

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **RIVER CAFFE' DI SARAIS ALESSANDRO & C.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **23/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott. Massimiliano Rosignoli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti:

001: Bene 1 - Abitazione

001: Bene 2 - Terreno agricolo

Esperto alla stima: Arch. Roberto Porchetti
Codice fiscale: PRCRRT69C06L117M
Studio in: Via Fontana di Polo 1/M - 05100 Terni
Telefono: 338-7178893
Fax: 0744-401445
Email: robertoporchetti@libero.it
Pec: roberto.porchetti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene 1: Casteldelmonte Centro n. 68 - Frazione Casteldelmonte - Acquasparta (Terni) – 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Omissis - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

Omissis - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

Foglio 33, particella 426, subalterno 1 (abitazione)

Scheda catastale: Ultima variazione del 09/11/2015

Indirizzo Frazione Casteldelmonte Centro, piano 1-2

Comune: Acquasparta (TR)

Categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5, superficie 81 mq, rendita € 278,89

Foglio 33, particella 426, subalterno 5 (area esterna di pertinenza esclusiva)

scheda catastale: Variazione toponomastica del 03/12/2014 n. 75150.1/2014 in atti dal 03/12/2014 (protocollo n. TR0140273) - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc

Indirizzo Frazione Casteldelmonte Centro n. 68, piano T

Comune Acquasparta, categoria area urbana, consistenza 146 mq

Bene 2: - Frazione Toscolano - Avigliano Umbro (Terni) – 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali:

Omissis - Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con Omissis

Foglio 16, particella 125

Scheda catastale: Frazionamento del 14/07/1990 n. 960.1/1990 in atti dal 09/03/1991

Indirizzo: Frazione Toscolano

Comune Avigliano Umbro (TR)

Qualità Bosco Misto, classe 1, superficie catastale 9.750 mq, reddito dominicale € 12,59, reddito agrario € 2,52

2 Stato di possesso

Bene 1: Casteldelmonte Centro n. 68 - Frazione Casteldelmonte - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Bene 2: - Frazione Toscolano - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene 1: Casteldelmonte Centro n. 68 - Frazione Casteldelmonte - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene 2: - Frazione Toscolano - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene 1: Casteldelmonte Centro n. 68 - Frazione Casteldelmonte - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Equitalia Umbria s.p.a.

River Caffè di Sarais Alessandro & C.

Bene 2: - Frazione Toscolano - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

River Caffè di Sarais Alessandro & C.

5. Comproprietari

Bene 1: Casteldelmonte Centro n. 68 - Frazione Casteldelmonte - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Comproprietari: Omissis

Bene 2: - Frazione Toscolano - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene 1: Casteldelmonte Centro n. 68 - Frazione Casteldelmonte - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Bene 2: - Frazione Toscolano - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene 1: Casteldelmonte Centro n. 68 - Frazione Casteldelmonte - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene 2: - Frazione Toscolano - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene 1: Casteldelmonte Centro n. 68 - Frazione Casteldelmonte - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 73.000,00

Bene 2: - Frazione Toscolano - Avigliano Umbro (Terni) - 05020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 3.300,00

Prezzo da occupato: € 0,00

**Bene 1 in Acquasparta (Terni)
Frazione Casteldelmonte
Casteldelmonte Centro n. 68**

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acquasparta (TR), Frazione Casteldelmonte, Casteldelmonte Centro n. 68

Note: Tipologia abitazione civile a schiera con area esterna di pertinenza esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis

Residenza: Frazione Casteldelmonte Centro n. 68

Stato Civile: Coniugata

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Comproprietari:

Omissis - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati - abitazione:

Intestazione:

Omissis - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

Omissis - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

Foglio 33, particella 426, subalterno 1

Scheda catastale: Ultima variazione del 09/11/2015

Indirizzo Frazione Casteldelmonte Centro, piano 1-2

Comune Acquasparta

Categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5, superficie 81 mq, rendita € 278,89

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 11/11/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 9587.1/2009 in atti dal 10/12/2009 Repertorio n. 56478 Rogante: Pasqualini Gian Luca Sede: Terni

Registrazione Sede: compravendita

Confini: Sub. 5 (corte di pertinenza esclusiva) - Sub. 2/4/6

Identificato al catasto Fabbricati – area esterna di pertinenza esclusiva:

Intestazione:

Omissis - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis
Omissis - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

Foglio 33, particella 426, subalterno 5

Scheda catastale: Variazione toponomastica del 03/12/2014 n. 75150.1/2014 in atti dal 03/12/2014 (protocollo n. TR0140273) - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc,

Indirizzo Frazione Casteldelmonte Centro n. 68, piano T

Comune Acquasparta

Categoria area urbana, consistenza 146 mq

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 11/11/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 9587.1/2009 in atti dal 10/12/2009 Repertorio n. 56478 Rogante: Pasqualini Gian Luca Sede: Terni
Registrazione Sede: compravendita

Confini: Sub. 1 (abitazione) - Sub. 2/3/4/6 - Partt. 427/438 - Strada vicinale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Portico al piano terra, non sanabile;
- 2) Ripostiglio esterno al piano terra, non sanabile;
- 3) Portico a copertura del terrazzo sito al piano primo, non legittimato da titolo edilizio, sanabile, non presente nella planimetria catastale;
- 4) W.C. al piano secondo, non legittimato da titolo edilizio, non sanabile come tale, presente nella planimetria catastale (da eliminare a seguito di demolizione del vano o sanabile con cambio dell'uso).
Regolarizzabili mediante: Titolo edilizio abilitativo a sanatoria e variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Portico a copertura del terrazzo sito al piano primo, eventuale cambio dell'uso del vano attualmente destinato a wc al piano secondo.

Parcella professionale relativa alla sola variazione catastale: € 350,00

Spese documentate: € 50,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STORICO: Il compendio oggetto della stima sorge nella Regione Umbria ad una distanza di circa 6 Km dal Comune di Acquasparta, di cui fa parte, in provincia di Terni, direzione Spoleto, in prossimità del valico.

Il paese è circondato da numerose aree boschive e si trova ai lati della conca generata dalla Dolina del Tifene; Gode di un ampio panorama (642 m s.l.m.) su Acquasparta e sulla valle del torrente Naia, che scorre verso Todi.

Trovandosi in una posizione strategica tra Todi e Spoleto, praticamente sul valico, fu lungamente conteso tra queste due città. Alla fine fu sottomesso a Todi.

Nel medioevo era un castello che poi fu trasformato nel XV secolo nella forma attuale. Nell'interno del castello è possibile osservare cospicui resti di strutture architettoniche appartenenti all'impianto difensivo medievale tra cui una possente torre cilindrica al centro della quale si apre l'antica porta del castello

che è sormontata da uno stemma in pietra della città di Todi; la parrocchiale, del XIII-XIV secolo posta fuori delle mura del castello, non conserva testimonianze di particolare interesse.

CARATTERISTICHE DEL TESSUTO EDILIZIO: Sono presenti a Casteldelmonte complessivamente 47 edifici, dei quali solo 42 utilizzati. Di questi ultimi 40 sono adibiti a edilizia residenziale, 2 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 40 edifici adibiti a edilizia residenziale, 27 sono stati costruiti in muratura portante, 6 in cemento armato e 7 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 2 sono in ottimo stato, 24 sono in buono stato e 14 sono in uno stato mediocre.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Urbanizzazione: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi: Acquasparta, Terni, Spoleto, Massa Martana, Todi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Attrazioni paesaggistiche: Panorama su Acquasparta e sulla valle del torrente Naia.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale (XIII-XIV secolo), fuori le mura del castello; Resti e mura del castello, con il torrione cilindrico di difesa al cui centro si trova la porta d'ingresso; Chiesa di San Michele.

Principali collegamenti pubblici: Localizzati ad Acquasparta (circa km 6)

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca legale attiva a favore di **Equitalia Umbria s.p.a.**
contro Omissis + altri 1
Derivante da: Ipoteca Legale art. 77 D.P.R. 602/73 D.Lgs 46/99;
Importo ipoteca: € 82.311,82;
Importo capitale: € 41.155,91 ai nn. 9127;
Iscritto/trascritto a Terni in data 28/05/2010 ai nn. 6589/1176

Ipoteca giudiziale attiva a favore di **River Caffè di Sarais Alessandro & C.**
contro Omissis + altri 1;
Derivante da: Decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 48.000,00;
Importo capitale: € 13.875,53
Registrato ai nn. 396/2013;
Iscritto/trascritto a Terni in data 11/06/2015 ai nn. 5116/732

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Abitazione a favore di **River Caffè di Sarais Alessandro & C.**
contro Omissis + altri 1;
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;
A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni registrato ai nn. 44
Iscritto/trascritto a Terni in data 22/01/2016 ai nn. 565/398.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio non presente

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, limitazione dovuta all'assenza di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Edilnar di Giotto Di Loreto & C. s.a.s.

proprietà per 1000/1000 **proprietario ante ventennio al 18/10/1996.**

In forza di Costituzione - trascritto a Terni in data 21/05/1996 ai nn. 2600/1996.

Titolare/Proprietario:

Migliaccio Luisa

proprietà per 1000/1000 **proprietario ante ventennio fino al 11/11/2009.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vella in data 18/10/1996 ai nn. 6925 - trascritto a Terni in data 18/03/1997.

Titolare/Proprietario:

Omissis

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

Omissis

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

dal 11/11/2009 ad oggi - attuali proprietari.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 11/11/2009 registrato ai nn. 56478 - trascritto a Terni in data 10/12/2009.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 41/1988

Intestazione: Edilnar di Di Loreto Giotto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione lottizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 44/1992

Intestazione: Edilnar di Di Loreto Giotto

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/07/1992

Numero pratica: 1/1996

Intestazione: Edilnar di Di Loreto Giotto

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/01/1996

Abitabilità/agibilità in data 28/05/1996 al n. di prot. 3198

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SANABILI: Copertura terrazzo

NON SANABILI: Portico esterno - Ripostiglio esterno - W.C. al piano secondo (possibilità di conservazione del vano tramite cambio dell'uso)

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di portico in legno a copertura del terrazzo esistente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Estratto di Piano Regolatore Generale Tavola n° 8 Parte Operativa – Centri Minori
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 31 del 22/06/2016: approvazione Variante al P.R.G. parte strutturale e parte operativa denominata "Luglio 2015".
Zona omogenea:	Cr - Ex Zone di espansione (attuate)
Norme tecniche di attuazione:	Estratto Norme Tecniche di Attuazione – Parte Operativa Art. 24 Zone Cr – Ex Zone residenziali di espansione in attuazione. 1. Per le aree interessate alla edificazione per le quali è stata presentata prima della adozione del presente Piano Regolatore Generale, parte Strutturale e parte Operativa, la richiesta di esame del piano attuativo è in essere il procedimento amministrativo, o lo stesso è in fase di attuazione a seguito di convenzione con l'Amministrazione, o che per la realizzazione deve essere rilasciato il titolo abilitativo di costruzione, fino al completamento dei lavori, nei termini previsti dalla convenzione medesima, salvo proroghe concesse

	dall'Amministrazione, rimangono valide le norme di competenza comunale in vigore al momento della presentazione della richiesta. 2. Per gli edifici ai quali è stata comunicata la fine dei lavori, alla data di adozione del PRG, ove sia stata già utilizzata la volumetria massima consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, è consentito l'ampliamento pari al 10% rispetto alle superfici esistenti, finalizzato alla riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	NESSUNO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Piena proprietà di un'abitazione sita nel Comune di Acquasparta (TR), Frazione Casteldelmonte, piani primo e secondo, distinta al NCUF al Foglio 33, Particella 426, Subalterno 1 e relativa corte esterna esclusiva di pertinenza, contraddistinta al NCUT al Foglio 33, Particella 426, Subalterno 5.

L'unità immobiliare oggetto della stima, con tipologia a schiera, destinata a civile abitazione, è ubicata al piano primo e secondo di un fabbricato ad uso residenziale sito nel comune di Acquasparta (TR), Frazione Casteldelmonte, ed è accessibile tramite modesta scala esterna, sita nell'area di pertinenza esclusiva.

Il piano seminterrato dello stabile, è invece occupato da altra unità immobiliare, che affaccia in minima parte nell'area esterna dell'abitazione oggetto di stima.

Il bene si compone di ingresso, soggiorno con camino e angolo cottura, due camere da letto e un bagno serviti da disimpegno, di poco elevato rispetto al sottostante vano d'ingresso, per una superficie calpestabile (utile) complessiva pari a circa mq 49.00, oltre ad un balcone posto a servizio del soggiorno, di superficie calpestabile (utile) pari circa a mq 15.55.

Il piano secondo, raggiungibile dall'interno tramite scala a pianta circolare, è caratterizzato da un ambiente unico destinato all'uso di soffitta e vede ad oggi la presenza di un servizio igienico; tale spazio è opportunamente separato nello stesso piano, tramite muratura divisoria, da quello residuo non residenziale e quindi non accessibile.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a mt 2.70 al piano primo e variabile, da mt 1.11 a mt. 1.95 al piano secondo, quest'ultimo caratterizzato quindi da copertura a falde inclinate.

Il livello di finitura interno all'abitazione, riferibile alla data di realizzazione del fabbricato, risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'ingresso al lotto è costituito da cancello in ferro ad anta singola per transito pedonale e cancello in analogo materiale a doppia anta per ingresso carrabile, corredato di apertura elettrica; L'ingresso all'abitazione è costituito da portoncino in legno blindato, composto da un'anta con apertura a battente.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno con apertura a battente; gli infissi esterni sono costituiti da ante con telaio in legno con apertura a battente e pannello di vetro singolo, corredati di oscuranti a persiana sempre in legno.

La muratura presenta tinteggiatura alle pareti, anch'essa in buono stato di conservazione; i pavimenti sono in gres per l'intera superficie dell'abitazione, la cucina presenta maioliche in gres nella parete destinata ad accogliere l'arredo, mentre i bagni sono rivestiti, sempre con maioliche in gres, su tutte le pareti. Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'abitazione, riferibili alla data di realizzazione del fabbricato, possono anch'essi essere definiti, per quanto visibile ed ispezionabile, funzionanti ed in buono stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è costituito da radiatori in alluminio, ubicati in tutti gli ambienti, ed è alimentato tramite gas metano controllato da caldaia ubicata nel terrazzo dell'abitazione; L'abitazione è inoltre dotata di citofono, antenna per televisore con segnale analogico e termostato ambiente di tipo manuale.

Tutti gli impianti sono, per quanto emerso, privi di certificazione di conformità, pur essendo l'impianto elettrico dotato di apposita protezione magnetotermica e risultano comunque, limitatamente alle parti ispezionabili, realizzati secondo la regola dell'arte e ben funzionanti.

Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere, sia della cucina che di entrambi i bagni, è garantito dall'innesto di queste su colonne montanti a servizio del fabbricato, regolarmente allacciate alla fognatura pubblica.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis

Residenza: Frazione Casteldelmonte Centro n. 68

Stato Civile: Coniugata

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Comproprietari:

Omissis - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **255,14** (compresa area esterna di pertinenza esclusiva)

E' posto ai piani Terra (area esterna di pertinenza esclusiva), primo e secondo (abitazione)

L'edificio è stato costruito nel 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 68

Ha un'altezza interna di mt 2.70 al piano primo, variabile da mt 1.11 a mt 1.95 al piano secondo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui n. 2 fuori terra e n. 1 interrato (occupato da altra unità immobiliare)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sia all'esterno che all'interno, è caratterizzato da un buono stato di conservazione generale.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica ; materiale: c.a. ; ubicazione: esterna ; servoscala: assente ; condizioni: buone
Scale	tipologia: a chiocciola ; materiale: acciaio ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele ; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. ; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale	tipologia: anta singola a battente ; materiale: acciaio ; apertura: elettrica ; condizioni: buone
Cancello carrabile	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: acciaio ; apertura: elettrica ; condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; protezione: persiane ; materiale protezione: legno ; condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto ; coibentazione: guaina bituminosa ; condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: intonaco di cemento ; condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido ; condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto ; condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno tamburato ; accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in gres ; condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in gres ; condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo ; condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio ; condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone ; conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone ; conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ; condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano ; condizioni: buone ; conformità: da collaudare

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale ; condizioni: buone ; conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano ; diffusori: termosifoni in alluminio ; condizioni: buone ; conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata tramite il calcolo delle superfici esterne lorde, moltiplicato per il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza	superf. esterna lorda	61,24	1,00	61,24
Non residenziale (soffitta)	superf. esterna lorda	30,35	0,50	15,18
Terrazzo	superf. esterna lorda	17,55	0,35	6,14
Area esterna di pertinenza esclusiva: superficie corrispondente all'abitazione	superf. esterna lorda	61,24	0,10	6,12
Area esterna di pertinenza esclusiva: parte residua (mq 146 - mq- 61.24)	superf. esterna lorda	84,76	0,02	1,70
		255,14		90,38

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°-2015

Zona: Acquasparta (TR)

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.200,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente. Sulla scorta quindi delle caratteristiche complessive del corpo oggetto della stima, per quanto in precedenza descritto, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con beni analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul mercato dello stesso.

Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda.

Il compendio immobiliare risulta inoltre non divisibile, prevedendone pertanto l'alienazione in un unico lotto.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili riferibili a quello oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di collocazione nel libero mercato, si evidenzia una forbice compresa tra € 700,00 e € 1.200,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabili in funzione dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione del bene trattato ed in generale delle condizioni del lotto su cui lo stesso insiste.

Per quanto sopra, alla luce delle positive caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 950,00 (novecentocinquanta/00) per mq di superficie lorda, corrispondente peraltro al valore medio fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferito al 2° semestre 2015; Quanto assunto si suppone corretto, anche alla luce della prospettiva credibile, nel medio periodo, di una possibile crescita della domanda.

Detto valore, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, premesso l'obbligo normativo e la necessità oggettiva di adeguamento e sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, è stato realizzato con tecnologie, materiali e finiture di buona qualità, peraltro ben conservate nel tempo, potendo quindi essere fruito nell'immediato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Acquasparta;

Agenzie immobiliari

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min. € 700/mq - Max. € 1200/mq;

Altre fonti di informazione:

Camera di Commercio di Terni e Perugia
Borsino Immobiliare
Indagine diretta in loco.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Si adotta il prezzo di € 950,00 (novecentocinquanta/00), da applicare per mq di superficie esterna lorda.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	61,24	€ 950,00	€ 58.178,00
Non residenziale (soffitta)	15,18	€ 950,00	€ 14.416,25
Terrazzo	6,14	€ 950,00	€ 5.835,38
Area esterna di pertinenza esclusiva: superficie corrispondente all'abitazione	6,12	€ 950,00	€ 5.817,80
Area esterna di pertinenza esclusiva: parte residua (mq 146 – mq 61.24)	1,70	€ 950,00	€ 1.610,44
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.857,87
Valore corpo			€ 85.857,87
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.857,87
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.857,87

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 di tipo civile [A2]	90,38	€ 85.857,87	€ 85.857,87

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. (15%)	€ 12.878,68
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:	€ 400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Lavori edili per demolizione opere non sanabili	€ -1.500,00
Oneri per istanza sanatoria	€ -700,00
Spese tecniche	€ -2.500,00
Copertura terrazzo	€ 5.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: Immobile non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 72.879,19
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 73.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro

**Bene 2 in Avigliano Umbro (Terni)
Frazione Toscolano**

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Avigliano Umbro (TR) - Frazione Toscolano

Note: Terreno destinato a bosco di tipo misto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis

Residenza: Casteldelmonte - Acquasparta (TR) - Frazione Casteldelmonte Centro n. 68

Stato Civile: Coniugata

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Omissis - Proprietà per 1000/1000

Sezione censuaria: Avigliano Umbro

Foglio 16, particella 125

Scheda catastale: Frazionamento del 14/07/1990 n. 960.1/1990 in atti dal 09/03/1991

Qualità Bosco Misto, classe 1, superficie catastale 9.750 mq

Reddito dominicale: € 12,59, reddito agrario: € 2,52

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 25/07/1990 Voltura n. 2360.2/1990 in atti dal 09/03/1991 Repertorio n. 15200 Rogante: Filippetti Carlo Sede: Terni Registrazione: UR - Sede: Terni -

Volume 51 n. 1923 del 03/08/1990 Registrazione Sede: compravendita

Confini: Partt. 156/19/16/126/147/146/175 - Fg. 14 - Part. 67

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STORICO: Il compendio oggetto della stima è costituito da un'area boschiva ubicata in Frazione Toscolano, nel Comune di Avigliano Umbro (TR) e dista da quest'ultimo circa km 11.

Il paese si trova a 560 m s.l.m., nelle vicinanze del monte Croce di Serra (994 m); da esso si gode di un vasto panorama sulla vallata ed i castagneti adiacenti.

Il borgo nasce attorno ad un castello di origine duecentesca, costruito come avamposto di difesa verso il territorio tuderte, assieme alle vicine Melezzole e Santa Restituta; La fortezza venne poi ristrutturata nel 1442.

E' caratterizzato da una pianta urbana di tipo concentrico e da mura circolari dotate di torrioni.

La presenza di vasti castagneti assicura una produzione molto interessante di questo frutto autunnale. In associazione alle castagne viene anche coltivato il bosco ceduo, con tagli ogni circa 15-18 anni: le principali varietà sono cerro, roverella, rovere, orniello, carpino nero.

A partire dal 1992, il paroliere Giulio Rapetti (in arte Mogol) ha costituito nelle vicinanze del paese il CET, Centro Europeo di Toscolano, che si configura come una sorta di scuola di specializzazione dedicata all'arte canora ed a tutte le attività collegate allo spettacolo musicale.

CARATTERISTICHE DEL TESSUTO EDILIZIO: Sono presenti a Toscolano complessivamente 80 edifici, dei quali 79 utilizzati. Di questi ultimi 67 sono adibiti a edilizia residenziale, 12 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 67 edifici adibiti a edilizia residenziale 63 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 2 in cemento armato e 2 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 39 sono in ottimo stato, 28 sono in buono stato.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Urbanizzazione: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi: Avigliano Umbro, Farnetta, Castel dell'Aquila.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Veduta panoramica della vallata e dei castagneti.

Attrazioni storiche: Castello duecentesco, Chiesa di S. Apollinare, Mura con torrioni.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: Trattasi di sola area esterna.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di **River Caffè di Sarais Alessandro & C.**
contro Omissis + altri 1;
Derivante da: Decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 48.000,00; Importo capitale: € 13.875,53
Registrato ai nn. 396/2013;
Iscritto/trascritto a Terni in data 11/06/2015 ai nn. 5116/732

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Terreno a favore di **River Caffè di Sarais Alessandro & C.**
contro Omissis + altri 1;
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;
A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni registrato ai nn. 44
Iscritto/trascritto a Terni in data 22/01/2016 ai nn. 565/398

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti
Millesimi di proprietà: Non presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Casei Giuseppe

proprietà per 1/1 **proprietario ante ventennio al 25/07/1990**

In forza di Frazionamento - registrato a Terni in data 14/07/1990 ai nn. 960.1/1990.

Titolare/Proprietario:

Omissis - proprietà per 1000/1000

dal 25/07/1990 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carlo Filippetti in data 25/07/1990 ai nn. 15200 registrato a Terni in data 03/08/1990 ai nn. 1923.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 e 3 del 26/02/2010 e successive varianti approvate con Deliberazioni di C.C. n. 11 del 08/06/2012 e n. 41 del 27/11/2012 e adottata con Deliberazione di C.C. n. 17 del 29/06/20
Zona omogenea:	Zone Boscate E0
Norme Tecniche di Attuazione:	<p>Norme Tecniche di Attuazione - Parte Operativa Art. 55 Zone E0 Aree Boscate</p> <p>1. Le aree boscate, ricadenti all'interno delle macroaree, sono quelle perimetrate nel P.R.G. nella tavola B2 "Carte dei contenuti territoriali e urbanistici: Sistema antropico" - scala 1:10.000.</p> <p>2. Tale aree sono normate per gli aspetti ambientali e paesaggistici in base all'art. 35 Capo II sex III delle NTA del P.R.G. parte strutturale.</p> <p>3. In tali aree non si applica la fascia di rispetto prevista dal comma 4 dell'art. 35 delle NTA del piano strutturale.</p> <p>4. Tali aree possono essere utilizzate fermo restando il principio della conservazione e salvaguardia a verde pubblico (V1) di cui al precedente art. 48, senza l'applicazione dei relativi parametri edilizi.</p> <p>5. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 lettera a), b), c), d), e g) dell'art. 3 L.R. n. 1/2004 e quelli consentiti dai commi 7 e 9 dell'art. 34 della L.R. 31/97. Vincoli presenti nell'area:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vincolo idrogeologico art. 4 comma 1 lettera a) Legge Regionale n. 28 del 19 novembre 2001 (R.D. n. 3267 del 30.12.1923). - Vincolo beni paesaggistici art. 136 D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004. - Vincolo paesaggistico corsi d'acqua art. 142 comma 1 lettera c) D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, per una superficie di circa mq 2.700. - Vincolo paesaggistico aree boscate art. 142 comma 1 lettera g) D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 4 comma 1 lettera b) Legge Regionale n. 28 del 19 novembre 2001.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Piena proprietà di un'area sita nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Toscolano, distinta al NCUT al Foglio 16, Particella 125.

L'area agricola oggetto della stima, con destinazione a Bosco Misto, è ubicata nel Comune di Avigliano Umbro (TR), in prossimità della Frazione Toscolano, ed è circondata da aree con medesima utilizzazione agricola.

La stessa è accessibile al perimetro tramite strada sterrata collegata alla viabilità principale, percorribile esclusivamente tramite mezzi agricoli, vista la modesta sezione e la consistenza naturale del fondo, che impedisce un transito agevole e rapido.

La superficie destinata a bosco è inoltre caratterizzata da pendenza interna non trascurabile ed è pertanto non agevolmente percorribile anche al suo interno.

La piantagione maggiormente presente in sito è la quercia, interessata da un ciclo di taglio corrispondente a circa 18/20 anni; nello specifico l'area in esame risulta essere stata interessata dal taglio da circa 10 anni, trovandosi quindi a metà del ciclo produttivo.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis

Residenza: Casteldelmonte - Acquasparta (TR) - Frazione Casteldelmonte Centro n. 68

Stato Civile: Coniugata

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa ha **0,98**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia non pianeggiante

Sistemazioni agrarie: Bosco Misto

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata tramite il calcolo della superficie, moltiplicato per il valore di mercato riferito ad un ettaro.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bosco misto	superf. esterna lorda	0,98	1,00	0,98
		0,98		0,98

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2011 (ultima rilevazione)

Zona: Avigliano Umbro (TR)

Tipologia: Bosco misto

Valore di mercato min (€/mq): 4.020,00

Superficie di riferimento: ha

Tipo di destinazione: Bosco misto

Stato conservativo:

Valore di mercato max (€/mq): 4.020,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente. Sulla scorta quindi delle caratteristiche complessive del corpo oggetto della stima, per quanto in precedenza descritto, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con beni analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul mercato dello stesso. Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni di mercato ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda.

Il compendio risulta inoltre non divisibile, a meno di pregiudizio arrecato al bene, suggerendone pertanto l'alienazione in un unico lotto.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di terreni boschivi riferibili a quello oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di collocazione nel libero mercato, si evidenzia una forbice compresa tra € 2.000,00 e € 4.000,00 per ha di superficie, comprensibilmente variabili in funzione dell'accessibilità e delle potenzialità economiche del bene trattato ed in generale della vocazione dell'area su cui lo stesso insiste.

Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche del compendio oggetto della stima, verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 4.000,00 (quattromila/00) per ha di superficie, corrispondente peraltro al valore di compravendita fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferito all'anno 2011.

Detto valore, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, premessa la parziale limitazione dell'accessibilità ai soli mezzi agricoli e l'orografia non pianeggiante, presenta nel complesso caratteristiche generali conformi a quelle prevalenti nella zona, potendo inoltre, trovandosi a metà del ciclo produttivo, essere fruito nel medio periodo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Avigliano Umbro;

Agenzie immobiliari;

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/ha): Min. € 2.000/ha - Max. € 4.000/ha;

Altre fonti di informazione:

Camera di Commercio di Terni e Perugia

Borsino Immobiliare

Indagine diretta in loco.

8.3 Valutazione corpi:**A. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Si adotta il prezzo di € 4.000,00 (quattromila/00), da applicare per ha di superficie.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco misto	0,98	€ 4.000,00	€ 3.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.900,00
Valore corpo			€ 3.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	0,98	€ 3.900,00	€ 3.900,00

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. (15%)	€ 585,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.315,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.300,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro

Allegati

Bene 1 Abitazione-Autorizzazioni
 Bene 1 Abitazione-Catastale
 Bene 1 Abitazione-Conservatoria
 Bene 1 Abitazione-Convenzione
 Bene 1 Abitazione-Diformità
 Bene 1 Abitazione-Foto aeree
 Bene 1 Abitazione-Foto generali
 Bene 1 Abitazione-Foto particolari
 Bene 1 Abitazione-Planimetrie
 Bene 1 Abitazione-Proprietà
 Bene 1 Abitazione-Provenienza
 Bene 1 Abitazione-Urbanistica

Bene 2 Terreno-Catastale
 Bene 2 Terreno-Conservatoria
 Bene 2 Terreno-Foto aeree
 Bene 2 Terreno-Foto generali
 Bene 2 Terreno-Proprietà
 Bene 2 Terreno-Provenienza
 Bene 2 Terreno-Urbanistica

Data generazione:
 22-08-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Porchetti

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 23/2016

GIUDICE Dr.ssa NATALIA GIUBILEI

CUSTODE GIUDIZIARIO Dott. MASSIMILIANO ROSIGNOLI

Creditore: River Caffè S.a.s. di Sarais Alessandro & C.

Debitore: Omissis

Bene 1: ABITAZIONE

Frazione Casteldelmonte – Comune di Acquasparta (TR)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

GENERALE

Tecnico incaricato:

Roberto Porchetti

ARCHITETTO

Via Fontana di Polo 1/M

05100 Terni

C.F. PRCRRT69C06L117M

E mail: robertoporchetti@libero.it – roberto.porchetti@archiworldpec.it

Cell. 3387178893

RILIEVO FOTOGRAFICO

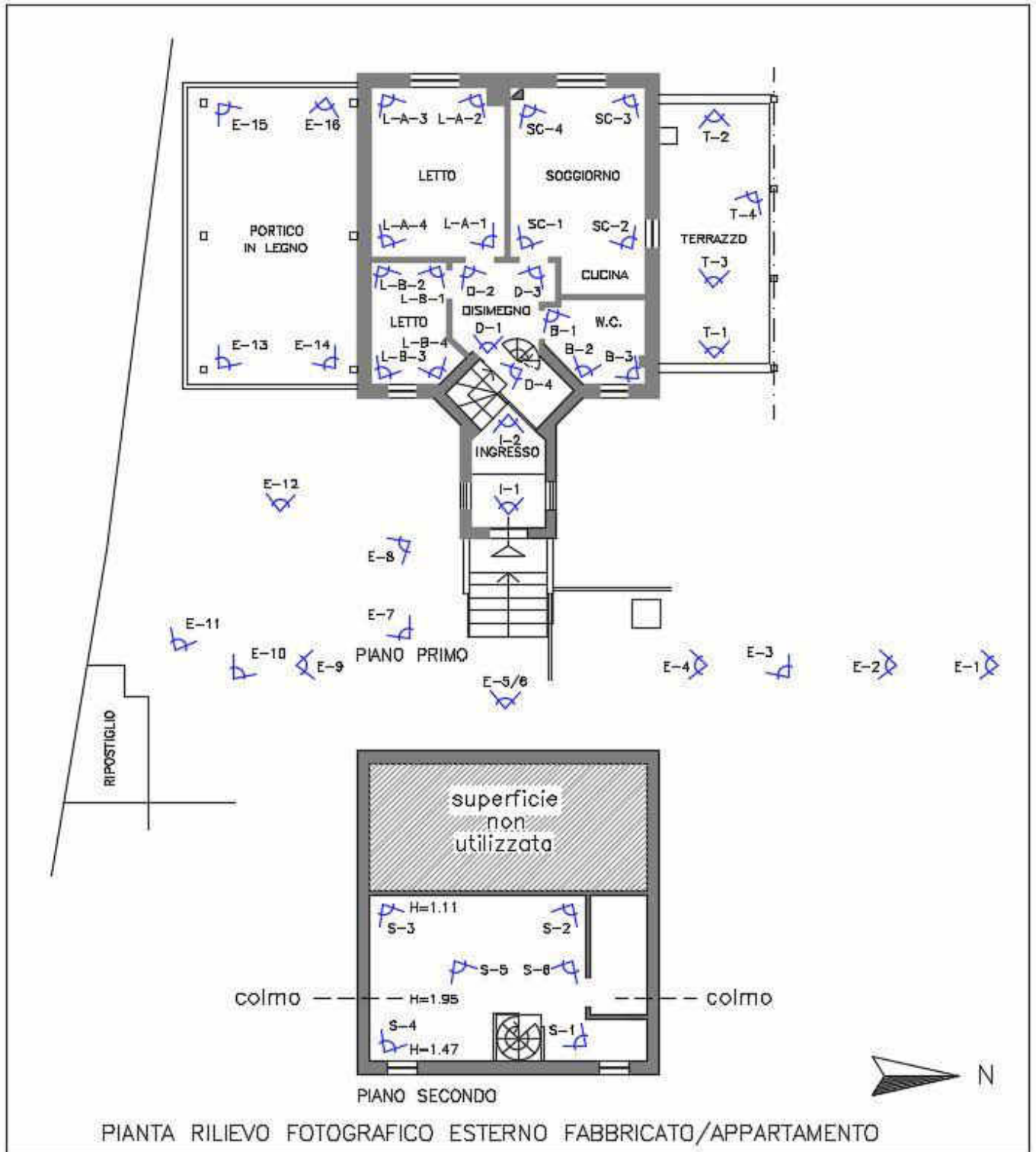




Foto E-1



Foto E-2



Foto E-3

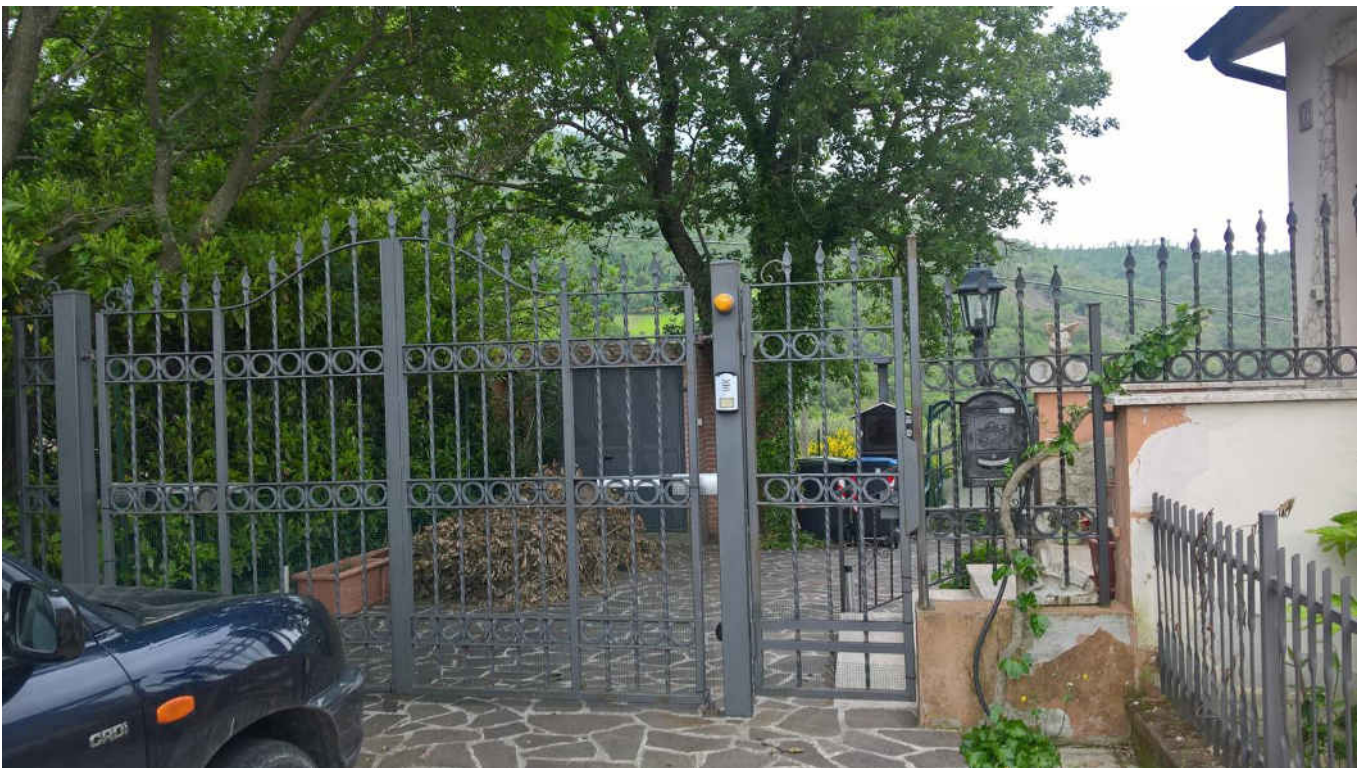


Foto E-4



Foto E-5



Foto E-6



Foto E-7

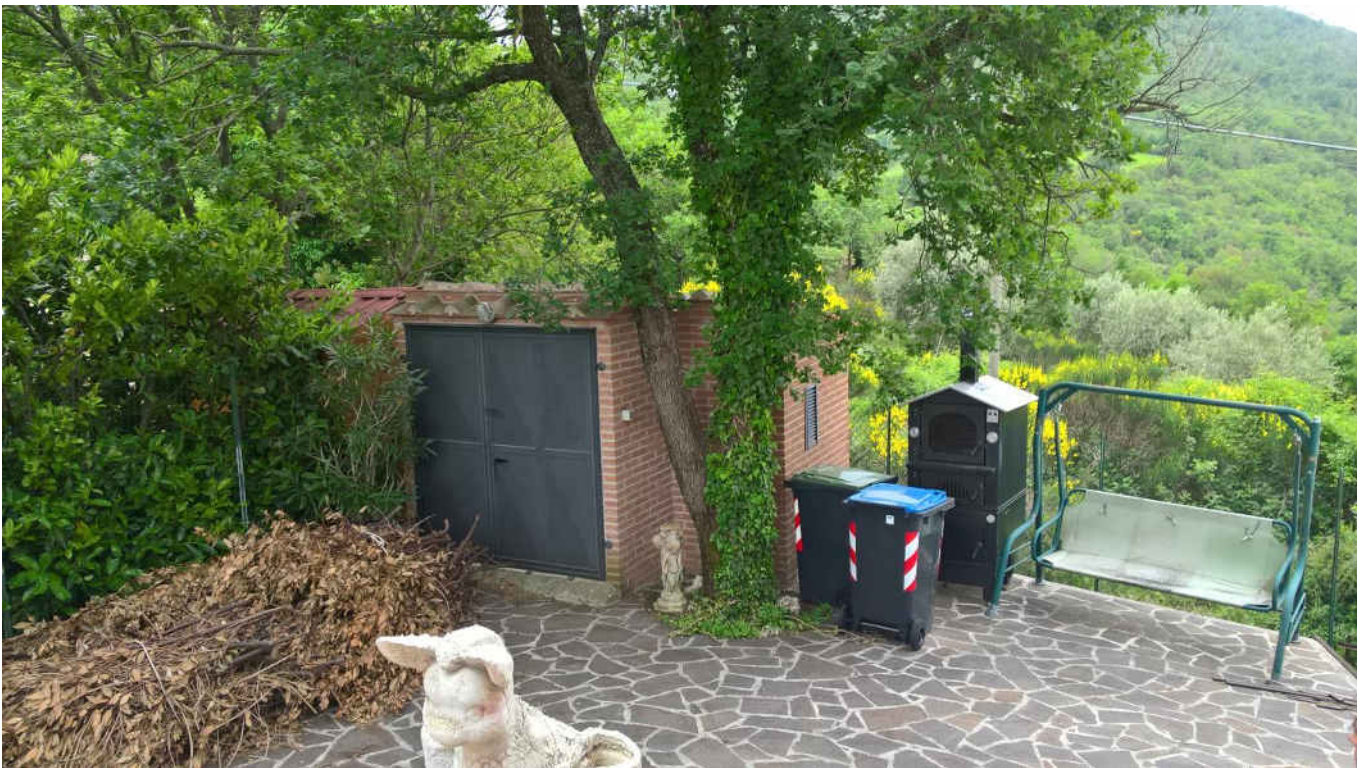


Foto E-8



Foto E-9



Foto E-10



Foto E-11



Foto E-12



Foto E-13

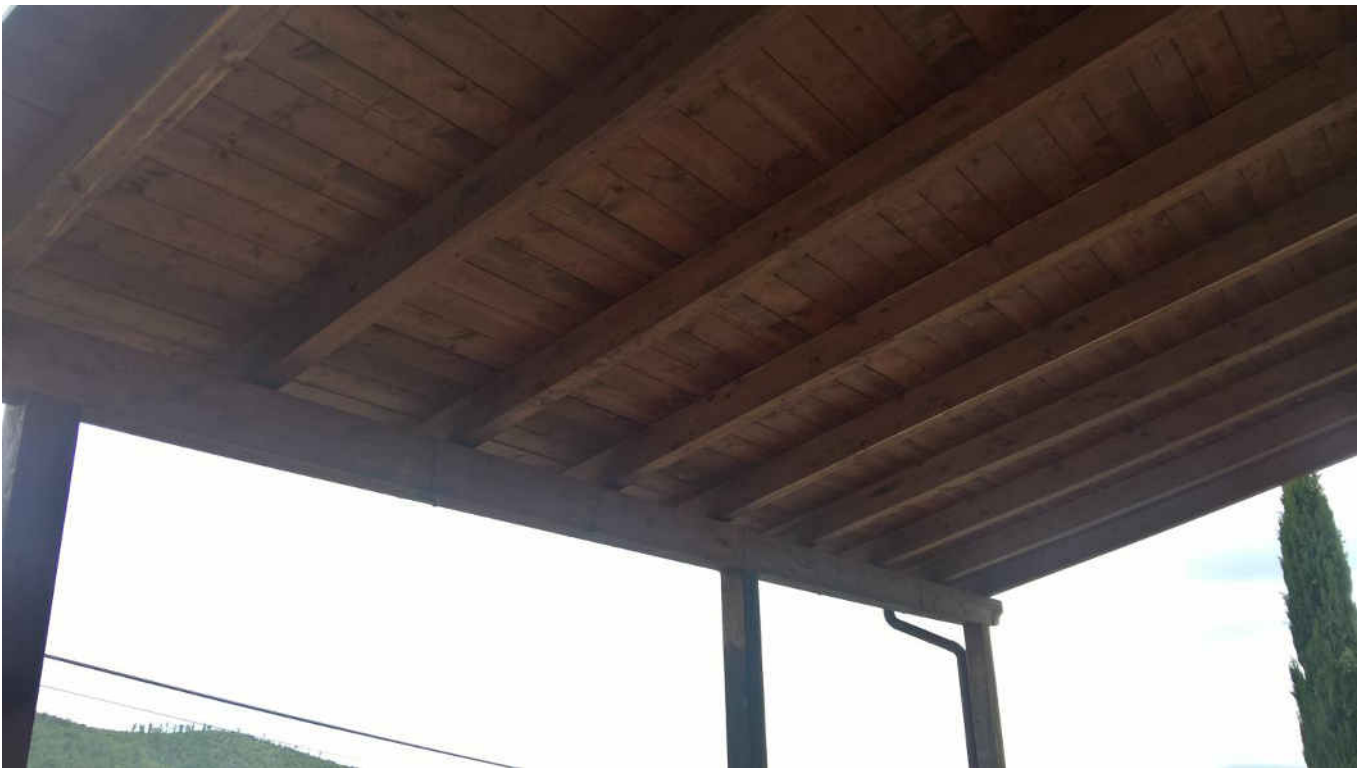


Foto E-14



Foto E-15



Foto E-16