

---

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

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **“Omissis”**

N° Gen. Rep. **255/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
*Lotto 001 "A"*  
**TERRENI AGRICOLI**

**Esperto alla stima:** Geom. Sergio Pei  
**Codice fiscale:** PEISRG55A05F844X  
**Partita IVA:** 00199760554  
**Studio in:** Piazza dei Priori 4 - 05035 Narni  
**Telefono:** 0744726319  
**Fax:** 0744726319  
**Email:** [studiogepmetrapeisergio.it](mailto:studiogepmetrapeisergio.it)  
**Pec:** [sergio.pei@geopec.it](mailto:sergio.pei@geopec.it)

---

## **COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA - MOTIVAZIONI**

In considerazione: della particolare conformazione frammentata dei beni oggetto di valutazione; dell'attuale crisi generale del mercato immobiliare, in particolare di quella accertata, per indagine diretta condotta in loco, sulla zona ove gli immobili trattati sono ubicati;  
allo scopo di favorire la vendita dei beni, stimolando l'interesse di una più larga fascia di soggetti con mezzi economici d'investimento definibili ordinari; si è ritenuto procedere alla formazione di due distinti Lotti di Vendita.

## **INDICE SINTETICO**

### **1-Dati Catastali**

**Bene:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

#### **Lotto: 001 "A" - TERRENI AGRICOLI**

**Corpo:** A1 - BOSCO CEDUO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 26, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 164020, reddito dominicale: € 169,42, reddito agrario: € 42,35

**Corpo:** A2 - PASCOLO ARBORATO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 54, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 5370, reddito dominicale: € 5,55, reddito agrario: € 2,77

**Corpo:** A3 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 42, qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, classe U, superficie catastale 8510, reddito dominicale: € 13.19, reddito agrario: € 13.19

**Corpo:** A4 - BOSCO CEDUO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 39, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 9090, reddito dominicale: € 9.39, reddito agrario: € 2.35

### **2.Stato di possesso**

**Bene:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

#### **Lotto: 001 "A" - TERRENI AGRICOLI**

**Corpo:** A1 - BOSCO CEDUO

**Possesso:** Libero

**Corpo:** A2 - PASCOLO ARBORATO

**Possesso:** Libero

**Corpo:** A3 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Possesso:** Libero

**Corpo:** A4 - BOSCO CEDUO

**Possesso:** Libero

### **3.Creditori Iscritti**

**Bene:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

**Lotto: 001 "A" - TERRENI AGRICOLI**

**Corpo:** A1 - BOSCO CEDUO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** A2 - PASCOLO ARBORATO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** A3 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** A4 - BOSCO CEDUO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

### **4-Comproprietari**

**Beni:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

**Lotti: 001 "A" - TERRENI AGRICOLI**

**Corpo:** A1 - BOSCO CEDUO

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** A2 - PASCOLO ARBORATO

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** A3 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** A4 - BOSCO CEDUO

**Comproprietari:** Nessuno

### **5-Misure Penali**

**Beni:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

**Lotto: 001 "A" - TERRENI AGRICOLI**

**Corpo:** A1 - BOSCO CEDUO

**Misure Penali:** No

**Corpo:** A2 - PASCOLO ARBORATO

**Misure Penali:** No

**Corpo:** A3 - CASTAGNETO DA FRUTTO  
**Misure Penali:** No

**Corpo:** A4 - BOSCO CEDUO  
**Misure Penali:** No

#### **6.Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

**Lotto: 001 "A" - TERRENI AGRICOLI**

**Corpo:** A1 - BOSCO CEDUO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** A2 - PASCOLO ARBORATO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** A3 - CASTAGNETO DA FRUTTO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** A4 - BOSCO CEDUO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### **7-Prezzo**

**Bene:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

**Lotto: 001 "A" - TERRENI AGRICOLI**

**Prezzo da libero:** € 56.654,38

**Beni in Terni (Terni)**  
**Località/Frazione FRAZIONE "MIRANDA"**

**Lotto: 001 "A" - TERRENI AGRICOLI**

**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: A1 - BOSCO CEDUO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 26, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 164020, reddito dominicale: € 169,42, reddito agrario: € 42,35

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto e confina con l e P.lle 27-28-57-171-56-55-68-54-45-187-32-35-24-25-185-169-168-20-11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: A2 - PASCOLO ARBORATO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 54, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 5370, reddito dominicale: € 5,55, reddito agrario: € 2,77

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto e confina con l e P.lle 26-67-65-53-52-42-44-45

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: A3 - CASTAGNETO DA FRUTTO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

---

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 42, qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, classe U, superficie catastale 8510, reddito dominicale: € 13.19, reddito agrario: € 13.19

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto e confina con l e P.lle 54-52-53-51-41-40-39-43-44

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: A4 - BOSCO CEDUO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 39, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 9090, reddito dominicale: € 9.39, reddito agrario: € 2.35

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto e confina con le P.lle 37-38-40-42-30

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

I terreni agricoli che costituiscono il lotto, tutti privi di confini stabili e ben identificabili, sono ubicati nell'alta collina circostante la Frazione Miranda e sono raggiungibili, con difficoltà, mediante strade sterrate fortemente sconnesse ed in più tratti non percorribili con automezzi tradizionali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico pressoché inesistente con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore - Lago di Piediluco.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Inesistenti

**Servizi offerti dalla zona:** Nessun servizio

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A1 - BOSCO CEDUO**

**agricolo sito in Terni (Terni),**

Libero

**Identificativo corpo: A2 - PASCOLO ARBORATO**

**agricolo sito in Terni (Terni),**

Libero

**Identificativo corpo: A3 - CASTAGNETO DA FRUTTO**

**agricolo sito in Terni (Terni),**

Libero

**Identificativo corpo: A4 - BOSCO CEDUO**

**agricolo sito in Terni (Terni),**

Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Spoleto s.p.a. contro **Omissis**; Derivante da: Mutuo Fondiario; **Omissis** Terzo datore d'ipoteca; debitore non datore: **Omissis**; Importo ipoteca: € 820.000,00; Importo capitale: € 820.000,00; Rogito: Notaio Dott. Fabio Di Russo in data 14/03/2011 ai nn. 22442/7615; Registrato a Spoleto in data 15/03/2011 ai nn. 576 1T; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/03/2011 ai nn. 3304 518

**Dati precedenti relativi ai corpi: A1-A2-A3-A4**

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a. contro **Omissis**; Derivante da: Verbale di Pignoramento Rogito: Tribunale di Terni in data 08/08/2014 ai nn. 740 trascritto a Terni in data 08/09/2014 ai nn. 7669 6032;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A1-A2-A3-A4**

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** ANGELI Mario nato a Todi il 28/10/1927 dal **22/11/1984 al 18/09/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Dott. Filippo FEDERICI in data 22/11/1984 ai nn. 7192 - registrato a: Terni in data 05/12/1984 ai nn. 5845 513 - trascritto a: Terni in data 17/12/1984 ai nn. 9989 7992

**Proprietario:** **Omissis dal 18/09/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di donazione

**A rogito:** Notaio Dott. Marco PIRONE in data 18/09/2000 ai nn. 44470/9070 - registrato a: Spoleto in data 09/10/2000 ai nn. 987/84 1V - trascritto a: Terni in data 13/10/2000 ai nn. 10116 6769

**Dati precedenti relativi ai corpi: A1 -A2 - A3 - A4**

**6. Conformità urbanistica:**

**Zona Agricola**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di CC n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona E boscate (E5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - A2 - A3 - A4**



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A1 - BOSCO CEDUO**

Appezamento di terreno Boschivo, il cui soprassuolo risulta tagliato negli ultimi tre-quattro anni. Si estende sul versante ovest di un'alta collina

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **164.020,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia fortemente acclive da est verso ovest

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree leccio a inizio ciclo di ricrescita

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	164.020,00	1,00	164.020,00
		<b>164.020,00</b>		<b>164.020,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A2 - PASCOLO ARBORATO**

Appezamento di terreno agricolo .

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.370,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia degradante da ovest verso est, fondovalle versante ovest d'alta collina

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee

Stato di manutenzione generale: Incolto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	5.370,00	1,00	5.370,00
		<b>5.370,00</b>		<b>5.370,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A3 - CASTAGNETO DA FRUTTO**

Appezamento di terreno agricolo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.510,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia dolcemente degradante da nord verso sud

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee spontanee

Colture arboree castagno

Stato di manutenzione generale: Incolto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	8.510,00	1,00	8.510,00
		<b>8.510,00</b>		<b>8.510,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A4 - BOSCO CEDUO**

Appezamento di terreno boschivo il cui soprassuolo risulta tagliato negli ultimi tre-quattro anni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.990,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia dolcemente degradante da nord verso sud,

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree leccio a inizio ciclo di ricrescita

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	9.990,00	1,00	9.990,00
		<b>9.990,00</b>		<b>9.990,00</b>

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1 Criterio di stima:

Per i beni immobili in argomento sarà definito il più probabile valore di mercato basando la stima sul metodo della consistenza e riferita a valori unitari definiti sinteticamente. Per gli appezzamenti con qualità catastale e reale Bosco Ceduo - Bosco Misto - Bosco Alto, il valore unitario attribuito, tiene conto del recente taglio del soprassuolo.

### 7.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni,

### 7.3 Valutazione corpi:

#### A1 - BOSCO CEDUO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	164.020,00	€ 0,33	€ 54.126,60

Valore corpo	€ 54.126,60
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.126,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.126,60

#### A2 - PASCOLO ARBORATO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	5.370,00	€ 0,37	€ 1.986,90

Valore corpo	€ 1.986,90
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.986,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.986,90

#### A3 - CASTAGNETO DA FRUTTO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	8.510,00	€ 0,85	€ 7.242,01

Valore corpo	€ 7.242,01
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.242,01
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.242,01

#### A4 - BOSCO CEDUO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	9.990,00	€ 0,33	€ 3.296,70

Valore corpo	€ 3.296,70
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.296,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.296,70

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A1 - BOSCO CEDUO	agricolo	164.020,00	€ 59.703,28	€ 54.126,60
A2 - PASCOLO ARBORATO	agricolo	5.370,00	€ 1.986,90	€ 1.986,90
A3 - CASTAGNETO DA FRUTTO	agricolo	8.510,00	€ 7.242,01	€ 7.242,01
A4 - BOSCO CEDUO	agricolo	9.990,00	€ 3.296,70	€ 3.296,70

**7.4 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% )	€ 9.997,83
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali 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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>56.654,38</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>56.654,38</b>

**7.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

**Allegati**

**01**-Documentazione Fotografica - **02**-Elaborato Grafico "Tav.1 allegata al piano di recupero d'iniziativa privata approvato con Delibera di CC n. 261/2005 contenente lo stato di fatto dei ruderi di fabbricati rurale con la loro ricostruzione grafica della presunta consistenza ante-crollo" - **03**-Documentazione Catastale - **04**-Titolo di Provenienza - **05**-CDU Certificato di destinazione urbanistica - **06**-Ricevuta di avvenuta notifica all'Esecutato - **07**-Ricevuta di avvenuta notifica al Creditore Precedente - **08**-Ricevuta di avvenuta notifica al Creditore Interventuto

Narni li, 12/10/2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Sergio PEI**

---

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

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **255/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
*Lotto 002 "B"*  
TERRENI AGRICOLI  
CON RUDERI  
FABBRICATI RURALI**

**Esperto alla stima:** Geom. Sergio Pei  
**Codice fiscale:** PEISRG55A05F844X  
**Partita IVA:** 00199760554  
**Studio in:** Piazza dei Priori 4 - 05035 Narni  
**Telefono:** 0744726319  
**Fax:** 0744726319  
**Email:** [studiogepmetrapeisergio.it](mailto:studiogepmetrapeisergio.it)  
**Pec:** [sergio.pei@geopec.it](mailto:sergio.pei@geopec.it)

## **COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA - MOTIVAZIONI**

In considerazione: della particolare conformazione frammentata dei beni oggetto di valutazione; dell'attuale crisi generale del mercato immobiliare, in particolare di quella accertata, per indagine diretta condotta in loco, sulla zona ove gli immobili trattati sono ubicati; allo scopo di favorire la vendita dei beni, stimolando l'interesse di una più larga fascia di soggetti con mezzi economici d'investimento definibili ordinari; si è ritenuto procedere alla formazione di due distinti Lotti di Vendita.

## **INDICE SINTETICO**

### **1-Dati Catastali**

**Bene:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

#### **Lotto: 002 "B" - TERRENI AGRICOLI CON RUDERI DI FABBRICATI RURALI**

**Corpo:** B1- PASCOLO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 98, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 0650, reddito dominicale: € 0.57, reddito agrario: € 0.17

**Corpo:** B2 - BOSCO MISTO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 99, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 1280, reddito dominicale: € 1.65, reddito agrario: € 0.26

**Corpo:** B3 - SEMINATIVO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 100, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 5530, reddito dominicale: € 12.85, reddito agrario: € 10.00

**Corpo:** B4 - BOSCO ALTO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 101, qualità BOSCO ALTO, classe 3, superficie catastale 5830, reddito dominicale: € 9.03, reddito agrario: € 1.20

**Corpo:** B5 - BOSCO CEDUO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 102, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 5890, reddito dominicale: € 6.08, reddito agrario: € 1.52

**Corpo:** B6 - TERRENO AGRICOLO CON RUDERE FABB. RURALE

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 103, qualità FABBRICATO RURALE, superficie catastale 870



**Corpo:** B7 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 132, qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, classe U, superficie catastale 840, reddito dominicale: € 1.30, reddito agrario: € 1.30

**Corpo:** B8 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 63, qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, classe U, superficie catastale 4740, reddito dominicale: € 7.34, reddito agrario: € 7.34

**Corpo:** B9 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 84, qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, classe U, superficie catastale 2570, reddito dominicale: € 3.98, reddito agrario: € 3.98

**Corpo:** B10 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 188, particella 100, qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, classe U, superficie catastale 4580, reddito dominicale: € 7.10, reddito agrario: € 7.10

## **2-Stato di possesso**

**Bene:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

### **Lotto: 002 "B" - TERRENI AGRICOLI CON RUDERE DI FABBRICATO RURALE**

**Corpo:** B1 - PASCOLO

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B2 - BOSCO MISTO

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B3 - SEMINATIVO

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B4 - BOSCO ALTO

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B5 - BOSCO CEDUO

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B6 - TERRENO AGRICOLO CON RUDERE FABB. RURALE

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B7 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B8 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B9 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B10 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Possesso:** Libero

### 3-Creditori Iscritti

**Lotto: 002 "B" - TERRENI AGRICOLI CON RUDERE DI FABBRICATO RURALE**

**Corpo:** B1- PASCOLO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** B2 - BOSCO MISTO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** B3 - SEMINATIVO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** B4 - BOSCO ALTO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** B5 - BOSCO CEDUO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** B6 - TERRENO AGRICOLO CON RUDERE FABB. RURALE

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** B7 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** B8 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** B9 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

**Corpo:** B10 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto s.p.a., Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a.

### 4-Comproprietari

**Beni:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

**Lotti: 002 "B" - TERRENI AGRICOLI CON RUDERE DI FABBRICATO RURALE**

**Corpo:** B1- PASCOLO

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B2 - BOSCO MISTO

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B3 - SEMINATIVO

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B4 - BOSCO ALTO  
**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B5 - BOSCO CEDUO  
**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B6 - TERRENO AGRICOLO CON RUDERE FABB. RURALE  
**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B7 - CASTAGNETO DA FRUTTO  
**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B8 - CASTAGNETO DA FRUTTO  
**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B9 - CASTAGNETO DA FRUTTO  
**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B10 - CASTAGNETO DA FRUTTO  
**Comproprietari:** Nessuno

#### **Misure Penali**

**Beni:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

#### **Lotto: 002 "B" - TERRENI AGRICOLI CON RUDERE DI FABBRICATO RURALE**

**Corpo:** B1 - PASCOLO  
**Misure Penali:** No

**Corpo:** B2 - BOSCO MISTO  
**Misure Penali:** No

**Corpo:** B3 - SEMINATIVO  
**Misure Penali:** No

**Corpo:** B4 - BOSCO ALTO  
**Misure Penali:** No

**Corpo:** B5 - BOSCO CEDUO  
**Misure Penali:** No

**Corpo:** B6 - TERRENO AGRICOLO CON RUDERE FABB. RURALE  
**Misure Penali:** No

**Corpo:** B7 - CASTAGNETO DA FRUTTO  
**Misure Penali:** No

**Corpo:** B8 - CASTAGNETO DA FRUTTO  
**Misure Penali:** No

**Corpo:** B9 - CASTAGNETO DA FRUTTO  
**Misure Penali:** No

**Corpo:** B10 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Misure Penali:** No

**Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

**Lotto: 002 "B" - TERRENI AGRICOLI CON RUDERE DI FABBRICATO RURALE**

**Corpo:** B1 - PASCOLO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B2 - BOSCO MISTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B3 - SEMINATIVO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B4 - BOSCO ALTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B5 - BOSCO CEDUO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B6 - TERRENO AGRICOLO CON RUDERE FABB. RURALE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B7 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B8 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B9 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B10 - CASTAGNETO DA FRUTTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Prezzo**

**Bene:** - FRAZIONE "MIRANDA" - Terni (Terni) - 05100

**Lotto: 002 "B" - TERRENI AGRICOLI CON RUDERE DI FABBRICATO RURALE**

**Prezzo da libero:** € 45.923,92

**Lotto: 002 "B" - TERRENI AGRICOLI CON RUDERE DI FABBRICATI RURALI**

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

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

**Identificativo corpo: B1- PASCOLO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 98, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 0650, reddito dominicale: € 0.57, reddito agrario: € 0.17

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto e confina con strada Miranda-Trocchi, p.lle 129-130-97-183

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B2 - BOSCO MISTO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 99, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 1280, reddito dominicale: € 1.65, reddito agrario: € 0.26

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto e confina con strada Miranda-Trocchi, P.lle 103-101-79-74-76

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B3 - SEMINATIVO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

---

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 100, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 5530, reddito dominicale: € 12.85, reddito agrario: € 10.00

Confini: L'immobile risulta incoerente all'attuale stato di fatto in quanto, essendo incolto e di fatto abbandonato, sulla sua superficie é cresciuta vegetazione spontanea. Confina con strada Miranda-Trocchi, P.lle 99-103-102-101-79-74-76  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B4 - BOSCO ALTO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 101, qualità BOSCO ALTO, classe 3, superficie catastale 5830, reddito dominicale: € 9.03, reddito agrario: € 1.20

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto. Confina con le P.lle 100-102-74-79-80

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B5 - BOSCO CEDUO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 102, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 5890, reddito dominicale: € 6.08, reddito agrario: € 1.52

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto. Confina con le P.lle 103-105-106-83-80

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B6 - TERRENO AGRICOLO CON RUDERI FABB. RURALI.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

---

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 103, qualità FABBRICATO RURALE, superficie catastale 870

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto. Confina con le P.lle 99-100-102-104-105

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato Accatastamento al NCEU - Facendo riferimento a quanto disposto dal DM 26/07/2012 il Fabbricato Rurale ancora censito al NCT deve essere obbligatoriamente iscritto al NCEU, nello specifico trattandosi di rudere di Fabbricato Rurale dovrà essere censito nella Categoria Speciale F02 - Unità Collabente.

Regolarizzabili mediante: PREGEO-Tipo Mappale per conferma corrispondenza alla Mappa e DOCFA -Nuova Costruzione

Redazione Tipo di Mappale previa verifica dimensione dei corpi esistenti; Redazione n. 2 Docfa e relativo elaborato planimetrico: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B7 - CASTAGNETO DA FRUTTO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 132, qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, classe U, superficie catastale 840, reddito dominicale: € 1.30, reddito agrario: € 1.30

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto. Confina con strada vicinale Miranda-Trocchi, P.lle 133-134-138-131

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B8 - CASTAGNETO DA FRUTTO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 63, qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, classe U, superficie catastale 4740, reddito dominicale: € 7.34, reddito agrario: € 7.34

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto. Confina con le P.lle 61-62-64-78-74

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

---

**Identificativo corpo: B9 - CASTAGNETO DA FRUTTO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 187, particella 84, qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, classe U, superficie catastale 2570, reddito dominicale: € 3.98, reddito agrario: € 3.98

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto. Confina con le P.lle 83-82-85-86-87-108

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B10 - CASTAGNETO DA FRUTTO.**

**agricolo sito in frazione: FRAZIONE "MIRANDA"**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **Omissis**, sezione censuaria TERNI, foglio 188, particella 100, qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, classe U, superficie catastale 4580, reddito dominicale: € 7.10, reddito agrario: € 7.10

Confini: L'immobile risulta coerente all'attuale stato di fatto. Confina con le P.lle 101-106-166-165-162-99-98

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**9-DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

I terreni agricoli che costituiscono il lotto, tutti privi di confini stabili e ben identificabili, sono ubicati nell'alta collina circostante Miranda e sono raggiungibili, con difficoltà, mediante strade sterrate fortemente sconnesse ed in più tratti non percorribili con automezzi tradizionali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico pressoché inesistente con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore - Lago di Piediluco.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Inesistenti

**Servizi offerti dalla zona:** Nessun servizio

**10-STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: B1- PASCOLO**



**agricolo sito in Terni (Terni),**  
Libero

**Identificativo corpo: B2 - BOSCO MISTO**  
**agricolo sito in Terni (Terni),**  
Libero

**Identificativo corpo: B3 - SEMINATIVO**  
**agricolo sito in Terni (Terni),**  
Libero

**Identificativo corpo: B4 - BOSCO ALTO**  
**agricolo sito in Terni (Terni),**  
Libero

**Identificativo corpo: B5 - BOSCO CEDUO**  
**agricolo sito in Terni (Terni),**  
Libero

**Identificativo corpo: B6 - TERRENO AGRICOLO CON RUDERE FABB. RURALE**  
**agricolo sito in Terni (Terni),**  
Libero

**Identificativo corpo: B7 - CASTAGNETO DA FRUTTO**  
**agricolo sito in Terni (Terni),**  
Libero

**Identificativo corpo: B8 - CASTAGNETO DA FRUTTO**  
**agricolo sito in Terni (Terni),**  
Libero

**Identificativo corpo: B9 - CASTAGNETO DA FRUTTO**  
**agricolo sito in Terni (Terni),**  
Libero

**Identificativo corpo: B10 - CASTAGNETO DA FRUTTO**  
**agricolo sito in Terni (Terni),**  
Libero

## **11-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

*11.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*11.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*11.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*11.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Spoleto s.p.a. contro **Omissis**; Derivante da: Mutuo Fondiario; **Omissis** Terzo datore d'ipoteca; debitore non datore: **Omissis**; Importo ipoteca: € 820.000,00; Importo capitale: € 820.000,00; Rogito: Notaio Dott. Fabio Di Russo in data 14/03/2011 ai nn. 22442/7615; Registrato a Spoleto in data 15/03/2011 ai nn. 576 1T; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/03/2011 ai nn. 3304 518

**Dati precedenti relativi ai corpi: B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10**

**11.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a. contro **Omissis**; Derivante da: Verbale di Pignoramento Rogito: Tribunale di Terni in data 08/08/2014 ai nn. 740 Iscritto/trascritto a Terni in data 08/09/2014 ai nn. 7669 6032;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10**

**11.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**11.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**11.3 Misure Penali**

Nessuna.

**12. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:** ANGELI Mario nato a Todi il 28/10/1927 dal **22/11/1984 al 18/09/2000** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Dott. Filippo FEDERICI in data 22/11/1984 ai nn. 7192 - trascritto a: Terni in data 17/12/1984 ai nn. 9989 7992

**Proprietario: Omissis dal 18/09/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di donazione

**A rogito:** Notaio Dott. Marco PIRONE in data 18/09/2000 ai nn. 44470/9070 - registrato a: Spoleto in data 09/10/2000 ai nn. 987/84 1V - trascritto a: Terni in data 13/10/2000 ai nn. 10116 6769

**Dati precedenti relativi ai corpi: B1- PASCOLO**

**13. Conformità urbanistica:**

**Zona Agricola**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di CC n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona E boscate (E5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B1-B7-B8-B9-B10**

**Zona Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di CC n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona E pascolo (E4)
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo di iniziativa privata n. inserimento 161 Approvato con Delibera di CC n. 261 del 17/10/2005
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: B3****Zona Agricola**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di CC n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona E boscate (E5)
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo di iniziativa privata n. inserimento 161 Approvato con Delibera di CC n. 261 del 17/10/2005
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: B2-B4-B5-B6**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B1- PASCOLO**

Appezamento di terreno agricolo

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di Omissis - Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: **Omissis**  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **650,00**  
il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia dolcemente degradante da nord-est verso nord-ovest  
Sistemi irrigui presenti nessuno  
Colture erbacee spontanee  
Colture arboree spontanee

Stato di manutenzione generale: Incolto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**  
La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	650,00	1,00	650,00
		<b>650,00</b>		<b>650,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B2 - BOSCO MISTO**

Amento appezzamento di terreno Boschivo, il cui soprassuolo risulta tagliato negli ultimi tre-quattro anni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.280,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia dolcemente degradante da nord-est verso nord-ovest

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree leccio a inizio ciclo di ricrescita

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	1.280,00	1,00	1.280,00
		<b>1.280,00</b>		<b>1.280,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B3 - SEMINATIVO**

Appezamento di terreno agricolo

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.530,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale irregolare ed orografia dolcemente degradante da nord-est verso nord-ovest

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee

Stato di manutenzione generale: Incolto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	5.530,00	1,00	5.530,00
		<b>5.530,00</b>		<b>5.530,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B4 - BOSCO ALTO**

Appezamento di terreno Boschivo, il cui soprassuolo risulta tagliato negli ultimi tre-quattro anni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.830,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale irregolare ed orografia dolcemente degradante da nord-est verso nord-ovest

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee spontanee

Colture arboree leccio a inizio ciclo di ricrescita

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	5.830,00	1,00	5.830,00
		<b>5.830,00</b>		<b>5.830,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B5 - BOSCO CEDUO**

Appezamento di terreno Boschivo, il cui soprassuolo risulta tagliato negli ultimi tre-quattro anni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.890,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia dolcemente degradante da nord-est verso nord-ovest

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanea

Colture arboree leccio a inizio ciclo di ricrescita

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	5.890,00	1,00	5.890,00
		<b>5.890,00</b>		<b>5.890,00</b>



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B6 - TERRENO AGRICOLO CON RUDERI FABB. RURALI**

Appezamento di terreno agricolo, con soprastanti resti di ex fabbricato rurale. Allo stato attuale il rudere dell'ex fabbricato rurale è invaso da vegetazione spontanea. Detto rudere, unitamente ad altre aree di terreno è oggetto di un "Piano di Recupero di iniziativa privata" per ristrutturazione urbanistica di immobili rurali a fini agrituristici, definitivamente approvato con Delibera di CC 261 del 17/10/2005 ed inserito nel vigente PRG con il n. 161. Al citato Piano di Recupero, di validità decennale, non risulta essere stato dato alcun seguito ed attualmente è in prossimità di scadenza con conseguente perdita di efficacia limitatamente però alla destinazione d'uso Agrituristica; infatti ai sensi dell'Art. 22 del RR 02/2015 resta invariata la possibilità di recupero edilizio dei ruderi di abitazioni esistenti nella misura volumetrica quantificata ed indicata nella Relazione Tecnica Generale dal Progettista del piano di recupero stesso, di fatto accettata con la Delibera di CC n. 261 del 17/10/2015, rendendo applicabile la normativa di cui al Titolo IV - Capo I - Sezione III - Art. 91 della L.R. 01/2015.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **870,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia dolcemente degradante da nord-est verso nord-ovest

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee

Stato di manutenzione generale: scarso

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale tra coperta e scoperta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno con soprastanti Ruderi di Fabbricati Rurali	sup reale lorda	870,00	1,00	870,00
		<b>870,00</b>		<b>870,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B7 - CASTAGNETO DA FRUTTO**

Appezamento di terreno agricolo .

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **840,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia dolcemente degradante da nord-est verso nord-ovest

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee spontanea

Colture arboree castagno

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	840,00	1,00	840,00
		<b>840,00</b>		<b>840,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B8 - CASTAGNETO DA FRUTTO**

Appezamento di terreno agricolo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.740,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia dolcemente degradante da est verso ovest

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree castagno

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	4.740,00	1,00	4.740,00
		<b>4.740,00</b>		<b>4.740,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B9 - CASTAGNETO DA FRUTTO**

Appezamento di terreno agricolo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.570,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia dolcemente degradante da ovest verso est

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee spontanee

Colture arboree castagno

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agrocola	sup reale lorda	2.570,00	1,00	2.570,00
		<b>2.570,00</b>		<b>2.570,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B10 - CASTAGNETO DA FRUTTO**

Appezamento di terreno agricolo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **Omissis**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.580,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pressoché pianeggiante

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee spontanee

Colture arboree castagno

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza indicata è quella risultante dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agrocola	sup reale lorda	4.580,00	1,00	4.580,00
		<b>4.580,00</b>		<b>4.580,00</b>

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 14. Criterio di stima:

Per i beni immobili in argomento sarà definito il più probabile valore di mercato basando la stima sul metodo della consistenza e riferita a valori unitari definiti sinteticamente. Per gli appezzamenti di qualità Bosco Ceduo - Bosco Misto - Bosco Alto, recentemente tagliati, il valore unitario definito, tiene conto del recente taglio del soprassuolo. Per quanto riguarda invece il terreno con soprastanti ruderi di fabbricato rurale, considerato che detti fabbricati sono oggetto di un Piano Attuativo di recupero definitivamente approvato con Delibera di CC n. 261 del 17/10/2005 dalla cui documentazione tecnica allegata si evince che la consistenza complessiva ad uso residenziale recuperabile è pari a mc 793,98 oltre un possibile ampliamento pari a mc 600,00 corrispondenti a 300,00 mc per ogni unità abitativa e quindi con una potenzialità edificatoria di complessivi mc 1393,98 come dimostrato nella "Tav.1" di cui al piano di recupero allegata alla presente; tenendo conto della zona d'ubicazione, dell'inesistenza in essa di qualsiasi tipo di opera di urbanizzazione e servizio; il valore unitario al mq definito sarà dato dal prodotto della consistenza edificatoria potenziale espressa in mc per il suo valore unitario desunto dalle fonti in appresso citate opportunamente adeguato mediante percentuale di riduzione alle caratteristiche della zona sopra evidenziate diviso la consistenza catastale dell'area più il valore unitario proprio dell'area cortilizia e quindi al netto della potenzialità edificatoria.

### 15. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi della CC.II.AA. dell'Umbria - Provincia di Terni ,

### 15. Valutazione corpi:

#### B1- PASCOLO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	650,00	€ 0,29	€ 189,15

Valore corpo	€ 189,15
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 189,15
Valore complessivo diritto e quota	€ 189,15

#### B2 - BOSCO MISTO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	1.280,00	€ 0,28	€ 358,40

Valore corpo	€ 358,40
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 358,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 358,40

#### B3 - SEMINATIVO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Agricola	5.530,00	€ 1,02	€ 5.640,60
----------	----------	--------	------------

Valore corpo	€ 5.640,60
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.640,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.640,60

#### **B4 - BOSCO ALTO. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	5.830,00	€ 0,35	€ 2.040,50

Valore corpo	€ 2.040,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.040,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.040,50

#### **B5 - BOSCO CEDUO. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	5.890,00	€ 0,33	€ 1.943,70

Valore corpo	€ 1.943,70
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.943,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.943,70

#### **B6 - TERRENO AGRICOLO CON RUDERE FABB. RURALE. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno con soprastanti Ruderi di Fabb.ti Rurali	870,00	€ 40,00	€ 34.800,00

Valore corpo	€ 34.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 34.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.800,00

#### **B7 - CASTAGNETO DA FRUTTO. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	840,00	€ 0,85	€ 714,00

Valore corpo	€ 714,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 714,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 714,00

#### **B8 - CASTAGNETO DA FRUTTO. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	4.740,00	€ 0,85	€ 4.029,00

Valore corpo	€ 4.029,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.029,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.029,00

### B9 - CASTAGNETO DA FRUTTO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agrocola	2.570,00	€ 0,85	€ 2.184,50

Valore corpo	€ 2.184,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.184,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.184,50

### B10 - CASTAGNETO DA FRUTTO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agrocola	4.580,00	€ 0,85	€ 3.893,00

Valore corpo	€ 3.893,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.893,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.893,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B1- PASCOLO	agricolo	650,00	€ 189,15	€ 189,15
B2 - BOSCO MISTO	agricolo	1.280,00	€ 358,40	€ 358,40
B3 - SEMINATIVO	agricolo	5.530,00	€ 5.640,60	€ 5.640,60
B4 - BOSCO ALTO	agricolo	5.830,00	€ 2.040,50	€ 2.040,50
B5 - BOSCO CEDUO	agricolo	5.890,00	€ 1.943,70	€ 1.943,70
B6 - TERRENO AGRICOLO CON RUDERE FABB. RURALE	agricolo	870,00	€ 34.800,00	€ 34.800,00
B7 - CASTAGNETO DA FRUTTO	agricolo	870,00	€ 739,50	€ 714,00
B8 - CASTAGNETO DA FRUTTO	agricolo	4.740,00	€ 4.029,00	€ 4.029,00
B9 - CASTAGNETO DA FRUTTO	agricolo	2.570,00	€ 2.184,50	€ 2.184,50
B10 - CASTAGNETO DA FRUTTO	agricolo	4.580,00	€ 3.893,00	€ 3.893,00

### 15. 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. (	€ 8.368,93
---	------------



min.15% )

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: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **45.923,92**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **45.923,92**

**15. Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

**Allegati**

**01**-Documentazione Fotografica - **02**-Elaborato Grafico "Tav.1 allegata al piano di recupero d'iniziativa privata approvato con Delibera di CC n. 261/2005 contenente lo stato di fatto dei ruderi di fabbricati rurale con la loro ricostruzione grafica della presunta consistenza ante-crollo" - **03**-Documentazione Catastale - **04**-Titolo di Provenienza - **05**-CDU Certificato di destinazione urbanistica - **06**-Ricevuta di avvenuta notifica all'Esecutato - **07**-Ricevuta di avvenuta notifica al Creditore Precedente - **08**-Ricevuta di avvenuta notifica al Creditore Intervenuto

**Narni li, 12/10/2015**

L'Esperto alla stima  
**Geom. Sergio PEI**

REGIONE UMBRIA  
PROVINCIA DI TERNI

# COMUNE DI TERNI

DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE  
ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATI RURALI  
PER ATTIVITÀ AGRITURISTICA  
- LOC. MIRANDA -

PIANO ATTUATIVO di iniziativa privata  
Ristrutturazione Urbanistica  
Legge 31/97

ARCHITETTURA STUDIO & PARTNERS  
Via Perugia, 74  
01100 TERNI  
Tel. 0744/431871  
Fax 0744/431872  
www.studioepartners.it

ARCH. SANDRO ANELLI  
ARCH. PAOLO BIGNARDI  
ARCH. ALBERTO IATTICARI

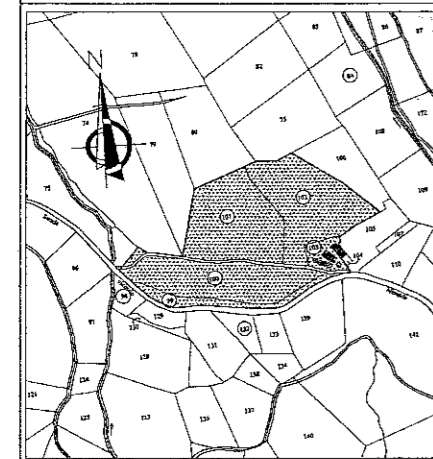
STATO DI FATTO - RILIEVO  
PLANIMETRIA GENERALE  
PIANTA, SEZIONI, PROSPETTI  
CALCOLO DELLA VOLUMETRIA

TAV. 1

1:2000  
1:100  
1:200

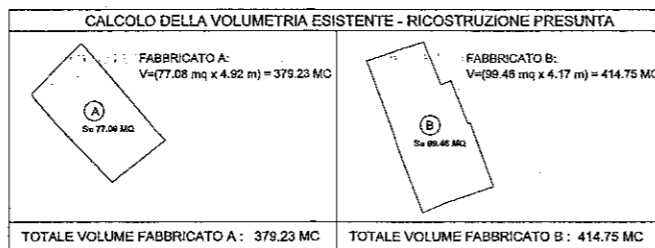
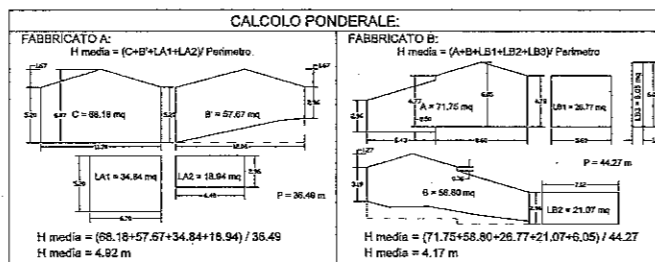
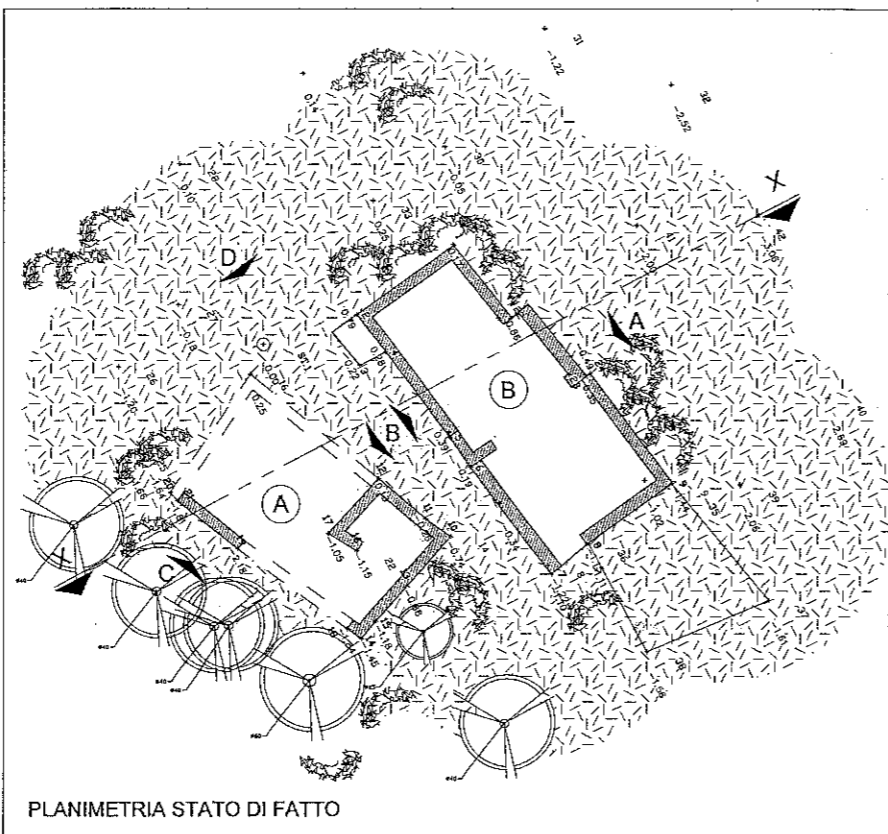
Giugno, 2004

## PLANIMETRIA GENERALE rapp. 1:2000

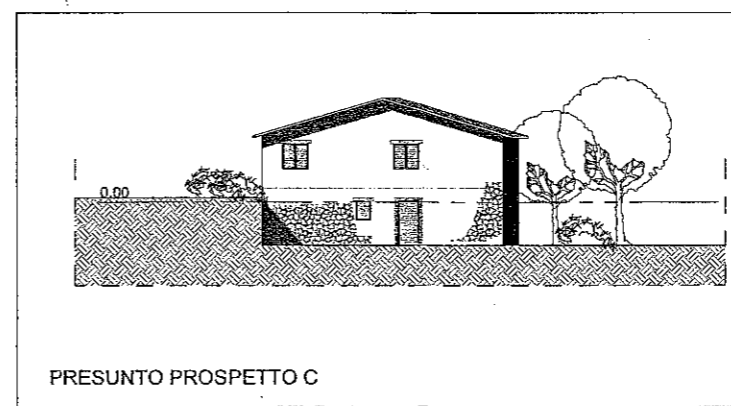
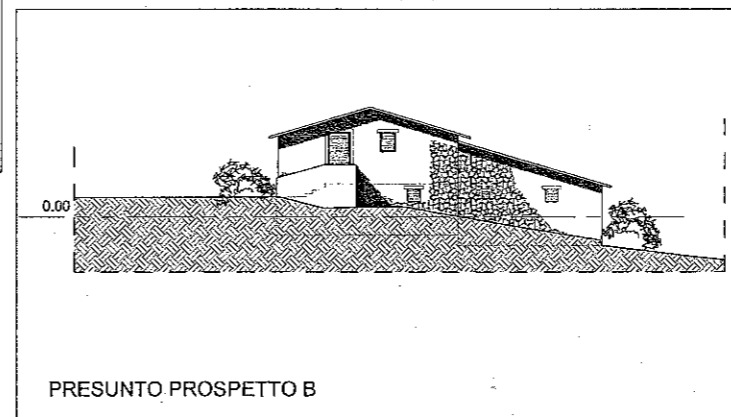
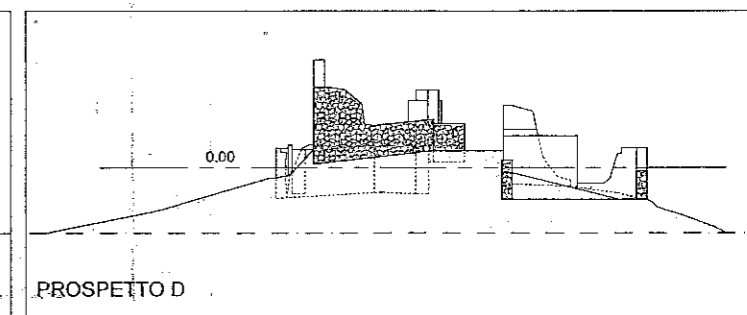
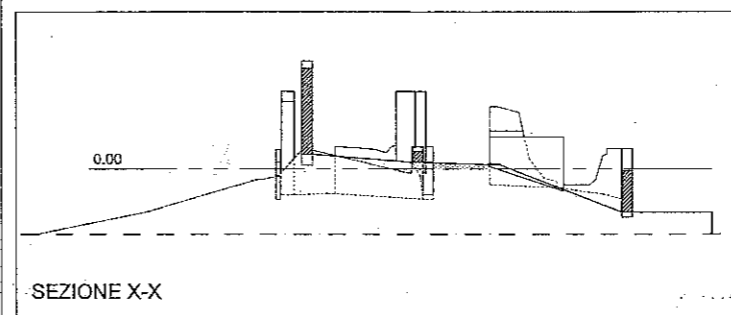
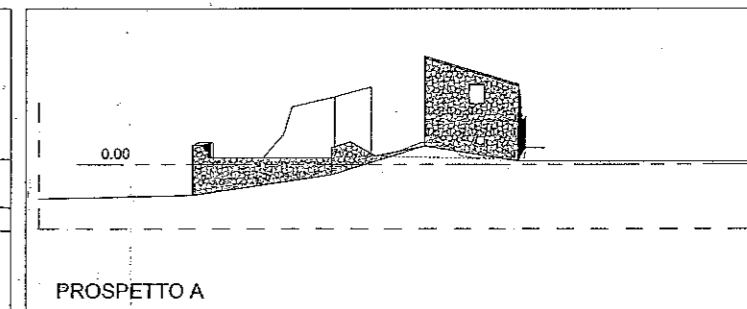
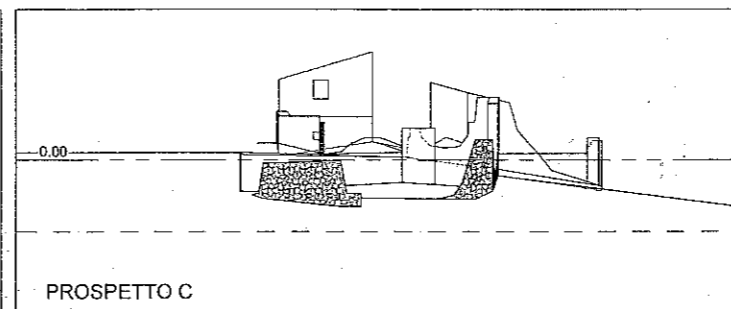


### LEGENDA

	LIMITE PIANO ATTUATIVO
	RUDERI ESISTENTI
	PARTICELLE DI PROPRIETÀ OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO
	ALBERI ESISTENTI
	PRATO

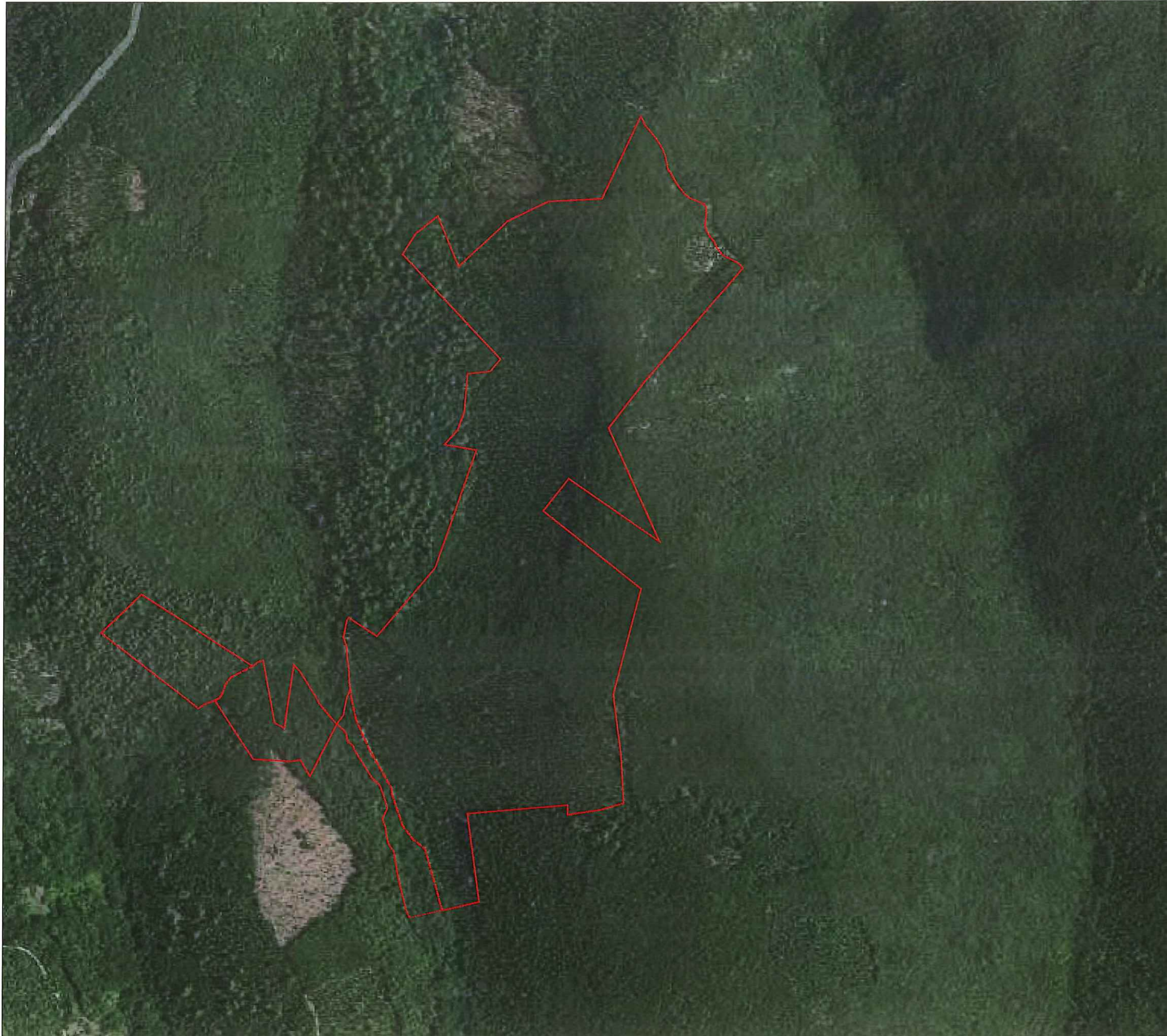


TOTALE VOLUME ESISTENTE: (FABBRICATO A + FABBRICATO B) = 793,98 MC





# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 001-"A"



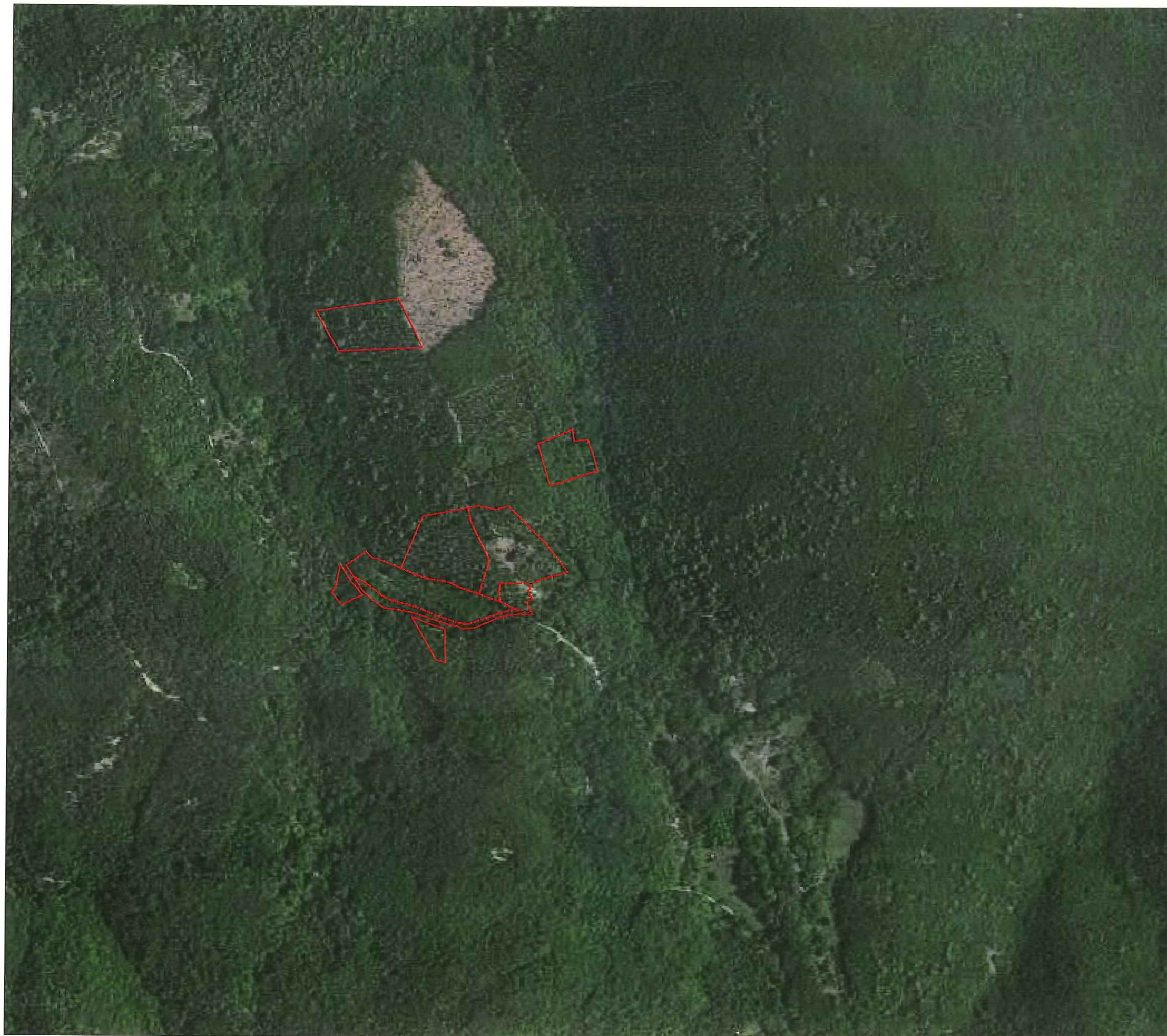




**FOTO 2/2**

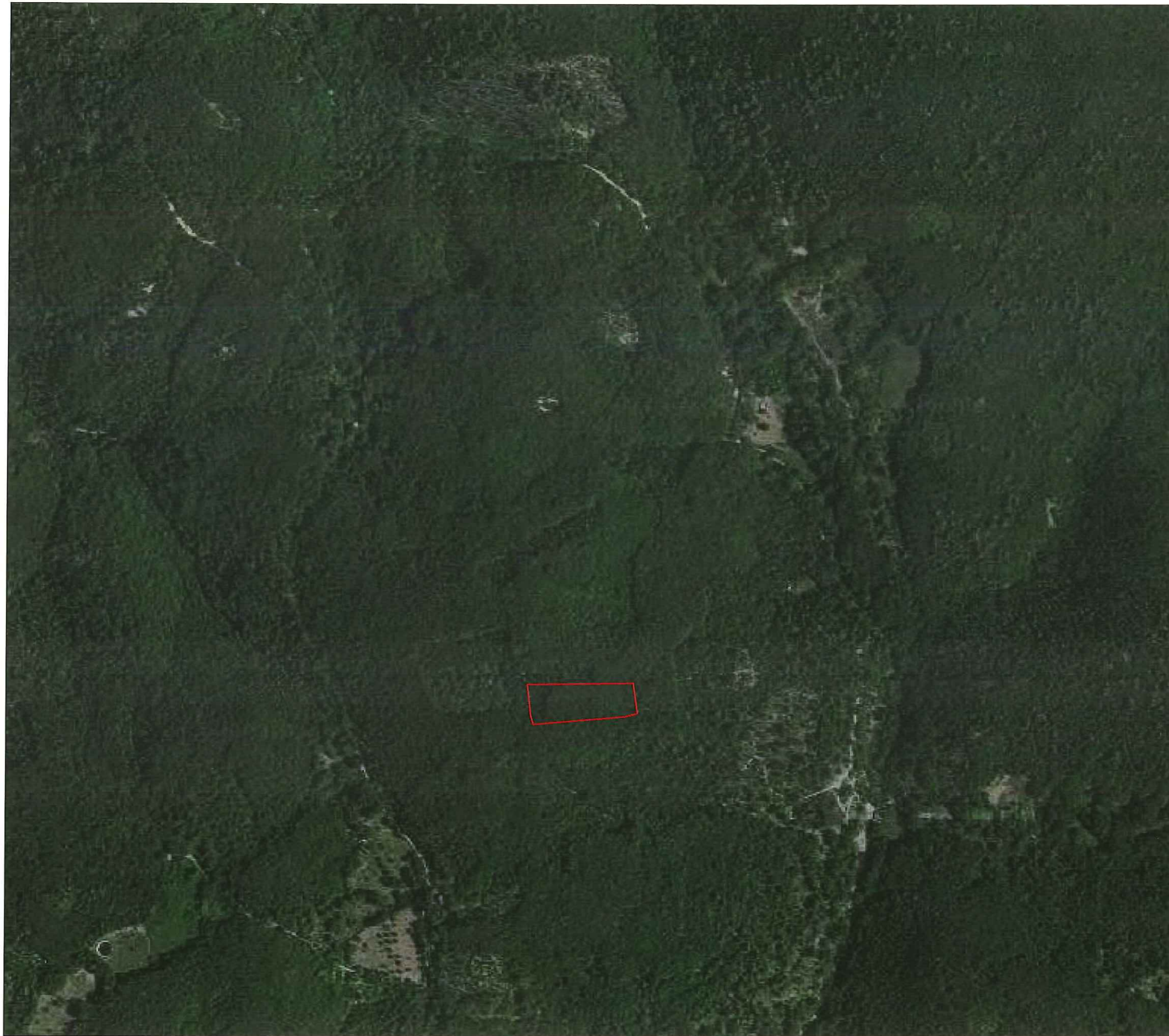


# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 002-"B"





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 002-"B"







**FOTO 3/9**



**FOTO 4/9**





**FOTO 5/9**



**FOTO 6/9**





FOTO 7/9



FOTO 8/9





FOTO 9/9