
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: **"..... omissis"**

N° Gen. Rep. **168/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Venturi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreno edificabile

Esperto alla stima: Geom. Luca Foscoli
Codice fiscale: FSCLCU76C09G148U
Studio in: Via Paglia 6 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-300559
Fax: 0763-300559
Email: geom.lucafoscoli@gmail.com
Pec: luca.foscoli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Maiolata s.n.c. - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Accessorio agricolo diruto pertinenziale ad un terreno edificabile con annesso terreno agricolo

Corpo: A

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: "..... OMISSIS"

Proprietario per 1/1 in regime di separazione legale dei beni,

Fg. 5, P.IIa 126, indirizzo Via Maiolata, Comune Porano, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 37, sup. mq. 37, rendi. € 68,79

Comune: Porano Foglio 5, particella 244, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 2.50, reddito dominicale: € 1,48, reddito agrario: € 1,10,

Comune: Porano Foglio 5, particella 245, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3.80, reddito dominicale: € 2,26, reddito agrario: € 1,67,

Comune: Porano Foglio 5, particella 247, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,31,

Comune: Porano Foglio 5, particella 248, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 240, reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario: € 1,05,

2. Stato di possesso

Bene: Via Maiolata - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Accessorio agricolo diruto pertinenziale ad un terreno edificabile con annesso terreno agricolo

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Maiolata - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Maiolata - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

5. Comproprietari

Beni: Via Maiolata - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Maiolata - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Maiolata - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Maiolata - Porano (Terni) - 05010

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Prezzo da libero: € 66.400,00

Prezzo da occupato: € 66.400,00

Beni in **Porano (Terni)**
Località/Frazione
Via Maiolata

Lotto: 001 - Terreno edificabile

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.

Accessorio agricolo pertinenziale ad un terreno edificabile con annesso terreno agricolo sito in Porano (Terni) CAP: 05010, Via Maiolata

Note: Accessorio agricolo diruto pertinenziale ad un terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 1.000 con annesso terreno agricolo di mq. 320,00

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "..... OMISSIS" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "..... OMISSIS" proprietario per 1/1 in regime di separazione legale dei beni, foglio 5, particella 126, indirizzo Via Maiolata, comune Porano, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 37, superficie mq. 37, rendita € 68,79

Confini: Confinante con residua proprietà dell'Esecutato,

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Porano, foglio 5, particella 244, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 2.50, reddito dominicale: € 1,48, reddito agrario: € 1,10

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Porano, foglio 5, particella 245, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3.80, reddito dominicale: € 2,26, reddito agrario: € 1,67

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Porano, foglio 5, particella 247, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,31

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Porano, foglio 5, particella 248, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 240, reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario: € 1,05

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terreno si trova in zona semicentrale rispetto all'abitato del Comune di Porano, l'accesso è un po' sacrificato dalle ridotte dimensioni della strada di accesso.

L'area oggetto di perizia si affaccia sulla vallata circostante con ottimi affacci e visibilità.

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

E' trascritto un atto di asservimento urbanistico di inedificabilità antecedente alla trasformazione del terreno in edificabile. La nuova destinazione urbanistica fa decadere tale atto di asservimento, almeno per la parte edificabile.

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 CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro "..... OMISSIS"; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 55.000,00 ; A rogito di Dott. Fabio Di Russo in data 12/12/2011 ai nn. 23368/8214; Iscritto/trascritto a Terni in data 20/12/2011/2173

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro "..... OMISSIS"; Importo ipoteca: € 34.000,00; Importo capitale: € 27.208,63 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 27/04/2016 ai nn. 414/2016; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/05/2016/604

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro "..... OMISSIS"; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Terni in data 24/06/2016 ai nn. 2091/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 29/07/2016 ai nn. /5347; Il pignoramento viene trascritto per il pagamento della somma di €. 52.959,20 oltre interessi e spese legali.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Costituzione vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Porano; A rogito di Dott. Alessandro Pongelli in data 02/12/1983 ai nn. 82720; Iscritto/trascritto a Terni in data 14/12/1983 ai nn. /7045; Trascrizione gravante sul fg. 5 p.lla 64, 65, 125, 127. Tale vincolo attualmente non è efficace perchè il terreno è stato trasformato da agricolo ad edificabile.

4.3 Misure Penali

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Il lotto di terreno è interposto, sulla mappa catastale, rispetto alla strada comunale da una particella di terreno censita al fg. 5 p.lla 250 censita a partita speciale 1 senza intersezioni. Da una visura catastale storica è emerso che tale particella deriva dalla particella 126 di proprietà dell'esecutato attraverso un Tipo di Frazionamento approvato con prot. TR0085257 del 23/06/2011. Essendo precedente all'atto di vendita con il quale è entrato in possesso l'esecutato la proprietà è ancora dei Sig.ri

Nella realtà questa particella

non esiste in quanto il lotto di terreno edificabile confina direttamente dalla strada e quindi si può riscontrare una servitù di fatto per accedere al lotto che altrimenti sarebbe intercluso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] e nato a [redacted] **proprietario/i ante ventennio al 21/09/1999**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Carlo Antonelli, in data 08/06/1972, ai nn. 10670/5224; registrato a Orvieto, in data 23/06/1972, ai nn. 747/l; trascritto a terni, in data 22/06/1972, ai nn. 779.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a Orvieto il [redacted] [redacted] usufruttuaria [redacted] **OMISSIS** '9 nudo proprietario dal 21/09/1999 al 12/12/2003. In forza di atto di donazione - a rogito di Franco Campioni, in data 02/09/1999, ai nn. 7889/4249; trascritto a terni, in data 21/06/1999, ai nn. 3967-3968.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] usufruttuaria [redacted] usufruttuario [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nudo proprietario dal 21/09/1999 al 12/12/2003. In forza di Atto di Rettifica Donazione - a rogito di Dott. Gianni Fragomeni, in data 16/04/2002, ai nn. 26497; trascritto a terni, in data 10/05/2002, ai nn. 3388-3389.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] pieno proprietario dal 12/12/2003 al 29/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Gianni Fragomeni, in data 12/12/2003, ai nn. 27800/9025; trascritto a Terni, in data 02/01/2004, ai nn. /56.

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] o il [redacted] proprietaria per 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1/2 dal 29/12/2007 al 12/12/2011. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Franco Campioni, in data 29/12/2007, ai nn. 18206/10964; trascritto a Terni, in data 14/01/2008, ai nn. /388.

Titolare/Proprietario: "..... omissis" proprietario per 1/1 dal 12/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Fabio Di Russo, in data 12/12/2011, ai nn. 23367/8213; trascritto a Terni, in data 20/12/2011, ai nn. /10349.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 02/2011

Intestazione: "..... omissis"

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Il Permesso di Costruire risulta decaduto in quanto non è mai stato dato l'Inizio dei lavori

Per lavori: Permesso di Costruire per la realizzazione di un fabbricato residenziale in Via Maiolata

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/11/2012 al n. di prot. 3608

NOTE: Il Permesso di Costruire risulta decaduto in quanto non è mai stato dato l'Inizio dei lavori

Numero pratica: Cl. 34.19.07/108.4 prot. 10174 del 27/04/2011

Intestazione: "..... omissis"

Tipo pratica: Autorizzazione ambientale ai sensi art. 21 co. 4 D.Lgs 42/04 e s.m.i.

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato residenziale su area sottoposta a vincolo indiretto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/04/2011 al n. di prot. 10174

NOTE: L'autorizzazione ambientale risulta decaduta in quanto non è mai stato dato l'inizio dei lavori e la sua durata temporale è di anni 5.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note generali sulla conformità: Le autorizzazioni per la realizzazione della costruzione sono decadute, ma visto che le norme sono rimaste invariate e data la difficoltà ad avere una autorizzazione paesaggistica su vincolo indiretto si preferisce segnalare le ultime autorizzazioni in quanto a parità di progetto, ancora utilizzabile, si presume che l'iter autorizzativo sia molto più snello.

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B1 - Prevalente indirizzo di conservazione - Sub sistema R2 "Città in adduzione"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 30%
Altezza massima ammessa:	ml. 10,00
Volume massimo ammesso:	mc. 1.500
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Il volume è al lordo dell'accessorio da demolire
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

L'accessorio diruto è di antica costruzione, edificato prima del 1 settembre 1967 pertanto non esistono progetti per verificare la conformità urbanistica.

Descrizione: **Accessorio agricolo pertinenziale ad un terreno edificabile con annesso terreno agricolo**
di cui al punto **A**

Accessorio agricolo diruto annesso ad un lotto di terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 1.000,00 con annessa piccola rata di terreno agricolo della superficie di mq. 320,00. Il valore e la finalità dell'accessorio agricolo diruto è completamente marginale in quanto il suo volume è già ricompreso all'interno del volume espresso dal lotto edificabile.

L'area è composta da un appezzamento di forma regolare con accesso dalla strada comunale che declivia verso valle con andamento abbastanza regolare.

Il dislivello è piuttosto accentuato ma non tale da pregiudicare lo sfruttamento dell'area attraverso la costruzione di abitazioni su un progetto adeguato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di "..... OMISSIS"- Piena proprietà

Cod. Fiscale: :-.....- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.320,00**

E' posto al piano: terra

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ha valore insignificante, oggi risulta diruto con crollo totale del tetto e localizzato delle murature. Il piccolo corpo di fabbrica insiste su un terreno individuato come terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 1000 con annesso piccolo appezzamento di terreno agricolo pertinenziale.

Attualmente il terreno risulta incolto ed abbandonato pertanto pervaso dai rovi. In parte è recintato con rete a maglie metalliche e plastificata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è effettuato sulla superficie catastale ritenendo superflua ed economicamente non conveniente una azione di riconfinamento al fine di determinare la superficie reale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile B1-R2	sup reale lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
Terreno agricolo suscettibile di costituire il giardino delle abitazioni	sup reale lorda	320,00	1,00	320,00
		1.320,00		1.320,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Accessorio agricolo pertinenziale ad un terreno edificabile con annesso terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Dopo un attento esame del mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire che all'interno del Comune di Porano e più precisamente per la zona in cui ricadono gli immobili da valutare, esiste un buon mercato di beni immobili simili a quelli da stimare, sia per condizioni intrinseche che estrinseche, che fornisce un numero sufficiente di prezzi riferiti al metroquadrato di terreno edificabile urbanizzato in analogia a quello trattato.

Premesso quanto sopra, e visto lo scopo della stima, si è potuti giungere alla conclusione 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 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.

Fra il campione di dati raccolti, attraverso l'analisi presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ed attraverso un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti in zona si è potuto determinare il valore medio a metro quadrato che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua vicinanza o meno ad infrastrutture principali, della sua urbanizzazione e di tutti quei fattori intrinsechi ed estrinsechi che influiscono sul valore del bene.

E' da notare che non viene minimamente calcolato all'interno del valore la presenza dell'accessorio agricolo in quanto il suo valore attualmente è completamente marginale dato che ricade all'interno di un lotto edificabile, il suo recupero sarebbe più costoso del suo valore e la sua eventuale valorizzazione in termini di volume è già ricompresa nella valorizzazione del valore del terreno.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile B1-R2	1.000,00	€ 60,00	€ 60.000,00
Terreno agricolo suscettibile di costituire il giardino delle abitazioni	320,00	€ 20,00	€ 6.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.400,00
Valore corpo			€ 66.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Accessorio agricolo pertinenziale ad un terreno edificabile con annesso terreno agricolo	1.320,00	€ 66.400,00	€ 66.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 66.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 66.400,00

Allegati

- 1) Certificato di destinazione urbanistica
- 2) Estratto di mappa
- 3) Stralcio foto aerea
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Copia ultimo Permesso di Costruire rilasciato e relativa autorizzazione ambientale con copia del progetto approvato

Data generazione:

10-02-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Foscoli

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: 

N° Gen. Rep. **168/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Venturi**

**INTEGRAZIONE
ALLA RELAZIONE**

Esperto alla stima: Geom. Luca Foscoli
Codice fiscale: FSCLCU76C09G148U
Studio in: Via Paglia 6 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-300559
Fax: 0763-300559
Email: geom.lucafoscoli@gmail.com
Pec: luca.foscoli@geopec.it

Il sottoscritto geom. Luca Foscoli, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare Credumbria Banca di Credito Cooperativo contro Esecuzione n. 168/2016, ha partecipato l'udienza del 15 marzo 2017 nella quale è emersa la necessità di chiarimenti, da parte del Giudice per l'Esecuzione Dott.ssa Natalia Giubilei, su alcuni punti dell'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

OGGETTO DELLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONI

La richiesta di integrazioni, nello specifico, ha riguardato principalmente due punti della perizia:

- 1) La discrasia tra l'atto di pignoramento che prevedeva aver sottoposto a procedura esecutiva anche la particella di terreno accatastata al Fig. 5 P.Illa 126 di superficie di mq. 380 e la perizia che non cita tale particella.
- 2) La corretta individuazione del terreno edificabile rispetto al terreno agricolo.

INTEGRAZIONI DEI QUESITI

QUESITO N. 1

Il lotto n. 1 è costituito da un accessorio agricolo pertinenziale ad un terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 1.000 con annesso un terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 320.

L'intero lotto è catastalmente identificato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Porano:
 - Fig. 5 p.Illa 126 sub – Cat. C/6 Cl. 3 Cons. mq. 37 Rend. €. 68,79
- Catasto Terreni del Comune di Porano:
 - Fig. 5 p.Illa 244 Qual. Semin. Arbo Cl. 1 mq. 250 R.D: 1,48 R.A. 1,10
 - Fig. 5 p.Illa 245 Qual. Semin. Arbo Cl. 1 mq. 380 R.D: 2,26 R.A. 1,67
 - Fig. 5 p.Illa 247 Qual. Semin. Arbo Cl. 1 mq. 70 R.D: 0,42 R.A. 0,31
 - Fig. 5 p.Illa 248 Qual. Semin. Arbo Cl. 1 mq. 240 R.D: 1,43 R.A. 1,05

Tutti intestati all'Esecutato

Il fabbricato ricade inoltre sulla particella censita presso il Catasto dei TERRENI

- Fig. 5 p.Illa 126 Qual. ENTE URBANO Cl. - mq. 380 R.D: - R.A. –

SENZA INTESTATI.

La particella di sedime del fabbricato è censita correttamente a Partita Speciale 1 (Ente Urbano) senza intestati in quanto la sua titolarità è data dalla proprietà del fabbricato censito presso il Catasto Fabbricati al fig. 5 p.Illa 126.

Il suo valore, anche fiscale, è già compreso all'interno del fabbricato sovrastante e nella fattispecie del fabbricato diruto.

Per questo motivo la particella di terreno non è stata riportata sulla perizia essendo già ricompresa nell'immobile sovrastante; la stessa è stata però indicata in maniera ridondante, anche se non strettamente necessario, sul pignoramento tra i beni pignorati.

Si ritiene quindi corretti sia la perizia che i dati indicati nel pignoramento.

QUESITO N. 2

Come è possibile desumere dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia originaria il terreno ricade in:

- **Zona omogenea E2** - Salvaguardia del margine urbano e limitazione della frammentazione paesistica per quanto concerne le seguenti particelle:

- Fg. 5 p.Ila 244 Qual. Semin. Arbo Cl. 1 mq. 250 R.D: 1,48 R.A. 1,10
- Fg. 5 p.Ila 247 Qual. Semin. Arbo Cl. 1 mq. 70 R.D: 0,42 R.A. 0,31

Per una superficie complessiva di mq. 320

- **Zona omogenea B** - zona B1 a prevalente indirizzo di conservazione per quanto concerne le seguenti particelle:

- Fg. 5 p.Ila 245 Qual. Semin. Arbo Cl. 1 mq. 380 R.D: 2,26 R.A. 1,67
- Fg. 5 p.Ila 248 Qual. Semin. Arbo Cl. 1 mq. 240 R.D: 1,43 R.A. 1,05
- Fg. 5 p.Ila 126 Qual. ENTE URBANO Cl. - mq. 380 R.D: - R.A. -

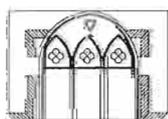
Per una superficie complessiva di mq. 1000.

Stante l'integrazione sopra riportata si ritiene integralmente espletato l'incarico affidato confermando i valori di stima individuati sulla perizia originaria.

Orvieto, li 26/04/2017

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Foscoli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



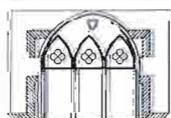
Via Paglia n. 6 - 05019 Orvieto Scalo - TR
Tel./Fax. 0763/300559
E-Mail: geom.lucafoscoli@gmail.com





Via Paglia n. 6 - 05019 Orvieto Scalo - TR
Tel./Fax. 0763/300559
E-Mail: geom.lucafoscoli@gmail.com





Via Paglia n. 6 - 05019 Orvieto Scalo - TR
Tel./Fax. 0763/300559
E-Mail: geom.lucafoscoli@gmail.com

