

CON OMISSIS

Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA**

contro: *********

N° Gen. Rep. **20/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Romoli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**PERIZIA SOSTITUTIVA CON ESCLUSIONE DEI
TERRENI ERRONEAMENTE PIGNORATI
-OMISSIS-**

**Lotti 001 - Appartamento 002 - Casale in
corso di ristrutturazione 003 - Terreno
agricolo**

Esperto alla stima: **Geom. Mario Gaddi**
Codice fiscale: **GDDMRA57P25G148I**
Partita IVA:
Studio in: **Via Cavallotti 25 - 05018 Orvieto**
Telefono:
Fax: **0763-340183**
Email: **mario.gaddi@tin.it**
Pec:

Beni in **Fabro (Terni)**
Località/Frazione
Via del Casermone s.n.c.

Lotto: 001 - Appartamento

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 - Appartamento in Fabro, via del Casermone n. 50.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fabro (Terni) CAP: 05015, Via del Casermone 50

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] (TR)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 12, particella 2365, subalterno 9, indirizzo Via del Casermone snc, sezione censuaria FABRO, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 247,90

Millesimi di proprietà di parti comuni: Comproprietà sulle parti comuni costituite da rampa di accesso ai garage, aree cortilizie e vano scala con corridoi di accesso agli appartamenti

Confini: L'immobile costituito dall'appartamento al piano primo è confinante con Vano scala comune, Sartanesi SA.MO & C. s.a.s., distacco su proprietà Cervella Daniela salvo al

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 12, particella 2365, subalterno 18, indirizzo Via del Casermone snc, sezione censuaria FABRO, categoria C/2, classe 5, consistenza 42 mq, rendita € 86,76

Millesimi di proprietà di parti comuni: Comproprietà sulle parti comuni costituite da rampa di accesso ai garage, aree cortilizie e vano scala con corridoi di accesso agli appartamenti

Confini: L'immobile costituito dall'appartamento al piano primo è confinante con Vano scala comune, Sartanesi SA.MO & C. s.a.s., distacco su proprietà Cervella Daniela salvo al

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta catastalmente conforme alle planimetrie depositate, sia per quanto riguarda l'appartamento che il garage

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento sito al centro di Fabriano in zona residenziale

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale Km. 2,00, Stazione ferroviaria sulla linea lenta Roma Firenze km. 1

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Ciucci Lorenzo nato a lesi il 17/01/1979, con contratto di locazione stipulato in data 14/01/2013 per l'importo di euro 3.96 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile.

Registrato a Orvieto il 11/02/2013 ai nn. 13021110580365964-000001 tipo 4/4, scadenza 13/01/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto 13/07/2016

Data di rilascio 13/01/2017

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 MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro ***** derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 75.000,00 - Importo capitale: € 54.482,26
rogito Tribunale di Orvieto in data 18/11/2011 ai nn. 221 iscritto/trascritto a Terni in data 22/11/2011 ai nn. 13947 2031

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro ***** derivante da verbale di pignoramento immobili
rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto in data 12/03/2012 ai nn. 151 iscritto/trascritto a Terni in data 14/03/2012 ai nn. 2964 2300

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: C - D

Note Indice di prestazione energetica: Si stima un indice di prestazione energetica in classe C o D L'attestato di prestazione energetica sarà prodotto se necessario.

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Buiarelli Gioacchino nato a Monteleone d'Orvieto il 18/08/1905 dal **30/11/1995 (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI registrato Ufficio del Registro di Orvieto in data 18/11/1996 ai nn. 79 299 trascritto a Terni in data 27/01/1997 ai nn. 92 1276

Titolare/Proprietario: Buiarelli Alberto nato a Fabro il 30/03/1943 Buiarelli Marcella nata a Fabro il 19/01/1947 Buiarelli Fausta Giuliana nata a Fabro il 10/03/1949 dal **30/11/1995 al 22/11/1997** In forza di atto di compravendita a rogito Franco Campioni in data 22/11/1997 ai nn. 6704 trascritto a Terni in data 13/12/1997 ai nn. 12082 8977

Titolare/Proprietario: FERRARA S.A.S. DI Funari Stefano e Ferrara Francesco dal **22/11/1997 al 15/06/2007 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Franco Campioni in data 22/11/1997 ai nn. 6704 trascritto a Terni in data 13/12/1997 ai nn. 12082 89077

Titolare/Proprietario: MACCARI COSTRUZIONI S.R.L. dal **15/06/2007 al 25/11/2008** In forza di atto di compravendita a rogito Franco Campioni in data 15/06/2007 ai nn. 17526/10428 trascritto a Terni in data 25/06/2007 ai nn. 7803 4888

Titolare/Proprietario: ***** nato ad [redacted] il 19/01/1951 dal **25/11/2008 ad oggi (attuale/proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Franco Campioni in data 25/11/2008 ai nn. 19242 trascritto a Terni in data 19/12/2008 ai nn. 14328 9228

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Note: L'immobile risulta urbanisticamente conforme alle autorizzazioni rilasciate

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento in Fabro, via del Casermone n. 50**

Piccolo appartamento al piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. Le finiture sono quelle classiche della civile abitazioni, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti del bagno e della cucina con maioliche. Di pertinenza esclusiva è presente un garage al piano interrato. Le finiture del garage sono pareti intonacate e tinteggiate, minimale impianto elettrico, pavimenti in piastrelle di ceramica.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ~~XXXXXXXXXXXX~~ - **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXXXX~~ - Residenza: Via ~~XXXXXXXXXXXX~~ (R)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48.16**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1993

, ha un'altezza interna di circa 2.70

E' composto da n. 1 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile fa parte di un complesso immobiliare composto di 14 unità immobiliari residenziali che si sviluppano su tre piani interrati oltre ad un piano seminterrato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
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 elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione sita al piano primo	sup lorda di pavimento	48,16	1,00	48,16
		48,16		48,16

L'immobile si presenta in buone condizioni, realizzato in epoca recente, con buone finiture in zona in espansione

Accessori:

A - intestazione: , partita foglio 12 particella 2365, subalterno 18, categoria ,
 Appartamento in classe consistenza , superficie piano rendita € ,
 Fabro, via delCoerente: L'immobile confina con Rampa di accesso comune, Basilietti
 Casermone n.Stefanina, Protech Italia s.r.l., salvo altri
 50.1 Box Note: Box di pertinenza esclusiva dell'abitazione
 identificato al n. 1 posto al piano interrato composto da magazzino/garage
 - Sviluppa una superficie complessiva di 46,00 - Destinazione urbanistica:
 Non residenziale
 Valore a corpo: € **23000**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dopo un attento esame del mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire che il criterio più rispondente da adottare per valutare l'immobile in oggetto sia quello del valore di mercato determinato per via sintetica comparativa. Si precisa che la ricerca, per la determinazione del più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie utile, da un punto di vista temporale è riferita agli ultimi due anni, periodo per il quale il mercato della zona è rimasto mediamente costante sui prezzi per immobili simili a quelli da stimare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Fabro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. I dati sono stati desunti dall'Osservatorio per i Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate poi confrontati con Agenzie immobiliari operanti sul territorio con sede in Orvieto e Fabro, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq). Il valore medio a metro quadrato è di € 1.500,00

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento in Fabro, via del Casermone n. 50. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione sita al piano primo	48,16	€ 1.500,00	€ 72.240,00

Valore corpo **€ 72.240,00**
 Valore accessori **€ 23.000,00**
 Valore complessivo intero **€ 95.240,00**
 Valore complessivo diritto e quota **€ 95.240,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in Fabro, via del Casermone n. 50	48,00	€ 95.240,00	€ 95.240,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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 con demanio trascritte in 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 arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 95.000,00

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

€ 0,00

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

€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è di proprietà di un privato quindi sarà esclusivamente soggetto a imposta di registro con le aliquote di legge

Casale con annessa area di corte ed accessori in corso di ristrutturazione ricadente in parte nel Comune di Fabro ed in parte nel Comune di Montegabbione

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale Km. 2,00, Stazione ferroviaria sulla linea lenta Roma Firenz km. 1

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Abitazione a favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro *****
derivante da Atto Giudiziario
rogito Ufficiale giudiziario Tribunale di Orvieto in data 12/03/2012 ai nn. 151
iscritto/trascritto a terni in data 14/03/2012 ai nn. 2964 2300

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria [redacted] di Banca Trasimeno Orvietano- Credito Cooperativo contro ***** - Importo ipoteca: € 200000.00 - Importo capitale: € 1000000.00

rogito Filippo Duranti in data 27/07/2004 ai nn. 45999 iscritto/trascritto a Terni in data 31/07/2004 ai nn. 9253 2225

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro ***** - Importo ipoteca: € 75.000,00 - Importo capitale: € 54.482,26
rogito Tribunale di Orvieto in data 18/11/2011 ai nn. 221 iscritto/trascritto a Terni in data 22/11/2011 ai nn. 13947 2031

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo contro ***** - Importo ipoteca: € 80.000,00 - Importo capitale: € 40.000,00

rogito Franco Campioni in data 06/12/2011 ai nn. 22336/14175 iscritto/trascritto a Terni in data 12/12/2011 ai nn. 14783 2138

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro N.N.

Millesimi di proprietà: N.N.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Immobile in corso di ristrutturazione

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: N.N.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: N.N.

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

Avvertenze ulteriori: N.N.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Fattorini Enrico nato a Montegabbione il 25/10/1946 Fattorini Giancarlo nato a Montegabbione il 22/08/1950 dal **al 21/05/1994 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Franco Campioni in data 21/05/1994 ai nn. 3628 trascritto a Terni in data 10/06/1994 ai nn. 4756 3604

Note: Con la seguente trascrizione si è trasferito esclusivamente: Terreni, Comune di Fabro fg. 15 p.la 236

Titolare/Proprietario: Fattorini Giuseppe nato a Montegabbione il 16/07/1944 dal **21/05/1994 al 02/11/2001** In forza di atto di donazione a rogito Filippo Duranti in data 02/11/2001 ai nn. 41330 trascritto a Terni in data 13/11/2001 ai nn. 10583 7142

Titolare/Proprietario: ***** nato a [redacted] il [redacted] dal **02/11/2001 ad oggi (attuale/proprietario/I)** In forza di atto di donazione a rogito Filippo Duranti in data 02/11/2001 ai nn. 41330 trascritto a Terni in data 13/11/2001 ai nn. 10583 7142

Note: Piena proprietà di: - Comune di Fabro, Fabbricati: fg. 15 p.la 296 sub 2- 3; fg. 15 p.la 299; fg. 15 p.la 296 sub 1 - Comune di Montegabbione, Fabbricati fg. 39 p.la 201 su 3, 4 ceduta la nuda proprietà di: - Comune di Fabro, Terreni: fg. 15 p.la 180, 183, 216, - Comune di Montegabbione, terreni: fg. 39 p.la 88, 97, 146, 149, 209

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: *****

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato rurale per attività agrituristica

Rilascio in data 26/06/2002 al n. di prot. 24

Intestazione: *****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Completamento opere non ultimate, modifiche aperture, prospetti e sagoma fabbricato

Rilascio in data 24/09/2008 al n. di prot. 42

Intestazione: *****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Completamento edificio esistente- ristrutturazione fabbricato rurale per attività agrituristica

Rilascio in data 03/10/2008 al n. di prot. 30

15. Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15. Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	Zona Ep (agricole ad elevata produttività) per il Comune di Fabro ed zona E1 (agricola normale) per il Comune di Montegabbione
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato

Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente l'immobile è in corso di ristrutturazione pertanto non è accettabile la rispondenza con l'autorizzato.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Attualmente l'immobile è in corso di ristrutturazione pertanto non è accettabile la rispondenza con l'autorizzato.

Descrizione : **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Casale in corso di ristrutturazione**

Il complesso immobiliare è costituito da un casale di antica costruzione in corso di ristrutturazione con annessi due accessori agricoli destinati a rimessa e stalla, come pertinenza esclusiva e un'area di corte. L'immobile principale è costituito da un fabbricato di ampie dimensioni ultimato nelle strutture esterne ed interne; devono essere costruiti gli impianti, le tramezzature, gli infissi e tutte le finiture, nonché le sistemazioni esterne. Attualmente i lavori sono sospesi e non sono presenti maestranze o attività inerenti il cantiere. Il compendio immobiliare ricade in parte nel Comune di Fabro ed in parte nel Comune di Montegabbione. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, per i lavori di ristrutturazione di cui sopra, il Comune principale è il Comune di Fabro presso il quale sono depositati i progetti ed al quale si fa capo per le eventuali autorizzazioni, ivi compresa la residenza. Questi ha autorizzato i lavori con Concessione Edilizia n. 24 del 26/06/2002 "Progetto di ristrutturazione e ampliamento di fabbricato rurale per attività agrituristica" e successivo rinnovo P.d.C. n. 42 del 24/09/2008. Il Comune di Montegabbione ha preso conoscenza del progetto avallandolo positivamente con P.d.C. n. 30 del 03/10/2008. Attualmente i Permessi di Costruire risultano scaduti.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] A - Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **500**

è posto al piano seminterrato e primo

L'edificio è stato costruito nell'antica costruzione ristrutturato nel in corso di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno , ha un'altezza interna di circa 300

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Come già detto l'immobile principale è in corso di ristrutturazione mentre gli accessori sono costituiti da due ruderi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone - Note: Solaio di copertura realizzato con travi in legno e pannelle, isolamento, impermeabilizzazione e copertura in coppi.
Solai	tipologia: legno condizioni: buone - Note: Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in legno pannelle realizzati ex novo durante la ristrutturazione con esclusione del locale ex stalla con presenza di volte a crociera
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone - Note: Le strutture verticali sono di antica costruzione ristrutturato ed in corso di completamento

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato in corso di costruzione con destinazione ultima assimilabile al	sup reale lorda	500,00	1,00	500,00
Il valore compensa il terreno di sedime e cortilizio. E' stato determinato un valore medio tra il minimo ed il massimo espresso dal mercato, non potendo oggi stimare le finiture che avrà l'immobile all'ultimazione dei lavori.				
		500,00		500,00

Accessori:

A - Casale in intestazione: ***** , partita foglio 39 particella 201, subalterno 3, categoria , corso di classe consistenza , superficie piano rendita € , ristrutturazione.1 Note: Trattasi di rudere destinato a stalla di pertinenza esclusiva Manufatto indell'immobile principale e ricadente sulla corte di ques'ultimo muratura identificato al n. 1 posto al piano terra composto da Unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 60 - Destinazione urbanistica: rurale Valore a corpo: € **18000** Note: Immobile destinato a stalla della superficie complessiva lorda di mq. 60,00

A - Casale in intestazione: , partita foglio 39 particella 201, subalterno 4, categoria ,

corso diclasse consistenza , superficie piano rendita € ,
 ristrutturazione.2 Note: Rudere destinato a rimessa attrezzi agricoli della superficie lorda
 deposito attrezzi complessiva di mq. 37,00 circa
 agricoli identificato al n. 1 posto al piano Terra composto da unico vano - Sviluppa
 una superficie complessiva di 23 - Destinazione urbanistica: Agricola
 Valore a corpo: € 12000
 Note: Immobile destinato a stalla della superficie complessiva lorda di mq.
 60,00

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Dopo un attento esame del mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire che il criterio più rispondente da adottare per valutare l'immobile in oggetto sia quello del valore di mercato determinato per via sintetica comparativa. Si precisa che la ricerca, per la determinazione del più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie utile, da un punto di vista temporale è riferita agli ultimi due anni, periodo per il quale il mercato della zona è rimasto mediamente costante sui prezzi per immobili simili a quelli da stimare.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Orvieto, Ufficio tecnico di Fabro - Montegabbione, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare I dati sono stati desunti dall'Osservatorio per i Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate poi confrontati con Agenzie immobiliari operanti sul territorio con sede in Orvieto e Fabro, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il valore medio applicato è di €. 1.600,00

16. Valutazione corpi:

A - Casale in corso di ristrutturazione. Abitazione in villini [A7]Abitazione in villini [A7] con annesso Manufatto in muratura deposito attrezzi agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato in corso di costruzione con destinazione ultima assimilabile al residenziale in quanto destinato ad agriturismo.	500,00	€ 1.600,00	€ 800.000,00

Valore corpo	€ 400.000,00
Valore accessori	€ 30.000,00
Valore complessivo intero	€ 430.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 430.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

A - Casale in corso di ristrutturazione	Abitazione in villini [A7] Abitazione in villini [A7] con annesso Manufatto in muratura deposit o attrezzi agricoli	500,00	€ 430.000,00	€ 430.000,00
---	---	--------	--------------	--------------

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 430.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 430.000,00

16. Regime fiscale della vendita

6

L'immobile è di proprietà di un privato quindi sarà esclusivamente soggetto a imposta di registro con le aliquote di legge

Lotto: 003 - Terreno agricolo

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo.

agricolo sito in Fabro (Terni) CAP: 05015, Loc. Pagliarone

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***** [redacted] Nudo proprietario per 100/100 [redacted] e nato a Montegabbione il 16/07/1944 c.f. FTTGPP44L16F513Z Usufruttuario per 100/100, sezione censuaria Fabro, foglio 15, particella 180 qualità SEMINTAIVO, classe 1, superficie catastale 56.80, reddito dominicale: € 37,55, reddito agrario: € 27,87

Confini: Confinante con Miglioramenti fondiari società semplice, Fattorini Giancarlo, Fattorini Enrico, Trincia Nazzareno, salvo altri

Note: In base a Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Fabro il 06/05/2015, che si allega il terreno ricade in ZONA AGRICOLA Ep (ad elevata produttività),

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***** [redacted] Nudo proprietario per 100/100 Fattorini Giuseppe nato a Montegabbione il 16/07/1944 c.f. FTTGPP44L16F513Z Usufruttuario per 100/100, sezione censuaria Fabro, foglio 15, particella 183 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,22

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***** [redacted] Nudo proprietario per 100/100 Fattorini Giuseppe nato a Montegabbione il 16/07/1944 c.f. FTTGPP44L16F513Z Usufruttuario per 100/100, sezione censuaria Fabro, foglio 15, particella 216 qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 20.40, reddito dominicale: € 12,43, reddito agrario: € 10,01

Note: Questo terreno è leggermente distaccato rispetto al corpo principale, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabro il 06/05/2015, ricade nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Note generali:

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo ricadente in parte nel Comune di Fabro ed in parte in Comune di Montegabbione nelle vicinanze del casale di proprietà

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale Km. 2,00, Stazione ferroviaria sulla linea lenta Roma Firenz km. 1

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro ***** - Importo ipoteca: € 75.000,00 - Importo capitale: € 54.482,26 rogito Tribunale di Orvieto in data 18/11/2011 ai nn. 221 iscritto/trascritto a Terni in data 22/11/2011 ai nn. 13947 2031
- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Trasimeno Orvietano- Credito Cooperativo contro ***** - Importo ipoteca: € 80 - Importo capitale: € 40.000,00 rogito Franco Campioni in data 06/12/2011 ai nn. 22336/14175 iscritto/trascritto a Terni in data 12/12/2011 ai nn. 14783 2138

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro ***** rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto in data 12/03/2012 ai nn. 151 iscritto/trascritto a TERNI in data 14/03/2012 ai nn. 2964 2300

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Appezamento di terreno agricolo ricadente in parte nel Comune di Fabro e ed in parte Comune di Montegabbione costituito da un unico corpo ad eccezione della p.lla 216 del fg. 15 del Comune di Fabro. Il terreno è il leggero declivio con giacitura collinare.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **[REDACTED]** **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari: Nessuno

il terreno risulta di forma regolare ed orografia in leggero declivio

Sistemazioni agrarie Coltivazione in parte specialistica (vigneto) e generalmente seminativo

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree vigneto e bosco

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Come già detto l'immobile principale è in corso di ristrutturazione mentre gli accessori sono costituiti da due ruderi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Accessori:

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criterio di stima:

Dopo un attento esame del mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire che il criterio più rispondente da adottare per valutare l'immobile in oggetto sia quello del valore di mercato determinato per via sintetica comparativa. Si precisa che la ricerca, per la determinazione del più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie utile, da un punto di vista temporale è riferita agli ultimi due anni, periodo per il quale il mercato della zona è rimasto mediamente costante sui prezzi per immobili simili a quelli da stimare.

24. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Fabro e Montegabbione, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare I dati sono stati desunti dall'Osservatorio per i Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate poi confrontati con Agenzie immobiliari operanti sul territorio con sede in Orvieto e Fabro, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Dalle valutazioni conseguenti alla ricerca, e visto la tipologia dei terreni e delle relative colture, si è ipotizzato il valore di mercato più probabile, uniformando i valori unitari delle singole coltivazioni a € 15.000,00 ad ettaro.

24. Valutazione corpi:

A - Terreno agricolo.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno agricolo		0,00	€ 12.000,00	€ 7.200,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 7.200,00

24. Regime fiscale della vendita**6**

L'immobile è di proprietà di un privato quindi sarà esclusivamente soggetto a imposta di registro con le aliquote di legge

L'Esperto alla stima
Geom. Mario Gaddi