

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **06/13**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



MARZO 2015

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni



Via S. Marco n° 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/438087
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegilianiassociati.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da
OMISSIS
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **06/2013**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Mauro Vergine**

Esperto: **Geom. Marco Giuliani**
Studio in Terni, Via San Marco n. 13
Partita I.V.A.: 00764230553
telefono: 0744/406091
fax: 0744/293248
e – mail: associati@teofoliegulianiassociati.it
pec: marco.giuliani2@geopec.it

Data udienza di comparizione Parti ex art. 569 c.p.c.: **29/04/2015**

Beni in Monteleone D'orvieto (Terni)
Frazione Santa Maria
Vocabolo Gergone snc

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:

Complesso immobiliare per l'allevamento di conigli sito in Monteleone d'Orvieto (Terni), frazione Santa Maria, Vocabolo Gergone

Quota e tipologia del diritto

Omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis con sede in omissis omissis omissis, c. f. omissis per la piena proprietà 1000/1000.

Identificazione al catasto Fabbricati:

Intestato a omissis omissis omissis omissis omissis omissis con sede in omissis omissis omissis, c.f. omissis, per la piena proprietà, Foglio n. 13, Particella n. 240, Categoria D/10, Rendita catastale € 6.104,00

Conformità catastale:

L'intestazione catastale, del bene pignorato, corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.). I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto.

La planimetria catastale corrisponde con lo stato di fatto.

Va segnalato che nella planimetria catastale sono riportate anche delle porzioni abusive che non sono sanabili e che dovranno essere demolite dall'Aggiudicatario. (Vedere conformità edilizia ed urbanistica)

Dopo la demolizione occorrerà presentare un Tipo Mappale (Mod. Pregeo) per la demolizione delle parti abusive ed una Variazione catastale (Mod. Docfa) con allegata la nuova planimetria.

Costo delle pratiche catastali da effettuare dopo il decreto di trasferimento e dopo la demolizione delle parti abusive: € 2.000,00.

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Agricola

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Orvieto a Km. 36,00.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada 4 Km;

Ferrovia 4 Km;

Autobus 1,4 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla omissis omissis, in qualità di proprietaria del complesso immobiliare.

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:

Atto tra vivi unilaterale d'obbligo edilizio a firma del Notaio Alberta Canape con sede in Città della Pieve in data 24/06/2008 Repertorio n. 747/583, trascritto a Terni in data 03/07/2008 al n. 4855 del Registro Particolare.

Nel quadro "D" è riportato quanto segue:

Premesso che la "omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis" è proprietaria di un complesso immobiliare nel Comune di Monteleone di Orvieto, Frazione Santa Maria, Vocabolo Gergone, costituito da fabbricati rurali e relative strutture di servizio e precisamente:

- quattro fabbricati destinati all'allevamento di conigli, un capannone destinato a servizi, un magazzino, un'officina, una tettoia, una vasca per la raccolta dei liquami, due concimaie coperte, un gruppo elettrogeno, un pozzo ed un piccolo locale ad uso ufficio, il tutto confinante con proprietà omissis omissis omissis, proprietà omissis, proprietà omissis omissis, Via Pubblica. - che i lavori relativi alla richiesta di finanziamento, in base alla L.R. 7/99 e del Nulla Osta n. 0075153 del 10 Maggio 2006 sono stati ultimati, come risulta dal Certificato di regolare esecuzione dei lavori in conformità con la D.I.A., rilasciato dal direttore dei lavori omissis omissis in data 8 Maggio 2008; - che la Regione dell'Umbria, con la Determinazione Dirigenziale del 12 Ottobre 2005, n. 8762, pubblicata nel supplemento ordinario al Bollettino Ufficiale della Regione Umbria - serie generale n. 46 del 2 Novembre 2005, ai sensi della Legge Regionale n. 7/99 (Nulla Osta n. 0075153 del 10 Maggio 2006), HA condizionato il rilascio del citato finanziamento, così come previsto dall'articolo 5 della citata Legge Regionale n. 7/99, alla costituzione di vincolo di destinazione d'uso e di inalienabilità per la durata di dieci anni relativamente agli immobili descritti in premessa e per la durata di cinque anni relativamente ai macchinari ed attrezzature. Tutto ciò premesso la "omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis", così come rappresentasi obbliga a favore della Regione dell'Umbria - ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 7 del 9 Marzo 1999 sulla base della Determinazione Dirigenziale del 12 Ottobre 2005 n. 8762 pubblicata nel supplemento ordinario al Bollettino Ufficiale della Regione Umbria - serie generale n. 46 del 2 novembre 2005 e del nulla osta n. 0075153 del 10 maggio 2006: - a non mutare la destinazione economica dell'immobile descritto in premessa; - a non alienare in tutto od in parte l'immobile in oggetto e/o a concedere in uso o ad altro titolo, a terzi che non esercitino le medesime attività e non assumano imedesimi impegni, quanto finanziato con il relativo bando ai sensi della citata legge regionale n. 7/99 (Determinazione Dirigenziale), per un periodo di almeno dieci anni relativamente alle unità immobiliari descritte in premessa, e per un periodo di cinque anni relativamente ai macchinari ed attrezzature, a decorrere dalla data di avvenuto accertamento finale. il presente atto verrà trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a carico della società ed a favore della Regione dell'Umbria (c.f. 80000130544), il tutto con pieno esonero da responsabilità per il Conservatore dei RR.II. di Terni.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore della **omissis omissis omissis omissis omissis** con sede in omissis, c.f. omissis contro **omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis** con sede in omissis omissis, c.f. omissis omissis, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Gianni Fragomeni con sede in Orvieto in data 21/08/2007 Repertorio n. 30099/10657, iscritta a Terni in data 28/08/2007 al n. 2664 del Registro Particolare.
 Importo ipoteca: € x.xxx.xxx,xx.
 Importo capitale: € xxx.xxx,xx.
 Gravante sui beni distinti al N.C.T. del Comune di Monteleone d'Orvieto col Foglio n. 13, Particelle n. 49 e n. 148 (da cui deriva l'attuale Particella n. 240) per la piena proprietà per 1/1.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **omissis omissis omissis omissis omissis** con sede in omissis, c.f. omissis contro **omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis** con sede in omissis omissis omissis, c.f. omissis omissis, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a firma del Notaio Alberta Canape con sede in Citta' della Pieve in data 14/12/2007 Repertorio n. 552/432, iscritta a Terni in data 20/12/2007 al n. 3844 del Registro Particolare.
 Importo ipoteca: € xxx.xxx,xx.
 Importo capitale: € xxx.xxx,xx.
 Gravante sui beni distinti al N.C.T. del Comune di Monteleone d'Orvieto col Foglio n. 13, Particelle n. 49 e n. 148 (da cui deriva l'attuale Particella n. 240) per la piena proprietà per 1/1.
 Con Annotamento n. 2038 del 03/09/2010 – EROGAZIONE A SALDO, la somma erogata è di € xxx.xxx,xx.
 La durata del rimborso è di anni 13 al tasso variabile del 2,49%.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **omissis omissis** con sede in omissis (XX), c.f. omissis contro **omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis** con sede in omissis omissis, c.f. omissis omissis, derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Orvieto in data 16/11/2011 Repertorio n. 216, iscritta a Terni in data 01/02/2012 al n. 90 del Registro Particolare.
 Importo ipoteca: € xx.xxx,xx.
 Importo capitale: € xx.xxx,xx.
 Gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Monteleone d'Orvieto col Foglio n. 13, Particella n. 240.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **omissis omissis omissis** con sede in omissis (XX), c.f. omissis contro **omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis** con sede in omissis omissis, c.f. omissis, derivante da Verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale Civile di Orvieto in data 04/02/2013 Repertorio n. 62/2013, trascritto a Terni in data 13/03/2013 al n. 1905 del Registro Particolare.
 Riguardante il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Monteleone d'Orvieto col Foglio n. 13, Particella n. 240 per la piena proprietà per 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO

- Omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis con sede in omissis omissis, c.f. omissis omissis, proprietaria per 1/1 della piena proprietà dal **21/08/2007 ad OGGI**, in forza dell'Atto di Compravendita a firma del Notaio Gianni Fragomeni con sede in Orvieto in data 21/08/2007 Repertorio n. 30098, trascritto a Terni in data 28/08/2007 a n. 7020 del Registro Particolare, relativo alle Particelle n. 49 e n. 148 del Foglio n. 13 del N.C.T. del Comune di Monteleone d'Orvieto da cui deriva l'attuale Particella n. 240.

PRECEDENTI PROPRIETARI

- Omissis omissis omissis omissis con sede in omissis omissis, c.f. omissis omissis, proprietaria per 1/1 della piena proprietà da **ANTE VENTENNIO al 21/08/2007**, in forza di:
 - Atto di Compravendita a firma del Notaio Luigi Martirani con sede in Perugia in data 03/10/1980 Repertorio n. 84, trascritto a Terni in data 07/10/1980 al n. 6022 del Registro Particolare, relativo alla Particella n. 148 del Foglio n. 13 da cui deriva l'attuale Particella n. 240;
 - Atto di Compravendita del Notaio Alessandro Pongelli con sede in Città della Pieve (PG) in data 08/02/1989 Repertorio n. 3620, trascritto a Terni in data 06/03/1989 al n. 1594 del Registro Particolare. Relativo alla Particella n. 49 del Foglio n. 13 del N.C.T. del Comune di Monteleone d'Orvieto da cui deriva l'attuale Particella n. 240.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: 729.

Intestazione: omissis omissis omissis..
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Rilasciata in data 15/11/1980 con il Protocollo n. 729.

Identificativo: 772.

Intestazione: omissis omissis omissis..
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Rilasciata in data 27/07/1981 con il Protocollo n. 772.

Identificativo: 13.

Intestazione: omissis omissis omissis..
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Rilasciata in data 03/05/1989 con il Protocollo n. 13.

Identificativo: 18.

Intestazione: omissis omissis omissis..
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Rilasciata in data 30/05/1990 con il Protocollo n. 18.

Identificativo: 17.

Intestazione: omissis omissis omissis..
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Rilasciata in data 22/05/1999 con il Protocollo n. 17.

Intestazione: omissis omissis omissis..
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.
Presentazione in data 27/10/1999.

Identificativo: 6.

Intestazione: omissis omissis omissis..
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Ampliamento e completamento centro allevamento conigli.
Rilasciata in data 17/03/2001 con il Protocollo n. 6.

Inizio Lavori in data 12/06/2001
Comunicazione di inizio lavori Protocollo n. 1938 del 13/06/2001.

Identificativo: 4058.

Intestazione: omissis omissis omissis..
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.
Per lavori: di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dei fabbricati destinati ad allevamento conigli, ed installazione impianto fotovoltaico
Presentazione in data 25/10/2005 con il Protocollo n. 4058.

Tipo di pratica: Fine Lavori in data 08/05/2008

Comunicazione di fine lavori Protocollo n. 1931 del 09/05/2008 con allegato il Certificato di Collaudo e dichiarazione ai sensi del punto 558 della Legge 30/12/2004 n. 311.

7.1 Conformità edilizia:

Per i fabbricati pignorati sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 729 del 15/11/1980;
- Concessione Edilizia n. 772 del 27/07/1981;
- Concessione Edilizia n. 13 del 03/05/1989;
- Concessione Edilizia n. 18 del 30/05/1990;
- Concessione Edilizia n. 17 del 22/05/1999;
- Concessione Edilizia n. 6 del 17/03/2001;
- D.I.A. del 27/10/1999;
- D.I.A. del 25/10/2005 Protocollo 4058;

rilasciate alla omissis omissis omissis..

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati durante il sopralluogo lo scrivente Esperto ha accertato l'esistenza delle seguenti difformità:

a) sono stati realizzati degli ampliamenti dei fabbricati D e F ed una tettoia di collegamento tra i due; (vedere foto n. 6, n. 7 e n. 8)

b) è stata realizzata una tettoia adiacente al fabbricato H (raccolta deiezioni) (vedere foto n. 11);

c) il locale del quadro elettrico, adiacente al gruppo elettrogeno è stato realizzato più largo di mt. 0,35 (vedere foto n. 9);

d) sono stati posizionati dei fienili prefabbricati in materia plastica (vedere foto n. 12).

Queste difformità non sono attualmente sanabili in quanto l'attuale superficie fondiaria è inferiore a quella necessaria per realizzare le volumetrie attuali dei fabbricati.

Pertanto va ripristinato lo stato assentito con la Concessione Edilizia n. 6 del 07/03/2001 e della D.I.A. Protocollo n. 4058 del 25/10/2005.

I costi per la demolizione delle parti abusive ed il ripristino dello stato assentito si possono quantificare in circa € 20.000,00.

Alcune coperture dei fabbricati sono in lastre di "eternit" che va incapsulato o smaltito e sostituito con nuove lastre di copertura di altro materiale.

La superficie delle coperture in eternit è di circa mq 1.355,00.

Il costo per lo smaltimento delle lastre e della loro sostituzione con lastre in lamiera grecata è pari a circa € 50.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del C.C. n.20 del 29/04/2004
Zona omogenea:	D5
Norme tecniche di attuazione:	“Art. 10 Zone D” e “Art. 10.2 – Zona D5”. La zona è sottoposta a strumenti attuativi. Zona Produttiva. Grandi Allevamenti di bestiame. Adiacente alla strada comunale del Piano il P.R.G. prevede un fascia di rispetto stradale (inedificabile) di mt. 10,00. La zona è sottoposta al Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Destinazione della zona e dei fabbricati
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	it = 0,6 mc/mq
Rapporto di copertura:	ut = 30%
Altezza massima ammessa:	mt. 6,50, salvo per particolari esigenze tecniche
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Beni in Monteleone D'orvieto (Terni)
Frazione Santa Maria
Vocabolo Gergone snc

Complesso immobiliare per l'allevamento di conigli, sito nel Comune di Monteleone d'Orvieto, Frazione Santa Maria, Vocabolo Gergone snc, costituito da quattro fabbricati destinati all'allevamento di conigli; un capannone destinato a servizi, magazzino, officina; una tettoia, una vasca per la raccolta dei liquami, due concimaie coperte, un gruppo elettrogeno, un pozzo ed un piccolo locale ad uso ufficio, oltre alla corte circostante della superficie catastale di Ha 01.52.00.

Quota e tipologia del diritto:

omissis con sede in omissis omissis, c. f. omissis per la piena proprietà 1000/1000.

Superficie complessiva di circa mq **2.601,99**.

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

Nel complesso immobiliare sono presenti gli impianti idrico ed elettrico.

L'approvvigionamento idrico avviene dal pozzo presente nel terreno.

Attualmente l'attività di allevamento è cessata.

Su una porzione del fabbricato "D" è presente un impianto fotovoltaico da 49,68 Kw h realizzato nel 2007.

Il contratto col GSE scade nel 2027.

La produzione annua è di circa Kw h 50.000, ma i ricavi sono incamerati dal Monte dei Paschi di Siena. (Vedere criteri di stima)

Gli scarichi dei bagni presenti nel fabbricato "E" sono allacciati ad una fossa settica.

I liquami e le deiezioni animali provenienti dall'allevamento erano smaltiti con fitodepurazione o come concime su terreni affittati dalla Società Esecutata.

I fabbricati "D" ed "F", destinati ad allevamento, hanno la struttura prefabbricata in c.a. costituita da pilastri e travi e tegoli di copertura.

Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a..

Il manto di copertura è costituito da lastre di eternit che devono essere bonificate o sostituite e smaltite.

Il fabbricato "E", destinato in parte a magazzino, ed in parte a servizi igienici per il personale, è realizzato su una platea in calcestruzzo, pareti laterali in calcestruzzo e muratura e con copertura tipo "tunnel" con struttura portante in acciaio a sostegno del manto di copertura in pannelli costituiti da una lamiera ondulata all'esterno, materassino isolante e lastre di vetroresina ondulata all'interno.

Il fabbricato "C", destinato ad allevamento è realizzato su una platea in calcestruzzo, pareti laterali in calcestruzzo e muratura e con copertura tipo "tunnel" con struttura portante in acciaio a sostegno del manto di copertura in pannelli costituiti da una lamiera ondulata all'esterno, materassino isolante e lastre di vetroresina ondulata all'interno.

Il locale termico, il gruppo elettrogeno, la raccolta deiezioni sono realizzati in muratura di blocchetti in cls.

Il manto di copertura è costituito da lastre di eternit, ad esclusione della "raccolta deiezioni" dove ci sono lastre ondulate in vetroresina.

Le tettoie delle concimaie "G" e G1" sono realizzate con struttura in acciaio e copertura con lamiere grecate.

Il fabbricato "L", destinato ad allevamento, è realizzato su platea in calcestruzzo posato su vespaio e completato con copertura tipo "tunnel" in elementi profilati intelaiati in acciaio a sostegno del manto di copertura in telo di p.v.c. in doppio strato con interposto materassino isolante.

Le tamponature dei fronti di tale struttura, nonché l'adiacente vano destinato ad ingresso-filtro, sono realizzate in muratura di blocchetti di calcestruzzo.

I pavimenti di tali strutture, nonché i corridoi interni al tunnel e quelli esterni di accesso, sono realizzati su solaio di tavelloni, poggiati su muretti di blocchetti di calcestruzzo, finiti con massetto di cls armato con rete elettrosaldata.

Il fabbricato "M", destinato a tettoia, è costituito da elementi tubolari in acciaio intelaiati e saldamente ancorati al suolo mediante realizzazione di plinti in calcestruzzo, con copertura in pannelli di lamiera zincata di tipo grecata; ha due pareti protette con pannelli dello stesso tipo di quelli della copertura ed una parete in aderenza con il fabbricato "L".

L'ufficio per la gestione dell'attività ha una struttura costituita da un modulo prefabbricato semovibile in elementi di acciaio e pannelli tipo "sandwich", posato su basamento di calcestruzzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Allevamento C	superficie esterna lorda	590,66	0,85	502,06
Allevamento D	superficie esterna lorda	860,98	1,00	860,98
Magazzino E	superficie esterna lorda	129,28	0,65	84,03
Allevamento F	superficie esterna lorda	854,59	1,00	854,59
Locale tecnico	superficie esterna lorda	11,25	0,65	7,31
Gruppo elettrogeno	superficie esterna lorda	21,53	0,65	13,99
Ufficio gestione attività	superficie esterna lorda	15,60	0,75	11,70
Allevamento L	superficie esterna lorda	118,10	0,85	100,39
TOTALE		2.601,99		2.435,05

Accessori:

A.1 Corte

Identificato al catasto terreni:

Partita speciale 1, Foglio n. 13, Particella n. 240, Qualità Ente Urbano, Superficie catastale Ha 01.52.00.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 15.200.

Valore a corpo: **€ 30.000,00.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Data la particolarità del complesso immobiliare destinato all'allevamento dei conigli, costituito da fabbricati ed impianti fissi per i quali non sono possibili altre destinazioni se non in seguito a profonde modifiche, non è possibile reperire sul mercato indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti ad immobili simili a quelli da valutare.

Pertanto lo scrivente Esperto ritiene di adottare il criterio di stima a costo di costruzione.

Il metodo del costo di costruzione è un procedimento di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza tecnologica e funzionale.

In base a quanto sopra esposto lo scrivente ritiene congruo adottare per i fabbricati del complesso immobiliare, il valore di €/mq 160,00 come costo unitario di costruzione deprezzato per vetustà, comprensivo delle opere accessorie (concimaie, vasche raccolta liquami) e degli impianti fissi per destinazione (impianto idrico ed elettrico, impianto ventilazione).

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico lo scrivente ritiene di non stimarlo in quanto i ricavi annuali per la vendita di elettricità vengono versati dal GSE direttamente al Monte dei Paschi di Siena in forza dell'Atto di Finanziamento del Notaio Alberta Canape, con sede in Città della Pieve, Repertorio n. 552/432 del 14/12/2007, con ipoteca iscritta a Terni in data 20/12/2007 al n. 3844 del Registro Particolare. (Una sorta di cessione di credito futuro)

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - OMI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Complesso immobiliare per l'allevamento di conigli con annesso terreno	2.435,05	2.601,99	419.608,00	419.608,00
TOTALE				419.608,00	419.608,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 62.941,20

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 72.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto nell'ipotesi che l'abitazione sia sanabile:

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

€ 284.666,80

Allegati:

- Estratto di Mappa Catastale;
- Planimetria Catastale;
- Visure Storiche Catastali;
- Copia delle minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 07/03/2015;
- Stralcio delle norme di attuazione del PRG;
- Copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Gianni Fragomeni del 21/08/2007 Repertorio n. 30098;
- Stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
 - Trascrizione n. 1905 del 13/03/2005 (Pignoramento);
 - Trascrizione n. 4855 del 03/07/2008 (Atto d'obbligo Edilizio);
 - Iscrizione n. 2664 del 28/08/2007 (Ipoteca Volontaria);
 - Iscrizione n. 3844 del 20/12/2007 (Ipoteca Volontaria);
 - Annotamento n. 2038 del 03/09/2010 (Erogazione a saldo);
 - Iscrizione n. 90 del 01/02/2012 (Ipoteca Giudiziale);
- N. 34 foto.

Terni lì, 13/03/2015

L'Esperto
Geom. Marco Giuliani

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **06/13**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



MARZO 2015

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni



Via S. Marco n° 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/438087
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegilianiassociati.it

ALLEGATI



Comune: MONTELEONE D'ORVIETO
Scala originale: 1:2000
Foglio: 13
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Prot. n. T380758/2014
2-Dic-2014 18:16



Dichiarazione protocollo n. TR0028632 del 26/02/2008
 (F543) - < Foglio: 13 Particella: 240 > - Sub:
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteleone D'orvieto
 Vocabolo Gergone civ. SNC

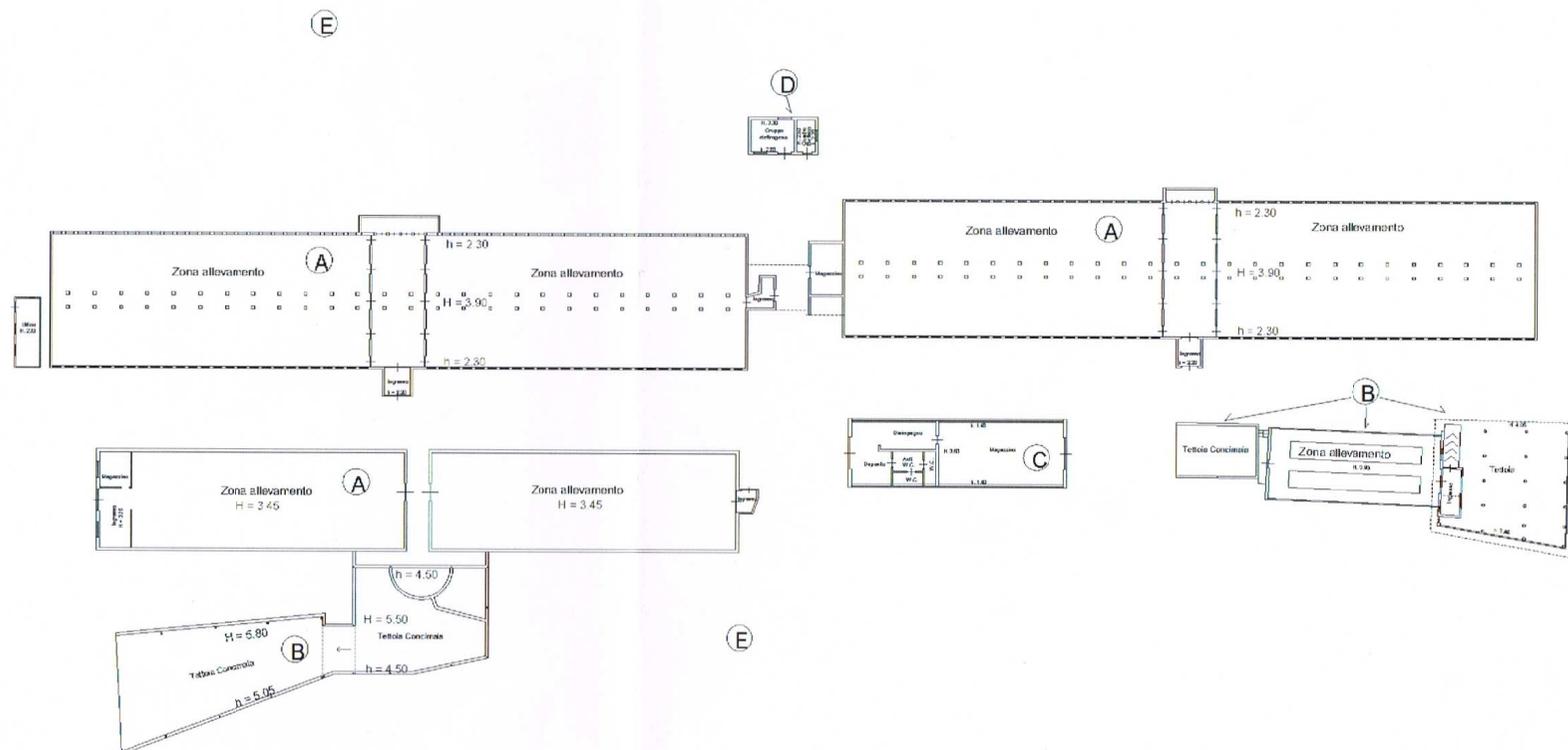
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 13
 Particella: 240
 Subalterno:

Compilata da:
 Iscritto all'albo:
 Prov. N.

Data: 03/12/2014 n. TR0141297 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2014 - Comune di Monteleone D'orvieto - Vocabolo Gergone SNC piano: T;
 Foglio: 13 - Particella: 240 - Subalterno: 1
 Documento di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
 Ultima Planimetria: 1/1

Data: 03/12/2014 - n. TR0141297 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

n.1 Scala 1: 500



Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **06/13**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



MARZO 2015

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni



Via S. Marco n° 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/438087
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegilianiassociati.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6



Fotogramma n. 7



Fotogramma n. 8



Fotogramma n. 9



Fotogramma n. 10



Fotogramma n. 11



Fotogramma n. 12



Fotogramma n. 13



Fotogramma n. 14



Fotogramma n. 15



Fotogramma n. 16



Fotogramma n. 17



Fotogramma n. 18



Fotogramma n. 19



Fotogramma n. 20



Fotogramma n. 21



Fotogramma n. 22



Fotogramma n. 23



Fotogramma n. 24



Fotogramma n. 25



Fotogramma n. 26



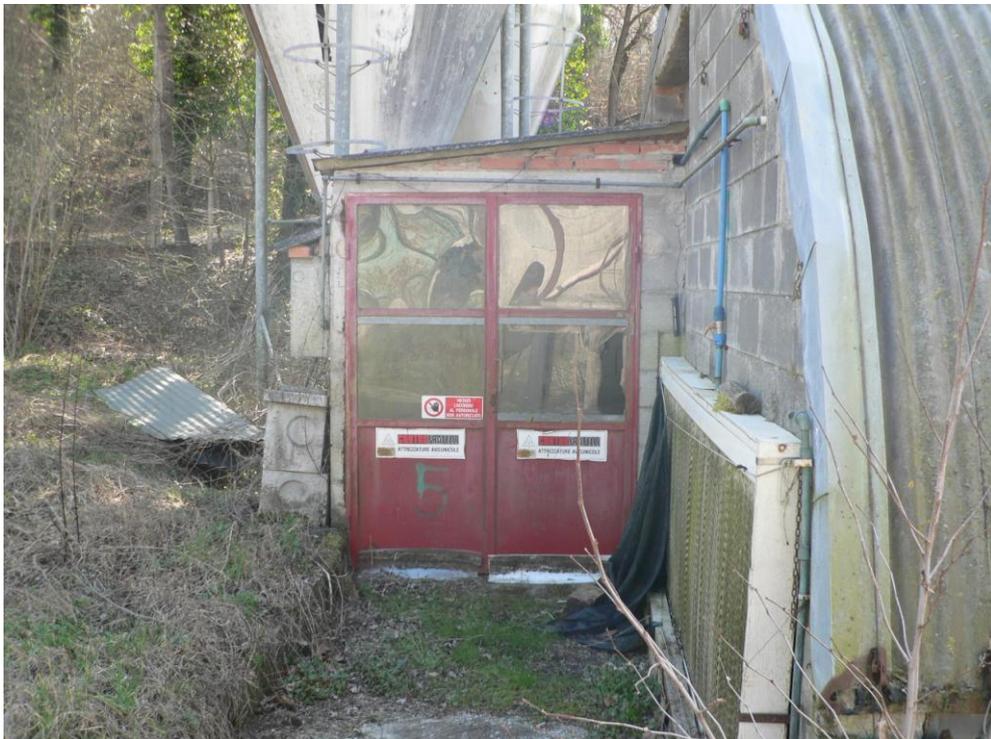
Fotogramma n. 27



Fotogramma n. 28



Fotogramma n. 29



Fotogramma n. 30



Fotogramma n. 31



Fotogramma n. 32



Fotogramma n. 33



Fotogramma n. 34