ai nn. 23140/7165; trascritto a Terni, in data 04/01/1988, ai nn. 20/15.

Titolare/Proprietario: SOCIETA' OMISSIS dal 10/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini, in data 10/04/2008, ai nn. 53857/10553; registrato a Terni, in data 15/04/2008, ai nn. 3154/1T; trascritto a Terni, in data 15/04/2008, ai nn. 4667/2877.

Dati precedenti relativi ai corpi: O

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato unifamiliare costituito da tre unità immobiliari:

Corpo A: Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella n. 12

Corpo B: Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Corpo C: Magazzino [M] sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Intestazione: MOSETTI ROBERTA

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifica apertura

Rilascio in data 13/07/1987 al n. di prot. 9350

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella n. 12

Intestazione: MOSETTI ROBERTA

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori: cambio destinazione d'uso

Rilascio in data 02/09/1992 al n. di prot. 9039

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella n. 12

Intestazione: MOSETTI ROBERTA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche prospettiche, cambio destinazione d'uso, ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/11/1998 al n. di prot. 5347

NOTE: Il fabbricato preesistente è stato oggetto di una articolata serie di interventi che sono consistiti nella demolizione del vecchio fienile esistente tra le due ali est ed ovest dell'edificio e del sottostante terrapieno, al fine di realizzare l'ampliamento previsto dalla L.R. 31/1997; nel cambio d'uso di una parte dell'edificio allora destinato ad annessi agricoli, ed infine una serie di piccole opere interne consistenti nella demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature e l'ampliamento di alcune forature al fine di garantire l'adeguato rapporto di aeroilluminazione ai locali esistenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella n. 12

Intestazione: MOSETTI ROBERTA

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: maggiore superficie e volume realizzati in difformità della Concessione Edilizia n. 5347 del 07-11-1998

Presentazione in data 20/11/2007 al n. di prot. 13711

Rilascio in data 04/04/2008 al n. di prot. 7563

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Le opere sottoposte a sanatoria sono consistite nel maggior volume realizzato, in occasione della costruzione dell'ampliamento tra le ali est e ovest dell'edificio esistente, nell'avanzamento del profilo a valle dell'edificio di ml 1,00 rispetto al filo continuo previsto in sede di progetto e in alcune piccole varianti prospettiche riguardanti lo spostamento della scala esterna sul prospetto nord e la modifica di alcune forature.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella n. 12

Numero pratica: 60/2009/PdC

Intestazione: SOCIETA' OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: ristrutturazione, manutenzione straordinaria e sistemazione esterna del fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 01/10/2009 al n. di prot. 13796

Rilascio in data 29/01/2010 al n. di prot. 8106

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il progetto di cui al Permesso di Costruire rilasciato prevedeva principalmente la realizzazione delle seguenti opere: -consolidamento statico dell'edificio tramite l'infissione di pali nel perimetro dell'immobile, collegati ed interagenti con la struttura mediante la realizzazione di sottofondazioni in c.a.; -demolizione delle coperture poste ad ovest, del corpo basso e della torretta e, ricostruzione delle stesse con struttura lignea e piastrelle, mentre per la parte restante delle coperture era previsto lo smantellamento del manto di copertura ed il ripristino previa sostituzione della guaina impermeabilizzante con inserimento di uno strato di isolamento termico; -sostituzione degli sporti di gronda esistenti con nuovi in legno e piastrelle, con ripristino e/o sostituzione dei canali e discendenti in rame; -modifiche prospettiche con variazione della posizione e dimensione di alcune aperture; -esecuzione di varie opere di sistemazione esterna, (rivestimento delle scale esterne in muratura a faccia vista, intonacatura e tinteggiatura delle facciate, realizzazione piscina ed opere accessorie nell'area di pertinenza, nuove pavimentazioni, realizzazione zona a parcheggio, ecc.); -modifiche interne principalmente consistenti nella realizzazione nell'ala ovest di una scala a chiocciola al piano terra per consentire l'accesso al "vano torretta" del piano primo, riduzione del vano lavanderia con inserimento di un nuovo w.c., mentre nell'ala est si prevedeva l'inserimento di un ascensore in sostituzione della scala a chiocciola per l'accesso al piano primo. Al Comune di competenza veniva depositata la comunicazione di inizio lavori in data 26/01/2011 prot. 1168 e successivamente integrata in data 18/02/2011, (data di inizio lavori 27/01/2011). In seguito al sopralluogo effettuato, si è constatata la mancata realizzazione degli interventi previsti nel P. di C., ad eccezione delle opere di sistemazione della scala esterna ubicata nel lato nord dell'edificio, con rivestimento in muratura a faccia vista. Essendo scaduto il termine previsto nel P. di C. per il completamento delle opere (4 anni dalla data del rilascio), per la eventuale completa esecuzione delle stesse si dovrà provvedere a richiedere un nuovo titolo abilitativo edilizio. Il mancato completamento degli interventi, non costituisce difformità rispetto al titolo abilitativo (art. 139 comma 3 della Legge Regionale n. 1/2015 - ex art. 32 L.R. 1/2004 integrato dall'art. 57 della L.R. n. 11 del 22/02/2005).

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

7.1 Conformità edilizia:

FABBRICATO UNIFAMILIARE COMPOSTO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI:

Corpo A: Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella n. 12

Corpo B: Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Corpo C: Magazzino [M] sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: Fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967, per il quale sono stati rilasciati i successivi titoli edilizi come riportati nel paragrafo 7.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

TERRENI AGRICOLI

Informazioni in merito alla conformità edilizia: nulla da osservare al riguardo.

Dati precedenti relativi ai corpi: D-E-F-G-H-I-L-M-N-O

7.2 Conformità urbanistica:

FABBRICATO UNIFAMILIARE COMPOSTO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI:**Corpo A: Abitazione in villini [A7] sito in Amelia (Terni) CAP: 05022, Strada di Pettorella n. 12****Corpo B: Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella****Corpo C: Magazzino [M] sito in Amelia (Terni), Strada di Pettorella**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale																																																																																																																												
In forza della delibera:	DPGR N. 413 DEL 04.06.1993 E DPGR N. 336 DEL 26.06.1998																																																																																																																												
Zona omogenea:	ZONA E1: AGRICOLA																																																																																																																												
Norme tecniche di attuazione:	<p>Come da N.T.A. - L.R. 1/2015</p> <p><u>N.T.A. - PRG:</u></p> <p style="text-align: center;">Articolo 40 - Zone "E1": agricole normali.</p> <p>a) Le aree agricole normali sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola o altre ad essa connesse quali:</p> <p>abitazioni, fabbricati rurali (stalle, ricoveri per attrezzature, silos, serbatoi idrici, ecc), costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, allevamenti industriali.</p> <p>b) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura (abitazioni e fabbricati rurali) si dovranno rispettare le seguenti norme ed indici:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>- indice di fabbricabilità fondiaria</td> <td>(If) =</td> <td>0,03</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>di cui al massimo di 0,01 mc/mq per la residenza</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- altezza massima</td> <td>(h) =</td> <td>7,5</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza</td> <td>(h) =</td> <td>2h</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati</td> <td>(Df) =</td> <td>10</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distanza dai confini in rapporto all'altezza</td> <td>(h) =</td> <td>0,5h</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai confini</td> <td>(Dc) =</td> <td>5</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distanza minima dalle strade comunali</td> <td></td> <td>20</td> <td>m</td> </tr> </table> <p>c) I fabbricati destinati ad uso residenziale possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento ai sensi della L.R. n. 53/74, con le limitazioni di cui all'art. 8 comma secondo e terzo della stessa legge.</p> <p>Gli asservimenti possono essere richiesti nei confronti di terreni altrui, solo nel caso in cui il richiedente abbia in proprietà una superficie minima di 3 ettari. Tale limitazione non si applica per ristrutturazioni ed ampliamenti degli immobili esistenti alla data di adozione della presente variante.</p> <p>d) Nelle costruzioni ad uso residenziale esistenti alla data di adozione delle presenti norme potranno essere consentiti, senza essere inclusi nel computo degli indici volumetrici di copertura del precedente comma "b", i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lavori, chiaramente documentati, per il solo adeguamento igienico-sanitario, limitati allo stretto fabbisogno; - volumi tecnici; - pertinenze al servizio della residenza, in cui non deve essere prevista la permanenza di persone, anche se distaccati dalla costruzione principale e per una superficie coperta massima di 24 mq ed un volume massimo di 60 mc. <p>e) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, si dovranno rispettare i seguenti indici:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>- indice di utilizzazione fondiaria</td> <td>(Uf) =</td> <td>0,10</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>- superficie minima di intervento</td> <td>(Sm) =</td> <td>30000</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>- altezza massima</td> <td>(h) =</td> <td>7,5</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai confini</td> <td>(Dc) =</td> <td>15</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati</td> <td>(Df) =</td> <td>10</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dalle strade comunali</td> <td></td> <td>20</td> <td>m</td> </tr> </table> <p>Gli interventi di cui sopra saranno consentiti previa presentazione di motivato piano di sviluppo aziendale che dovrà ottenere anche l'assenso di apposita Delibera Consiliare.</p> <p>f) Si atterrano alle norme ed agli indici del precedente punto "b" del presente articolo, tutti i locali per ricovero animali che non superano le superfici sotto elencate:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>- bovini ed equini</td> <td>=</td> <td>25</td> <td>mq/ha</td> </tr> <tr> <td>- suini per uso familiare</td> <td>=</td> <td>12</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>- polli ed altri animali da cortile per uso familiare</td> <td>=</td> <td>12</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>- ovini per uso familiare</td> <td>=</td> <td>12</td> <td>mq</td> </tr> </table> <p>g) Sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali adibiti a ricovero animali che non ricadono nel precedente punto "f" del presente articolo.</p> <p>Per gli allevamenti industriali di bovini, equini ed ovini si dovranno rispettare le seguenti norme ed indici:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>- indice di utilizzazione fondiaria</td> <td>(Uf) =</td> <td>0,04</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>- superficie minima di intervento</td> <td>(Sm) =</td> <td>30000</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>- altezza massima</td> <td>(h) =</td> <td>7,5</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai confini</td> <td>(Dc) =</td> <td>50</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati non residenziali</td> <td></td> <td>10</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati residenziali</td> <td></td> <td>100</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dalle strade provinciali e statali</td> <td></td> <td>150</td> <td>m</td> </tr> </table> <p>Per gli allevamenti industriali di suini e polli si dovranno rispettare le seguenti norme ed indici:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>- indice di utilizzazione fondiaria</td> <td>(Uf) =</td> <td>0,04</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>- superficie minima di intervento</td> <td>(Sm) =</td> <td>30000</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>- altezza massima</td> <td>(h) =</td> <td>6</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai confini</td> <td>(Dc) =</td> <td>100</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati non residenziali</td> <td></td> <td>10</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati residenziali</td> <td></td> <td>150</td> <td>m</td> </tr> </table>	- indice di fabbricabilità fondiaria	(If) =	0,03	mc/mq	di cui al massimo di 0,01 mc/mq per la residenza				- altezza massima	(h) =	7,5	m	- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza	(h) =	2h	m	- distacco minimo dai fabbricati	(Df) =	10	m	- distanza dai confini in rapporto all'altezza	(h) =	0,5h	m	- distacco minimo dai confini	(Dc) =	5	m	- distanza minima dalle strade comunali		20	m	- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf) =	0,10	mq/mq	- superficie minima di intervento	(Sm) =	30000	mq	- altezza massima	(h) =	7,5	m	- distacco minimo dai confini	(Dc) =	15	m	- distacco minimo dai fabbricati	(Df) =	10	m	- distacco minimo dalle strade comunali		20	m	- bovini ed equini	=	25	mq/ha	- suini per uso familiare	=	12	mq	- polli ed altri animali da cortile per uso familiare	=	12	mq	- ovini per uso familiare	=	12	mq	- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf) =	0,04	mq/mq	- superficie minima di intervento	(Sm) =	30000	mq	- altezza massima	(h) =	7,5	m	- distacco minimo dai confini	(Dc) =	50	m	- distacco minimo dai fabbricati non residenziali		10	m	- distacco minimo dai fabbricati residenziali		100	m	- distacco minimo dalle strade provinciali e statali		150	m	- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf) =	0,04	mq/mq	- superficie minima di intervento	(Sm) =	30000	mq	- altezza massima	(h) =	6	m	- distacco minimo dai confini	(Dc) =	100	m	- distacco minimo dai fabbricati non residenziali		10	m	- distacco minimo dai fabbricati residenziali		150	m
- indice di fabbricabilità fondiaria	(If) =	0,03	mc/mq																																																																																																																										
di cui al massimo di 0,01 mc/mq per la residenza																																																																																																																													
- altezza massima	(h) =	7,5	m																																																																																																																										
- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza	(h) =	2h	m																																																																																																																										
- distacco minimo dai fabbricati	(Df) =	10	m																																																																																																																										
- distanza dai confini in rapporto all'altezza	(h) =	0,5h	m																																																																																																																										
- distacco minimo dai confini	(Dc) =	5	m																																																																																																																										
- distanza minima dalle strade comunali		20	m																																																																																																																										
- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf) =	0,10	mq/mq																																																																																																																										
- superficie minima di intervento	(Sm) =	30000	mq																																																																																																																										
- altezza massima	(h) =	7,5	m																																																																																																																										
- distacco minimo dai confini	(Dc) =	15	m																																																																																																																										
- distacco minimo dai fabbricati	(Df) =	10	m																																																																																																																										
- distacco minimo dalle strade comunali		20	m																																																																																																																										
- bovini ed equini	=	25	mq/ha																																																																																																																										
- suini per uso familiare	=	12	mq																																																																																																																										
- polli ed altri animali da cortile per uso familiare	=	12	mq																																																																																																																										
- ovini per uso familiare	=	12	mq																																																																																																																										
- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf) =	0,04	mq/mq																																																																																																																										
- superficie minima di intervento	(Sm) =	30000	mq																																																																																																																										
- altezza massima	(h) =	7,5	m																																																																																																																										
- distacco minimo dai confini	(Dc) =	50	m																																																																																																																										
- distacco minimo dai fabbricati non residenziali		10	m																																																																																																																										
- distacco minimo dai fabbricati residenziali		100	m																																																																																																																										
- distacco minimo dalle strade provinciali e statali		150	m																																																																																																																										
- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf) =	0,04	mq/mq																																																																																																																										
- superficie minima di intervento	(Sm) =	30000	mq																																																																																																																										
- altezza massima	(h) =	6	m																																																																																																																										
- distacco minimo dai confini	(Dc) =	100	m																																																																																																																										
- distacco minimo dai fabbricati non residenziali		10	m																																																																																																																										
- distacco minimo dai fabbricati residenziali		150	m																																																																																																																										
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO																																																																																																																												
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO																																																																																																																												
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO																																																																																																																												
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi NTA sopra riportate																																																																																																																												
Rapporto di copertura:	vedasi NTA sopra riportate																																																																																																																												
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA sopra riportate																																																																																																																												
Volume massimo ammesso:	ampliamento mq. 100 (ex mc. 300)																																																																																																																												

Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mq. 10,17 (circa mc. 30,51)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

TERRENI AGRICOLI

Corpi D-E-F-G-H-I-L-M-N-O

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale																																																																																																																																																							
In forza della delibera:	DPGR N. 413 DEL 04.06.1993 E DPGR N. 336 DEL 26.06.1998																																																																																																																																																							
Zona omogenea:	ZONA E1: AGRICOLA																																																																																																																																																							
Norme tecniche di attuazione:	<p>Come da N.T.A. - L.R. 1/2015 N.T.A.</p> <p><u>N.T.A. – PRG:</u></p> <p>Articolo 40 - Zone "E1": agricole normali.</p> <p>a) Le aree agricole normali sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola o altre ad essa connesse quali: abitazioni, fabbricati rurali (stalle, ricoveri per attrezzature, silos, serbatoi idrici, ecc), costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, allevamenti industriali.</p> <p>b) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura (abitazioni e fabbricati rurali) si dovranno rispettare le seguenti norme ed indici:</p> <table> <tr> <td>- indice di fabbricabilità fondiaria</td> <td>(If)</td> <td>=</td> <td>0,03</td> <td>mc/mq</td> </tr> <tr> <td>di cui al massimo di 0,01 mc/mq per la residenza</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- altezza massima</td> <td>(h)</td> <td>=</td> <td>7,5</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza</td> <td>(h)</td> <td>=</td> <td>2h</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati</td> <td>(Df)</td> <td>=</td> <td>10</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distanza dai confini in rapporto all'altezza</td> <td>(h)</td> <td>=</td> <td>0,5h</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai confini</td> <td>(Dc)</td> <td>=</td> <td>5</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distanza minima dalle strade comunali</td> <td></td> <td>=</td> <td>20</td> <td>m</td> </tr> </table> <p>c) I fabbricati destinati ad uso residenziale possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento ai sensi della L.R. n. 53/74, con le limitazioni di cui all'art. 8 comma secondo e terzo della stessa legge. Gli asservimenti possono essere richiesti nei confronti di terreni altrui, solo nel caso in cui il richiedente abbia in proprietà una superficie minima di 3 ettari. Tale limitazione non si applica per ristrutturazioni ed ampliamenti degli immobili esistenti alla data di adozione della presente variante.</p> <p>d) Nelle costruzioni ad uso residenziale esistenti alla data di adozione delle presenti norme potranno essere consentiti, senza essere inclusi nel computo degli indici volumetrici di copertura del precedente comma "b", i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lavori, chiaramente documentati, per il solo adeguamento igienico-sanitario, limitati allo stretto fabbisogno; - volumi tecnici; - pertinenze al servizio della residenza, in cui non deve essere prevista la permanenza di persone, anche se distaccati dalla costruzione principale e per una superficie coperta massima di 24 mq ed un volume massimo di 60 mc. <p>e) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavoravano prevalentemente prodotti propri, si dovranno rispettare i seguenti indici:</p> <table> <tr> <td>- indice di utilizzazione fondiaria</td> <td>(Uf)</td> <td>=</td> <td>0,10</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>- superficie minima di intervento</td> <td>(Sm)</td> <td>=</td> <td>30000</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>- altezza massima</td> <td>(h)</td> <td>=</td> <td>7,5</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai confini</td> <td>(Dc)</td> <td>=</td> <td>15</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati</td> <td>(Df)</td> <td>=</td> <td>10</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dalle strade comunali</td> <td></td> <td>=</td> <td>20</td> <td>m</td> </tr> </table> <p>Gli interventi di cui sopra saranno consentiti previa presentazione di motivato piano di sviluppo aziendale che dovrà ottenere anche l'assenso di apposita Delibera Consiliare.</p> <p>f) Si atterranno alle norme ed agli indici del precedente punto "b" del presente articolo, tutti i locali per ricovero animali che non superano le superfici sotto elencate:</p> <table> <tr> <td>- bovini ed equini</td> <td>=</td> <td>25</td> <td>mq/ha</td> </tr> <tr> <td>- suini per uso familiare</td> <td>=</td> <td>12</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>- polli ed altri animali da cortile per uso familiare</td> <td>=</td> <td>12</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>- ovini per uso familiare</td> <td>=</td> <td>12</td> <td>mq</td> </tr> </table> <p>g) Sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali adibiti a ricovero animali che non ricadono nel precedente punto "f" del presente articolo. Per gli allevamenti industriali di bovini, equini ed ovini si dovranno rispettare le seguenti norme ed indici:</p> <table> <tr> <td>- indice di utilizzazione fondiaria</td> <td>(Uf)</td> <td>=</td> <td>0,04</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>- superficie minima di intervento</td> <td>(Sm)</td> <td>=</td> <td>30000</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>- altezza massima</td> <td>(h)</td> <td>=</td> <td>7,5</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai confini</td> <td>(Dc)</td> <td>=</td> <td>50</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati non residenziali</td> <td></td> <td>=</td> <td>10</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati residenziali</td> <td></td> <td>=</td> <td>100</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dalle strade provinciali e statali</td> <td></td> <td>=</td> <td>150</td> <td>m</td> </tr> </table> <p>Per gli allevamenti industriali di suini e polli si dovranno rispettare le seguenti norme ed indici:</p> <table> <tr> <td>- indice di utilizzazione fondiaria</td> <td>(Uf)</td> <td>=</td> <td>0,04</td> <td>mq/mq</td> </tr> <tr> <td>- superficie minima di intervento</td> <td>(Sm)</td> <td>=</td> <td>30000</td> <td>mq</td> </tr> <tr> <td>- altezza massima</td> <td>(h)</td> <td>=</td> <td>6</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai confini</td> <td>(Dc)</td> <td>=</td> <td>100</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati non residenziali</td> <td></td> <td>=</td> <td>10</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>- distacco minimo dai fabbricati residenziali</td> <td></td> <td>=</td> <td>150</td> <td>m</td> </tr> </table>	- indice di fabbricabilità fondiaria	(If)	=	0,03	mc/mq	di cui al massimo di 0,01 mc/mq per la residenza					- altezza massima	(h)	=	7,5	m	- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza	(h)	=	2h	m	- distacco minimo dai fabbricati	(Df)	=	10	m	- distanza dai confini in rapporto all'altezza	(h)	=	0,5h	m	- distacco minimo dai confini	(Dc)	=	5	m	- distanza minima dalle strade comunali		=	20	m	- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf)	=	0,10	mq/mq	- superficie minima di intervento	(Sm)	=	30000	mq	- altezza massima	(h)	=	7,5	m	- distacco minimo dai confini	(Dc)	=	15	m	- distacco minimo dai fabbricati	(Df)	=	10	m	- distacco minimo dalle strade comunali		=	20	m	- bovini ed equini	=	25	mq/ha	- suini per uso familiare	=	12	mq	- polli ed altri animali da cortile per uso familiare	=	12	mq	- ovini per uso familiare	=	12	mq	- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf)	=	0,04	mq/mq	- superficie minima di intervento	(Sm)	=	30000	mq	- altezza massima	(h)	=	7,5	m	- distacco minimo dai confini	(Dc)	=	50	m	- distacco minimo dai fabbricati non residenziali		=	10	m	- distacco minimo dai fabbricati residenziali		=	100	m	- distacco minimo dalle strade provinciali e statali		=	150	m	- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf)	=	0,04	mq/mq	- superficie minima di intervento	(Sm)	=	30000	mq	- altezza massima	(h)	=	6	m	- distacco minimo dai confini	(Dc)	=	100	m	- distacco minimo dai fabbricati non residenziali		=	10	m	- distacco minimo dai fabbricati residenziali		=	150	m
- indice di fabbricabilità fondiaria	(If)	=	0,03	mc/mq																																																																																																																																																				
di cui al massimo di 0,01 mc/mq per la residenza																																																																																																																																																								
- altezza massima	(h)	=	7,5	m																																																																																																																																																				
- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza	(h)	=	2h	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dai fabbricati	(Df)	=	10	m																																																																																																																																																				
- distanza dai confini in rapporto all'altezza	(h)	=	0,5h	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dai confini	(Dc)	=	5	m																																																																																																																																																				
- distanza minima dalle strade comunali		=	20	m																																																																																																																																																				
- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf)	=	0,10	mq/mq																																																																																																																																																				
- superficie minima di intervento	(Sm)	=	30000	mq																																																																																																																																																				
- altezza massima	(h)	=	7,5	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dai confini	(Dc)	=	15	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dai fabbricati	(Df)	=	10	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dalle strade comunali		=	20	m																																																																																																																																																				
- bovini ed equini	=	25	mq/ha																																																																																																																																																					
- suini per uso familiare	=	12	mq																																																																																																																																																					
- polli ed altri animali da cortile per uso familiare	=	12	mq																																																																																																																																																					
- ovini per uso familiare	=	12	mq																																																																																																																																																					
- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf)	=	0,04	mq/mq																																																																																																																																																				
- superficie minima di intervento	(Sm)	=	30000	mq																																																																																																																																																				
- altezza massima	(h)	=	7,5	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dai confini	(Dc)	=	50	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dai fabbricati non residenziali		=	10	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dai fabbricati residenziali		=	100	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dalle strade provinciali e statali		=	150	m																																																																																																																																																				
- indice di utilizzazione fondiaria	(Uf)	=	0,04	mq/mq																																																																																																																																																				
- superficie minima di intervento	(Sm)	=	30000	mq																																																																																																																																																				
- altezza massima	(h)	=	6	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dai confini	(Dc)	=	100	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dai fabbricati non residenziali		=	10	m																																																																																																																																																				
- distacco minimo dai fabbricati residenziali		=	150	m																																																																																																																																																				
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO																																																																																																																																																							
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO																																																																																																																																																							
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO																																																																																																																																																							
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi NTA sopra riportate																																																																																																																																																							
Rapporto di copertura:	vedasi NTA sopra riportate																																																																																																																																																							
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA sopra riportate																																																																																																																																																							
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA sopra riportate																																																																																																																																																							
Residua potenzialità edificatoria:	SI																																																																																																																																																							
Se sì, quanto:	costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura secondo NTA																																																																																																																																																							

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D-E-F-G-H-I-L-M-N-O

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Porzione di fabbricato ad uso abitazione, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza (sub. 1 al Catasto Fabbricati) e terreni agricoli di varia natura.

L'unità abitativa si sviluppa su tre livelli di piano (piano seminterrato, terra e primo) ed in dettaglio risulta essere composta da:

-vani abitabili e accessori diretti al piano terra e primo aventi una superficie utile complessiva di circa mq. 275,75;

-vano accessorio indiretto al piano terra (ripostiglio con accesso dalla corte) avente una superficie netta calpestabile di circa mq. 4,93;

-vani accessori indiretti al piano seminterrato (cantina, ripostiglio e vano tecnico) aventi una superficie netta calpestabile complessiva di circa mq. 36,21;

-un vano soffitta privo della scala di accesso avente una superficie netta calpestabile di circa mq. 25,00;

il tutto come si evince dalle planimetrie riportate nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato (ALL. 1).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva reale lorda di circa mq **417,43**

E' posto al piano: Seminterrato, Terreno e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 - ampliato e ristrutturato in epoca successiva (vedasi elenco pratiche edilizie)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è costituito da più corpi di fabbrica in aderenza disposti a "ferro di cavallo"; il corpo di fabbrica centrale, posto tra le due ali est ed ovest, risulta essere il più recente, in quanto realizzato con una struttura portante in c.a., in ampliamento al preesistente casale, a seguito della concessione edilizia n. 5347 del 1998, mentre le restanti murature portanti dell'edificio sono prevalentemente in tufo esternamente non intonacate. Con il Permesso di Costruire rilasciato nel 2010 il progettista dell'intervento prevedeva la realizzazione di alcune opere di consolidamento statico tramite l'infissione di pali per tutto il perimetro dell'immobile, opportunamente collegati ed interagenti con la struttura mediante la realizzazione di sottofondazioni in c.a., interventi dichiarati necessari dallo stesso tecnico a causa della presenza di alcune crepe nelle murature di tufo; in occasione del sopralluogo si è potuto constatare che le opere di consolidamento previste non sono state eseguite (vedasi note riportate nel paragrafo 7 - pratiche edilizie). Dall'esame visivo del fabbricato non si rilevano fessurazioni e/o dissesti significativi nelle murature portanti, mentre si è riscontrata una evidente crepa nel pavimento di un disimpegno dell'ala est dell'edificio.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **travi e tavelloni**

condizioni: **da ristrutturare**

Fondazioni	tipologia: pietra, mattoni e cls materiale: mista - c.a., pietra e mattoni condizioni: per quanto a vista potuto accertare, sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura di tufi condizioni: sufficienti
Strutture verticali (ampliamento 1998)	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inferriate e persiane materiale protezione: ferro e legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole di cotto tipo marsigliesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: prevalenti in muratura di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: prevalentemente al rustico condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna piano terra	materiale: cotto condizioni: buone (eccetto pavimento di un disimpegno dell'ala est)
Pavim. Interna piano primo	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle, intonaco civile e tinteggiatura condizioni: buone
Scale	posizione: scala interna a chiocciola rivestimento: acciaio condizioni: buone posizione: scala esterna con unica rampa rivestimento: cotto condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Le condizioni dell'impianto elettrico per quanto accertato a vista sono buone, lo stesso è protetto con centralino, dotato di interruttore differenziale e magnetotermico, per protezione contatti diretti e indiretti.
Energia solare	tipologia: pannelli termici solari piani utilizzo: scaldabagno condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica condizioni: sufficienti conformità: da certificare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame e ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **GPL**
rete di distribuzione: **canali coibentati**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

- Note: Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Il generatore di calore per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è una caldaia a condensazione "COROLLA 501" della ditta FONTECAL SpA, ubicata all'interno del vano tecnico del piano seminterrato. Al momento del sopralluogo non è risultato disponibile il libretto di impianto, pertanto occorre provvedere ad espletare i controlli necessari per emettere un nuovo libretto, ai sensi del D.M. 10/02/2014, in applicazione del DPR 74/2013 (o in alternativa aggiornare il libretto di impianto esistente qualora sarà reso disponibile).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli di separazione con le altre U.I. del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE P.T.	sup reale lorda	225,25	1,00	225,25
ABITAZIONE P.1	sup reale lorda	110,90	1,00	110,90
CANTINA P.S1	sup reale lorda	29,70	0,40	11,88
VANO TEC. E RIP. P.S1	sup reale lorda	14,40	0,35	5,04
SOFFITTA P.1 (priva di scala di accesso)	sup reale lorda	30,18	0,25	7,55
RIPOSTIGLIO P.T.	sup reale lorda	7,00	0,45	3,15
		417,43		363,77

Accessori

A1. corte esclusiva avente una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq. 1.800 (al Catasto Fabbricati distinta al foglio 110 – particella 252 sub. 1).

Valore a corpo: **€ 25.000,00**

Note: Trattandosi di fabbricato unifamiliare, la corte si considera di pertinenza esclusiva dell'abitazione. La corte risulta essere sistemata a verde, camminamenti e spazi per il parcheggio.

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Porzione di fabbricato ad uso autorimessa, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

Trattasi di un unico locale avente una superficie netta calpestabile di circa mq. 50,80 , posto al piano seminterrato del fabbricato, realizzato nel 1998 in seguito ad un intervento di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato preesistente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva reale lorda di circa mq **56,25**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 - ampliato e ristrutturato in epoca successiva (vedasi elenco pratiche edilizie)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è costituito da più corpi di fabbrica in aderenza disposti a "ferro di cavallo"; il corpo di fabbrica centrale, posto tra le due ali est ed ovest, risulta essere il più recente, in quanto realizzato con una struttura portante in c.a., in ampliamento al preesistente casale, a seguito della concessione edilizia n. 5347 del 1998, mentre le restanti murature portanti dell'edificio sono prevalentemente in tufo non intonacate. Con il Permesso di Costruire rilasciato nel 2010 il progettista dell'intervento prevedeva la realizzazione di alcune opere di consolidamento statico tramite l'infissione di pali per tutto il perimetro dell'immobile, opportunamente collegati ed interagenti con la struttura mediante la realizzazione di sottofondazioni in c.a., interventi dichiarati necessari dallo stesso tecnico a causa della presenza di alcune crepe nelle murature di tufo; in occasione del sopralluogo si è potuto constatare che le opere di consolidamento previste non sono state eseguite (vedasi note riportate nel paragrafo dove sono elencate le pratiche edilizie). Dall'esame visivo del fabbricato non si rilevano fessurazioni e/o dissesti significativi nelle murature portanti, mentre si è riscontrata una evidente crepa nel pavimento di un disimpegno dell'ala est dell'edificio.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue in c.a.**

materiale: **c.a.**

condizioni: **per quanto a vista potuto accertare, sufficienti**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **pareti in c.a.**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **c.a.**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco civile**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto in cls**
condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **soffitto al rustico**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **ante singole a battente**
materiale: **legno massello**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **a vista all'interno di canalette in pvc**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**
- Note: Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Le condizioni dell'impianto elettrico per quanto accertato a vista sono buone, lo stesso è protetto con centralino, dotato di interruttore differenziale e magnetotermico, per protezione contatti diretti e indiretti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli di separazione con le altre U.I. del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA P.S1	sup reale lorda	56,25	1,00	56,25
		56,25		56,25

Descrizione: **Magazzino [M]** di cui al punto **C**

Porzione di fabbricato al piano terreno, ad uso magazzino con portico annesso, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

Con il Permesso di Costruire del 2010 si prevedeva una destinazione a zona pranzo-soggiorno che non è stata attuata in quanto il locale al suo interno presenta ancora caratteristiche di finitura della ex stalla (pavimentazione in leggera pendenza con mattoni e cls, mangiatoia nella parete ovest, ecc.).

Il locale principale (magazzino) ha una superficie netta calpestabile di circa mq. 32,00 , mentre il portico ha una superficie di circa mq. 27,37.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva reale lorda di circa mq **65,15**

E' posto al piano: Terreno

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 - ampliato e ristrutturato in epoca successiva (vedasi elenco pratiche edilizie)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è costituito da più corpi di fabbrica in aderenza disposti a "ferro di cavallo"; il corpo di fabbrica centrale, posto tra le due ali est ed ovest, risulta essere il più recente, in quanto realizzato con una struttura portante in c.a., in ampliamento al preesistente casale, a seguito della concessione edilizia n. 5347 del 1998, mentre le restanti murature portanti dell'edificio sono prevalentemente in tufo non intonacate. Con il Permesso di Costruire rilasciato nel 2010 il progettista dell'intervento prevedeva la realizzazione di alcune opere di consolidamento statico tramite l'infissione di pali per tutto il perimetro dell'immobile, opportunamente collegati ed interagenti con la struttura mediante la realizzazione di sottofondazioni in c.a., interventi dichiarati necessari dallo stesso tecnico a causa della presenza di alcune crepe nelle murature di tufo; in occasione del sopralluogo si è potuto constatare che le opere di consolidamento previste non sono state eseguite (vedasi note riportate nel paragrafo dove sono elencate le pratiche edilizie). Dall'esame visivo del fabbricato non si rilevano fessurazioni e/o dissesti significativi nelle murature portanti, mentre si è riscontrata una evidente crepa nel pavimento di un disimpegno dell'ala est dell'edificio.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **travi e tavelloni**

condizioni: **da ristrutturare**

Fondazioni

tipologia: **pietra, mattoni e cls**

materiale: **mista - c.a., pietra e mattoni**

condizioni: **per quanto a vista potuto accertare, sufficienti**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di tufi**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **al rustico**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto in cls e mattoni di cotto (pavimento ex stalla)**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **ante singole a battente**
materiale: **legno**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **a vista all'interno di canalette in pvc**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**
- Note: Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Le condizioni dell'impianto elettrico per quanto accertato a vista sono buone, lo stesso è protetto con centralino, dotato di interruttore differenziale e magnetotermico, per protezione contatti diretti e indiretti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli di separazione con le altre U.I. del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO P.T.	sup reale lorda	37,70	1,00	37,70
PORTICO P.T.	sup reale lorda	27,45	0,40	10,98
		65,15		48,68

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **D**

Terreno agricolo, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

I terreni risultano essere individuabili catastalmente come indicato nei dati riportati nella identificazione descritta nei diversi corpi. Le superfici totali delle diverse qualità di coltura, che sono quelle individuate nelle visure catastali, sono state riportate nei rispettivi conteggi di stima di valutazione dei beni.

Il fondo agricolo è attraversato in più parti da una strada privata del tipo vicinale, non asfaltata e con fondo irregolare, alla quale hanno diritto di transito anche i proprietari dei terreni e fabbricati vicini.

L'area dove sono ubicati i terreni è compresa nel territorio del Comune di Amelia (TR), in loc. Pettorelle, lungo le pendici settentrionali del colle denominato "Montecampano".

La zona è prettamente agricola. I terreni sono accorpati nell'intorno del fabbricato residenziale e si sviluppano lungo le pendici Nord occidentali di una dorsale collinare in direzione NNE-SSW, che funge da linea spartiacque per due fossi secondari il fosso Sassone a NNW, il fosso Fratta a SSE. Le quote altimetriche in senso assoluto si attestano intorno ai 240 m s.l.m., collocando l'area in esame in una posizione intermedia lungo le falde del versante che tocca a monte l'altezza di circa 300 m ed a valle di circa 200 m s.l.m.. All'interno del sito non sono presenti corsi d'acqua superficiali né morfologie d'impluvio con attività stagionale. I principali drenaggi si localizzano nell'area di fondovalle con due fossi denominati di Pozzarighe (da est) e di Ceganibbio (da nord) che confluiscono a valle nel fosso di Silla.

La tessitura è di medio impasto tendente all'argilloso e la fertilità dei terreni è buona.

L'esposizione prevalente dei terreni è a nord. Il paesaggio è di tipo collinare ed è situato in una zona con bassa densità abitativa. Le costruzioni presenti in zona sono prevalentemente agricole sia ad uso abitativo che produttivo. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica i terreni ricadono in zona E1. La giacitura è lievemente declive verso il fosso di Pozzarighe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.480,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: medio impasto

Sistemazioni agrarie: scoline camperecce

Sistemi irrigui presenti: ---

Colture erbacee: ---

Colture arboree: ulivi sparsi

Selvicolture: selvicolture naturali

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sia il terreno che l'uliveto necessitano di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno in prevalenza ULIVETO. Superficie complessiva catastale di mq. 12.480 (Ha 01.24.80).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto	sup reale lorda	12.480,00	1,00	12.480,00
		12.480,00		12.480,00

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

Terreno agricolo, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

I terreni risultano essere individuabili catastalmente come indicato nei dati riportati nella identificazione descritta nei diversi corpi. Le superfici totali delle diverse qualità di coltura, che sono quelle individuate nelle visure catastali, sono state riportate nei rispettivi conteggi di stima di valutazione dei beni.

Il fondo agricolo è attraversato in più parti da una strada privata del tipo vicinale, non asfaltata e con fondo irregolare, alla quale hanno diritto di transito anche i proprietari dei terreni e fabbricati vicini.

L'area dove sono ubicati i terreni è compresa nel territorio del Comune di Amelia (TR), in loc. Pettorelle, lungo le pendici settentrionali del colle denominato "Montecampano".

La zona è prettamente agricola. I terreni sono accorpati nell'intorno del fabbricato residenziale e si sviluppano lungo le pendici Nord occidentali di una dorsale collinare in direzione NNE-SSW, che funge da linea spartiacque per due fossi secondari il fosso Sassone a NNW, il fosso Fratta a SSE. Le quote altimetriche in senso assoluto si attestano intorno ai 240 m s.l.m., collocando l'area in esame in una posizione intermedia lungo le falde del versante che tocca a monte l'altezza di circa 300 m ed a valle di circa 200 m s.l.m.. All'interno del sito non sono presenti corsi d'acqua superficiali né morfologie d'impluvio con attività stagionale. I principali drenaggi si localizzano nell'area di fondovalle con due fossi denominati di Pozzarighe (da est) e di Ceganibbio (da nord) che confluiscono a valle nel fosso di Silla.

La tessitura è di medio impasto tendente all'argilloso e la fertilità dei terreni è buona.

L'esposizione prevalente dei terreni è a nord. Il paesaggio è di tipo collinare ed è situato in una zona con bassa densità abitativa. Le costruzioni presenti in zona sono prevalentemente agricole sia ad uso abitativo che produttivo. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica i terreni ricadono in zona E1. La giacitura è lievemente declive verso il fosso di Pozzarighe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **950,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: medio impasto

Sistemazioni agrarie: scoline camperecce

Sistemi irrigui presenti ---

Colture erbacee ---

Colture arboree: ulivi sparsi

Selvicolture: selvicolture naturali

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sia il terreno che l'uliveto necessitano di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno ULIVETO. Superficie complessiva catastale di mq. 950 (Ha 00.09.50).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto	sup reale lorda	950,00	1,00	950,00
		950,00		950,00

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

Terreno agricolo, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

I terreni risultano essere individuabili catastalmente come indicato nei dati riportati nella identificazione descritta nei diversi corpi. Le superfici totali delle diverse qualità di coltura, che sono quelle individuate nelle visure catastali, sono state riportate nei rispettivi conteggi di stima di valutazione dei beni.

Il fondo agricolo è attraversato in più parti da una strada privata del tipo vicinale, non asfaltata e con fondo irregolare, alla quale hanno diritto di transito anche i proprietari dei terreni e fabbricati vicini.

L'area dove sono ubicati i terreni è compresa nel territorio del Comune di Amelia (TR), in loc. Pettorelle, lungo le pendici settentrionali del colle denominato "Montecampano".

La zona è prettamente agricola. I terreni sono accorpati nell'intorno del fabbricato residenziale e si sviluppano lungo le pendici Nord occidentali di una dorsale collinare in direzione NNE-SSW, che funge da linea spartiacque per due fossi secondari il fosso Sassone a NNW, il fosso Fratta a SSE. Le quote altimetriche in senso assoluto si attestano intorno ai 240 m s.l.m., collocando l'area in esame in una posizione intermedia lungo le falde del versante che tocca a monte l'altezza di circa 300 m ed a valle di circa 200 m s.l.m.. All'interno del sito non sono presenti corsi d'acqua superficiali né morfologie d'impluvio con attività stagionale. I principali drenaggi si localizzano nell'area di fondovalle con due fossi denominati di Pozzarighe (da est) e di Cecanibbio (da nord) che confluiscono a valle nel fosso di Silla.

La tessitura è di medio impasto tendente all'argilloso e la fertilità dei terreni è buona.

L'esposizione prevalente dei terreni è a nord. Il paesaggio è di tipo collinare ed è situato in una zona con bassa densità abitativa. Le costruzioni presenti in zona sono prevalentemente agricole sia ad uso abitativo che produttivo. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica i terreni ricadono in zona E1. La giacitura è lievemente declive verso il fosso di Pozzarighe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **910,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: medio impasto

Sistemazioni agrarie: scoline camperecce

Sistemi irrigui presenti: ---

Colture erbacee: ---

Colture arboree: ---

Selvicolture: selvicolture naturali

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il terreno attualmente è incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno in catasto con qualità di SEMINATIVO, attualmente incolto. Superficie complessiva catastale di mq. 910 (Ha 00.09.10).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno incolto	sup reale lorda	910,00	1,00	910,00
		910,00		910,00

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

Terreno agricolo, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

I terreni risultano essere individuabili catastalmente come indicato nei dati riportati nella identificazione descritta nei diversi corpi. Le superfici totali delle diverse qualità di coltura, che sono quelle individuate nelle visure catastali, sono state riportate nei rispettivi conteggi di stima di valutazione dei beni.

Il fondo agricolo è attraversato in più parti da una strada privata del tipo vicinale, non asfaltata e con fondo irregolare, alla quale hanno diritto di transito anche i proprietari dei terreni e fabbricati vicini.

L'area dove sono ubicati i terreni è compresa nel territorio del Comune di Amelia (TR), in loc. Pettorelle, lungo le pendici settentrionali del colle denominato "Montecampano".

La zona è prettamente agricola. I terreni sono accorpati nell'intorno del fabbricato residenziale e si sviluppano lungo le pendici Nord occidentali di una dorsale collinare in direzione NNE-SSW, che funge da linea spartiacque per due fossi secondari il fosso Sassone a NNW, il fosso Fratta a SSE. Le quote altimetriche in senso assoluto si attestano intorno ai 240 m s.l.m., collocando l'area in esame in una posizione intermedia lungo le falde del versante che tocca a monte l'altezza di circa 300 m ed a valle di circa 200 m s.l.m.. All'interno del sito non sono presenti corsi d'acqua superficiali né morfologie d'impluvio con attività stagionale. I principali drenaggi si localizzano nell'area di fondovalle con due fossi denominati di Pozzarighe (da est) e di Ceganibbio (da nord) che confluiscono a valle nel fosso di Silla.

La tessitura è di medio impasto tendente all'argilloso e la fertilità dei terreni è buona.

L'esposizione prevalente dei terreni è a nord. Il paesaggio è di tipo collinare ed è situato in una zona con bassa densità abitativa. Le costruzioni presenti in zona sono prevalentemente agricole sia ad uso abitativo che produttivo. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica i terreni ricadono in zona E1. La giacitura è lievemente declive verso il fosso di Pozzarighe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.560,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: medio impasto

Sistemazioni agrarie: scoline camperecce

Sistemi irrigui presenti: ---

Colture erbacee: ---

Colture arboree: ---

Selviculture: selviculture naturali

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il terreno attualmente è incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno in catasto con qualità di SEMINATIVO, attualmente incolto. Superficie complessiva catastale di mq.5.560 (Ha 00.55.60).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno incolto	sup reale lorda	5.560,00	1,00	5.560,00
		5.560,00		5.560,00

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

Terreno agricolo, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

I terreni risultano essere individuabili catastalmente come indicato nei dati riportati nella identificazione descritta nei diversi corpi. Le superfici totali delle diverse qualità di coltura, che sono quelle individuate nelle visure catastali, sono state riportate nei rispettivi conteggi di stima di valutazione dei beni.

Il fondo agricolo è attraversato in più parti da una strada privata del tipo vicinale, non asfaltata e con fondo irregolare, alla quale hanno diritto di transito anche i proprietari dei terreni e fabbricati vicini.

L'area dove sono ubicati i terreni è compresa nel territorio del Comune di Amelia (TR), in loc. Pettorelle, lungo le pendici settentrionali del colle denominato "Montecampano".

La zona è prettamente agricola. I terreni sono accorpati nell'intorno del fabbricato residenziale e si sviluppano lungo le pendici Nord occidentali di una dorsale collinare in direzione NNE-SSW, che funge da linea spartiacque per due fossi secondari il fosso Sassone a NNW, il fosso Fratta a SSE. Le quote altimetriche in senso assoluto si attestano intorno ai 240 m s.l.m., collocando l'area in esame in una posizione intermedia lungo le falde del versante che tocca a monte l'altezza di circa 300 m ed a valle di circa 200 m s.l.m.. All'interno del sito non sono presenti corsi d'acqua superficiali né morfologie d'impluvio con attività stagionale. I principali drenaggi si localizzano nell'area di fondovalle con due fossi denominati di Pozzarighe (da est) e di Ceganibbio (da nord) che confluiscono a valle nel fosso di Silla.

La tessitura è di medio impasto tendente all'argilloso e la fertilità dei terreni è buona.

L'esposizione prevalente dei terreni è a nord. Il paesaggio è di tipo collinare ed è situato in una zona con bassa densità abitativa. Le costruzioni presenti in zona sono prevalentemente agricole sia ad uso abitativo che produttivo. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica i terreni ricadono in zona E1. La giacitura è lievemente declive verso il fosso di Pozzarighe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.360,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: medio impasto

Sistemazioni agrarie: scoline camperecce

Sistemi irrigui presenti: ---

Colture erbacee: ---

Colture arboree: ---

Selviculture: selviculture naturali

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il terreno attualmente è incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno in catasto con qualità di SEMINATIVO, attualmente incolto. Superficie complessiva catastale di mq.7.360 (Ha 00.73.60).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno incolto	sup reale lorda	7.360,00	1,00	7.360,00
		7.360,00		7.360,00

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

Terreno agricolo, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

I terreni risultano essere individuabili catastalmente come indicato nei dati riportati nella identificazione descritta nei diversi corpi. Le superfici totali delle diverse qualità di coltura, che sono quelle individuate nelle visure catastali, sono state riportate nei rispettivi conteggi di stima di valutazione dei beni.

Il fondo agricolo è attraversato in più parti da una strada privata del tipo vicinale, non asfaltata e con fondo irregolare, alla quale hanno diritto di transito anche i proprietari dei terreni e fabbricati vicini.

L'area dove sono ubicati i terreni è compresa nel territorio del Comune di Amelia (TR), in loc. Pettorelle, lungo le pendici settentrionali del colle denominato "Montecampano".

La zona è prettamente agricola. I terreni sono accorpati nell'intorno del fabbricato residenziale e si sviluppano lungo le pendici Nord occidentali di una dorsale collinare in direzione NNE-SSW, che funge da linea spartiacque per due fossi secondari il fosso Sassone a NNW, il fosso Fratta a SSE. Le quote altimetriche in senso assoluto si attestano intorno ai 240 m s.l.m., collocando l'area in esame in una posizione intermedia lungo le falde del versante che tocca a monte l'altezza di circa 300 m ed a valle di circa 200 m s.l.m.. All'interno del sito non sono presenti corsi d'acqua superficiali né morfologie d'impiuvio con attività stagionale. I principali drenaggi si localizzano nell'area di fondovalle con due fossi denominati di Pozzarighe (da est) e di Ceganibbio (da nord) che confluiscono a valle nel fosso di Silla.

La tessitura è di medio impasto tendente all'argilloso e la fertilità dei terreni è buona.

L'esposizione prevalente dei terreni è a nord. Il paesaggio è di tipo collinare ed è situato in una zona con bassa densità abitativa. Le costruzioni presenti in zona sono prevalentemente agricole sia ad uso abitativo che produttivo. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica i terreni ricadono in zona E1. La giacitura è lievemente declive verso il fosso di Pozzarighe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.850,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: medio impasto

Sistemazioni agrarie: scoline camperecce

Sistemi irrigui presenti: ---

Colture erbacee: ---

Colture arboree: ---

Selvicolture: selvicolture naturali

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il terreno attualmente è incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno in catasto con qualità di SEMINATIVO, attualmente incolto. Superficie complessiva catastale di mq.5.850 (Ha 00.58.50).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno incolto	sup reale lorda	5.850,00	1,00	5.850,00
		5.850,00		5.850,00

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto L

Terreno agricolo, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

I terreni risultano essere individuabili catastalmente come indicato nei dati riportati nella identificazione descritta nei diversi corpi. Le superfici totali delle diverse qualità di coltura, che sono quelle individuate nelle visure catastali, sono state riportate nei rispettivi conteggi di stima di valutazione dei beni.

Il fondo agricolo è attraversato in più parti da una strada privata del tipo vicinale, non asfaltata e con fondo irregolare, alla quale hanno diritto di transito anche i proprietari dei terreni e fabbricati vicini.

L'area dove sono ubicati i terreni è compresa nel territorio del Comune di Amelia (TR), in loc. Pettorelle, lungo le pendici settentrionali del colle denominato "Montecampano".

La zona è prettamente agricola. I terreni sono accorpati nell'intorno del fabbricato residenziale e si sviluppano lungo le pendici Nord occidentali di una dorsale collinare in direzione NNE-SSW, che funge da linea spartiacque per due fossi secondari il fosso Sassone a NNW, il fosso Fratta a SSE. Le quote altimetriche in senso assoluto si attestano intorno ai 240 m s.l.m., collocando l'area in esame in una posizione intermedia lungo le falde del versante che tocca a monte l'altezza di circa 300 m ed a valle di circa 200 m s.l.m.. All'interno del sito non sono presenti corsi d'acqua superficiali né morfologie d'impluvio con attività stagionale. I principali drenaggi si localizzano nell'area di fondovalle con due fossi denominati di Pozzarighe (da est) e di Ceganibbio (da nord) che confluiscono a valle nel fosso di Silla.

La tessitura è di medio impasto tendente all'argilloso e la fertilità dei terreni è buona.

L'esposizione prevalente dei terreni è a nord. Il paesaggio è di tipo collinare ed è situato in una zona con bassa densità abitativa. Le costruzioni presenti in zona sono prevalentemente agricole sia ad uso abitativo che produttivo. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica i terreni ricadono in zona E1. La giacitura è lievemente declive verso il fosso di Pozzarighe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.730,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: medio impasto

Sistemazioni agrarie: scoline camperecce

Sistemi irrigui presenti ---

Colture erbacee ---

Colture arboree ---

Selviculture: selviculture naturali

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il terreno attualmente è incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno in catasto con qualità di SEMINATIVO, attualmente incolto. Superficie complessiva catastale di mq.2.730 (Ha 00.27.30).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno incolto	sup reale lorda	2.730,00	1,00	2.730,00
		2.730,00		2.730,00

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **M**

Terreno agricolo, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

I terreni risultano essere individuabili catastalmente come indicato nei dati riportati nella identificazione descritta nei diversi corpi. Le superfici totali delle diverse qualità di coltura, che sono quelle individuate nelle visure catastali, sono state riportate nei rispettivi conteggi di stima di valutazione dei beni.

Il fondo agricolo è attraversato in più parti da una strada privata del tipo vicinale, non asfaltata e con fondo irregolare, alla quale hanno diritto di transito anche i proprietari dei terreni e fabbricati vicini.

L'area dove sono ubicati i terreni è compresa nel territorio del Comune di Amelia (TR), in loc. Pettorelle, lungo le pendici settentrionali del colle denominato "Montecampano".

La zona è prettamente agricola. I terreni sono accorpati nell'intorno del fabbricato residenziale e si sviluppano lungo le pendici Nord occidentali di una dorsale collinare in direzione NNE-SSW, che funge da linea spartiacque per due fossi secondari il fosso Sassone a NNW, il fosso Fratta a SSE. Le quote altimetriche in senso assoluto si attestano intorno ai 240 m s.l.m., collocando l'area in esame in una posizione intermedia lungo le falde del versante che tocca a monte l'altezza di circa 300 m ed a valle di circa 200 m s.l.m.. All'interno del sito non sono presenti corsi d'acqua superficiali né morfologie d'impluvio con attività stagionale. I principali drenaggi si localizzano nell'area di fondovalle con due fossi denominati di Pozzarighe (da est) e di Cecanibbio (da nord) che confluiscono a valle nel fosso di Silla.

La tessitura è di medio impasto tendente all'argilloso e la fertilità dei terreni è buona.

L'esposizione prevalente dei terreni è a nord. Il paesaggio è di tipo collinare ed è situato in una zona con bassa densità abitativa. Le costruzioni presenti in zona sono prevalentemente agricole sia ad uso abitativo che produttivo. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica i terreni ricadono in zona E1. La giacitura è lievemente declive verso il fosso di Pozzarighe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.690,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: medio impasto

Sistemazioni agrarie: scoline camperecce

Sistemi irrigui presenti: ---

Colture erbacee: ---

Colture arboree: ---

Selvicolture: selvicolture naturali

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il terreno attualmente è incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno in catasto con qualità di SEMINATIVO, attualmente incolto. Superficie complessiva catastale di mq.6.690 (Ha 00.66.90).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno incolto	sup reale lorda	6.690,00	1,00	6.690,00
		6.690,00		6.690,00

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **N**

Terreno agricolo, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

I terreni risultano essere individuabili catastalmente come indicato nei dati riportati nella identificazione descritta nei diversi corpi. Le superfici totali delle diverse qualità di coltura, che sono quelle individuate nelle visure catastali, sono state riportate nei rispettivi conteggi di stima di valutazione dei beni.

Il fondo agricolo è attraversato in più parti da una strada privata del tipo vicinale, non asfaltata e con fondo irregolare, alla quale hanno diritto di transito anche i proprietari dei terreni e fabbricati vicini.

L'area dove sono ubicati i terreni è compresa nel territorio del Comune di Amelia (TR), in loc. Pettorelle, lungo le pendici settentrionali del colle denominato "Montecampano".

La zona è prettamente agricola. I terreni sono accorpati nell'intorno del fabbricato residenziale e si sviluppano lungo le pendici Nord occidentali di una dorsale collinare in direzione NNE-SSW, che funge da linea spartiacque per due fossi secondari il fosso Sassone a NNW, il fosso Fratta a SSE. Le quote altimetriche in senso assoluto si attestano intorno ai 240 m s.l.m., collocando l'area in esame in una posizione intermedia lungo le falde del versante che tocca a monte l'altezza di circa 300 m ed a valle di circa 200 m s.l.m.. All'interno del sito non sono presenti corsi d'acqua superficiali né morfologie d'impluvio con attività stagionale. I principali drenaggi si localizzano nell'area di fondovalle con due fossi denominati di Pozzarighe (da est) e di Ceganibbio (da nord) che confluiscono a valle nel fosso di Silla.

La tessitura è di medio impasto tendente all'argilloso e la fertilità dei terreni è buona.

L'esposizione prevalente dei terreni è a nord. Il paesaggio è di tipo collinare ed è situato in una zona con bassa densità abitativa. Le costruzioni presenti in zona sono prevalentemente agricole sia ad uso abitativo che produttivo. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica i terreni ricadono in zona E1. La giacitura è lievemente declive verso il fosso di Pozzarighe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **420,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: medio impasto

Sistemazioni agrarie: scoline camperecce

Sistemi irrigui presenti: ---

Colture erbacee: ---

Colture arboree: ---

Selvicolture: selvicolture naturali

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il terreno attualmente è incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno in catasto con qualità di VIGNETO, attualmente incolto. Superficie complessiva catastale di mq. 420 (Ha 00.04.20).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno incolto	sup reale lorda	420,00	1,00	420,00
		420,00		420,00

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

Terreno agricolo, facente parte di un fondo agricolo costituito da un fabbricato unifamiliare composto complessivamente da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino ed autorimessa), corte di pertinenza e terreni agricoli di varia natura.

I terreni risultano essere individuabili catastalmente come indicato nei dati riportati nella identificazione descritta nei diversi corpi. Le superfici totali delle diverse qualità di coltura, che sono quelle individuate nelle visure catastali, sono state riportate nei rispettivi conteggi di stima di valutazione dei beni.

Il fondo agricolo è attraversato in più parti da una strada privata del tipo vicinale, non asfaltata e con fondo irregolare, alla quale hanno diritto di transito anche i proprietari dei terreni e fabbricati vicini.

L'area dove sono ubicati i terreni è compresa nel territorio del Comune di Amelia (TR), in loc. Pettorelle, lungo le pendici settentrionali del colle denominato "Montecampano".

La zona è prettamente agricola. I terreni sono accorpati nell'intorno del fabbricato residenziale e si sviluppano lungo le pendici Nord occidentali di una dorsale collinare in direzione NNE-SSW, che funge da linea spartiacque per due fossi secondari il fosso Sassone a NNW, il fosso Fratta a SSE. Le quote altimetriche in senso assoluto si attestano intorno ai 240 m s.l.m., collocando l'area in esame in una posizione intermedia lungo le falde del versante che tocca a monte l'altezza di circa 300 m ed a valle di circa 200 m s.l.m.. All'interno del sito non sono presenti corsi d'acqua superficiali né morfologie d'impluvio con attività stagionale. I principali drenaggi si localizzano nell'area di fondovalle con due fossi denominati di Pozzarighe (da est) e di Ceganibbio (da nord) che confluiscono a valle nel fosso di Silla.

La tessitura è di medio impasto tendente all'argilloso e la fertilità dei terreni è buona.

L'esposizione prevalente dei terreni è a nord. Il paesaggio è di tipo collinare ed è situato in una zona con bassa densità abitativa. Le costruzioni presenti in zona sono prevalentemente agricole sia ad uso abitativo che produttivo. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica i terreni ricadono in zona E1. La giacitura è lievemente declive verso il fosso di Pozzarighe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SOCIETA' OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.400,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: medio impasto

Sistemazioni agrarie: scoline camperecce

Sistemi irrigui presenti: ---

Colture erbacee: ---

Colture arboree: ---

Selvicolture: selvicolture naturali

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: nel terreno sono presenti ulivi sparsi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno in catasto con qualità di ULIVETO VIGNETO, attualmente sono presenti soltanto alcune piante di ulivo. Superficie complessiva catastale di mq. 5.400 (Ha 00.54.00).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno con ulivi sparsi	sup reale lorda	5.400,00	1,00	5.400,00
		5.400,00		5.400,00

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

La presente stima è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto, ed il criterio adottato è quello della comparazione. La valutazione è stata eseguita per via sintetico-comparativa prendendo come parametro di riferimento il prezzo al mq, mc, ecc. del parametro di riferimento dei comparabili più attendibili presi in considerazione, con indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nello stesso Comune, oggetto di recenti compravendite, applicando gli opportuni correttivi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale di Terni - Territorio

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzie immobiliari di Amelia e Terni.

Consultazione del listino immobiliare della Camera di Commercio di Terni e Perugia ed osservatorio immobiliare del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7] con annessa corte esclusiva avente una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq. 1.800 (particella 252)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE P.T.	225,25	€ 1.000,00	€ 225.250,00
ABITAZIONE P.1	110,90	€ 1.000,00	€ 110.900,00
CANTINA P.S1	11,88	€ 1.000,00	€ 11.880,00
VANO TEC. E RIP. P.S1	5,04	€ 1.000,00	€ 5.040,00
SOFFITTA P.1 (priva di scala di accesso)	7,55	€ 750,00	€ 5.658,75
RIPOSTIGLIO P.T.	3,15	€ 1.000,00	€ 3.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 361.878,75
Valore corpo			€ 361.878,75
Valore Accessori (corte di pertinenza esclusiva)			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 386.878,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 386.878,75

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA P.S1	56,25	€ 600,00	€ 33.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.750,00
Valore corpo			€ 33.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.750,00

C. Magazzino [M]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO P.T.	37,70	€ 700,00	€ 26.390,00
PORTICO P.T.	10,98	€ 700,00	€ 7.686,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.076,00
Valore corpo			€ 34.076,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.076,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.076,00

D. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	12.480,00	€ 2,50	€ 31.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.200,00
Valore corpo			€ 31.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.200,00

E. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	950,00	€ 2,50	€ 2.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.375,00
Valore corpo			€ 2.375,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.375,00

F. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno incolto	910,00	€ 1,00	€ 910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 910,00
Valore corpo			€ 910,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 910,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 910,00

G. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno incolto	5.560,00	€ 1,00	€ 5.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.560,00
Valore corpo			€ 5.560,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.560,00

H. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno incolto	7.360,00	€ 1,00	€ 7.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.360,00
Valore corpo			€ 7.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.360,00

I. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno incolto	5.850,00	€ 1,00	€ 5.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.850,00
Valore corpo			€ 5.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.850,00

L. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno incolto	2.730,00	€ 1,00	€ 2.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.730,00
Valore corpo			€ 2.730,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.730,00

M. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno incolto	6.690,00	€ 1,00	€ 6.690,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.690,00
Valore corpo			€ 6.690,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.690,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.690,00

N. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno incolto	420,00	€ 1,00	€ 420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 420,00
Valore corpo			€ 420,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 420,00

O. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno con ulivi sparsi	5.400,00	€ 1,80	€ 9.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.720,00
Valore corpo			€ 9.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.720,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7] con annessa corte esclusiva avente una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq. 1.800	363,77	€ 386.878,75	€ 386.878,75
B	Garage o autorimessa [G]	56,25	€ 33.750,00	€ 33.750,00
C	Magazzino [M] con portico annesso	48,68	€ 34.076,00	€ 34.076,00
D	Terreno agricolo	12.480,00	€ 31.200,00	€ 31.200,00
E	Terreno agricolo	950,00	€ 2.375,00	€ 2.375,00
F	Terreno agricolo	910,00	€ 910,00	€ 910,00
G	Terreno agricolo	5.560,00	€ 5.560,00	€ 5.560,00
H	Terreno agricolo	7.360,00	€ 7.360,00	€ 7.360,00
I	Terreno agricolo	5.850,00	€ 5.850,00	€ 5.850,00
L	Terreno agricolo	2.730,00	€ 2.730,00	€ 2.730,00
M	Terreno agricolo	6.690,00	€ 6.690,00	€ 6.690,00
N	Terreno agricolo	420,00	€ 420,00	€ 420,00
O	Terreno agricolo	5.400,00	€ 9.720,00	€ 9.720,00

Valore complessivo € 527.519,75**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 79.127,96
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:	€ 1.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 447.091,79
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 447.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita:

La vendita è soggetta ai tributi di registro, ipotecari e catastali, con eventuali agevolazioni.

Allegati:

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto del fabbricato;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa catastale;
- 4)-Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- 5)-Elaborato Planimetrico in atti al Catasto Fabbricati;
- 6)-Copie titoli abilitativi edilizi;
- 7)-Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 8)-Copia atto di provenienza;
- 9)-Attestato di Prestazione Energetica (APE) con ricevuta Regione Umbria;
- 10)-Visura camerale della Società eseguita;
- 11)-Copia mail inviata all'Avv. Bonatti e risposta.

Data generazione:
11-10-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Mancinelli