

**COPIA CRIPTATA**

**TRIBUNALE DI TERNI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Contro:

**\*\*\*\*\***

N. Gen. Rep. **178/2012**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-03-2014

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Caterina Cagnotto**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: Ing. **Cardaio Lucio**

CODICE FISCALE: lucio.cardaio

PARTITA IVA:

Con studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni

telefono: 0744 425601

fax:

email: [CARDAI02@CARDAIOLUCIOTERNI.191.it](mailto:CARDAI02@CARDAIOLUCIOTERNI.191.it)

---

**BENE 1**

**Beni in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino**  
**Via I° Maggio n. 5**  
**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via I° Maggio n. 5**

Piena proprietà per la quota di 200/600 di cantina sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via I° Maggio n. 5.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: 00000000

=====

=====, partita 1135, foglio 34, particella 164, subalterno 1, categoria C/6, classe 1 consistenza 45 mq, superficie piano T rendita € 41,83,

Note: Di fatto il piano è seminterrato.

**B. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via I° Maggio n. 5**

Piena proprietà per la quota di 200/600 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via I° Maggio n. 5.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: 00000000

=====

=====, partita 1135, foglio 34, particella 164, subalterno 2, categoria A/4, classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie piano 1-2 rendita € 241,70,

**C. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via I° Maggio n. 5**

Piena proprietà per la quota di 100/600 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via I° Maggio n. 5.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: 00000000 per 1/6

===== per 2/6

===== per 3/6, partita 1332, foglio 51, mappale 277 qualità seminativo, classe 1 superficie catastale 30 mq, reddito agrario: € 0.15, reddito domenicale: € 0.21.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinea 100 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ===== in qualità di proprietario dell'immobile

La sig.ra ===== utilizza i soli vani del piano terreno adibiti a magazzino per deposito legname e

suppellettili. I vani del piano terra e primo sono liberi, ma ingombri di mobilia e arredi.

#### **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:*

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro \*\*\*\*\* e  
 oooooo pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data  
 16/10/2012 ai nn. 7884

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: =====**

oooooo

===== dal **02/02/1992** al **20/07/2009** In forza di denuncia di successione pratica Atto  
 Amministrativo in data 20/10/1992 ai nn. 53/716 trascritto a Terni in data 09/11/1992 ai nn. 7000

**Titolare/Proprietario: oooooo**

=====

===== dal **20/07/2009** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione pratica  
 Ufficio del Registro in data 20/07/2010 ai nn. 1184/9990/10 trascritto a Terni in data 10/09/2010 ai  
 nn. 7037

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** autorizzazione del 1956

**Intestazione:** Passagrilli Antonio

tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato di civile abitazione su tre piani di tipo popolare

Rilascio in data 18/04/1956 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/05/1958 al n. di prot.

La pratica autorizzativa è priva degli elaborati grafici.

L'abitabilità, in corso di costruzione, riguarda la porzione autorizzata.

### **Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La concessione edilizia, ancorchè le tavole di progetto non siano reperibili presso gli archivi del Comune di Montecastrilli, può essere precisata dalla lettura della Relazione Tecnica allegata alla domanda. Da questa si evince che al primo piano doveva essere presente una camera, una sala da pranzo, una cucina, un bagno e un ripostiglio. Corrispondenti alla planimetria catastale del 22/06/1957. Mentre nello stato di fatto è stato costruito un addendum di due piani ( piano terra-seminterrato e primo ) sulla particella 277 f. 51, successivamente all'acquisto di questa particella del 19/06/85. Di questo addendum non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Pertanto deve ritenersi abusivo.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile

Non è possibile regolarizzare il bene in quanto costruito a confine tra la particella 277 e la part. 275 di altro proprietario. Inoltre sulla scorta del P.R.G. di Montecastrilli la zona B1 sono consentiti aumenti di cubatura dell'esistente sino ad un massimo del 10% e purché non venga ridotta la distanza tra fronti di edifici prospicienti. Atteso che il volume aggiunto è pari al circa il 20% del volume autorizzato, si conferma la non sanabilità. Anche alla luce della circostanza che la cubatura iniziale era corrispondente ad un indice pari a circa 3,80 mc/mq.

demolizione porzione abusiva : **€ 3.300,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 3.300,00**

Note: Il costo della demolizione della porzione abusiva è stato calcolato per la quota in esecuzione di 1/3.

Descrizione : **cantina** di cui al punto **A**

Trattasi del piano terra-seminterrato di un piccolo edificio in muratura di tufi e pietre, con solai latero-cementizi, con tetto di legno a falde e manto in tegole marsigliesi. L'edificio, monofamiliare, risale alla metà degli anni cinquanta. Il piano terra è diviso in quattro porzioni, di cui la maggiore, con dimensioni 3,40 x 6,25 può fungere da autorimessa. Gli ingressi sono tre, di cui quello fronte strada è carrabile. L'edificio presenta una corte perimetrale, recintata in parte soltanto nella porzione sud. Pertanto le porzioni nord e est comunicano senza soluzioni di continuità con la Via I° Maggio. Interni non intonacati e pavimenti in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **64.81**

è posto al piano terra-seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1956

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di Via I° Maggio di interno, ha un'altezza interna di circa m 2,70

È composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                    tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**legno**, protezione:**inesistente**, condizioni:**pessime**

Infissi interni

Pareti esterne                    materiale:**muratura di mattoni pietrame**, coibentazione:**inesistente**, rivestimento:**intonaco di cemento**, condizioni:**scarse**

Pavim. Interna                    materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**scarse**

Portone di ingresso            tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno e ferro**, condizioni:**da demolire**

Impianti:

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 28706/01 è identificato nella zona B1zone residenziali sature

Norme tecniche ed indici:art. 83 In tali zone sono ammessi interventi diretti per la manutenzione ordinaria e straordinaria , purchè non comporti aumento delle superfici utili attuali. Per il miglioramento distributivo, igienico, statico è ammessa nuova volumetria sino ad un massimo del 10%.

#### **Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'interno della cantina è stato ripartito in tre vani ( porzione autorizzata )

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : **€ 300,00**

Oneri totali : **€ 300,00**

Il costo della regolarizzazione è stato calcolato per la quota in esecuzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa e magazzino	sup reale lorda	64,81	0,50	32,41
		<b>64,81</b>		<b>32,41</b>

#### Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: °°°°°° per 2/6

===== per 1/6

===== per 3/6, partita 1135, foglio 34, particella 164, subalterno 1, categoria C/6, classe 1 consistenza 45 mq, superficie piano T rendita € 41,83,

Note:Di fatto il piano è seminterrato.

#### **Accessori:**

A.1 Cortile

Identificato al catasto terreni: intestazione: , partita foglio 34 mappale 164, qualita Ente urbano, classe superficie catastale 140, reddito agrario : € , reddito dominicale : € .

Sviluppa una superficie complessiva di 170  
 Valore a corpo: € **3000**

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **B**

Le caratteristiche generali dell'edificio sono state descritte nel corpo A. In particolare l'appartamento è distribuito su due piani. L'accesso al primo piano è consentito da una scala esterna con due rampe. Entrando nell'appartamento si può distinguere: un ingresso con superficie netta calpestabile di mq 8,13; Procedendo in verso antiorario si entra: camera con superficie netta di mq 14,57; vano ripostiglio finestrato con superficie netta di mq 6,61; corridoi con superficie netta di mq 4,30, bagno con superficie netta di mq 8,48; soggiorno con superficie netta di mq 11,01; cucinino con superficie netta di mq 3,52; vano con camino con superficie netta di mq 7,78. Salendo la scala interna si perviene al disimpegno del secondo piano di mq 7,77. Procedendo in verso antiorario si perviene a: camera con superficie netta di mq 14,85; vano ripostiglio finestrato con superficie netta di mq 6,93; camera con superficie netta di mq 19,60; balcone semincassato con superficie di mq 4,75. Le condizioni generali dell'appartamento, in stato di abbandono, sono pessime sia per lo stato degli infissi che per lo stato di soffitti e pareti, in ragione di diffuse perdite d'acqua dalla copertura.

Si ritiene urgente una manutenzione straordinaria del tetto in legno, con rifacimento parziale del sottomanto, impermeabilizzazione con guaina elastoplastomerica, sostituzione del manto superiore al 70%. Si prevede di larga massima un costo non inferiore ad € 15.000.

Superficie complessiva di circa mq **132.38**

è posto al piano primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel 1956

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di Via I° Maggio di interno , ha un'altezza interna di circa m 3

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura Solai	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>pessime</b> tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti - pessime</b> Note:Il solaio soffitto del secondo piano è in pessime condizioni per imbibizione dell'acqua proveniente dalle perdite della copertura.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> , condizioni: <b>pessime</b> Note:Le murature in tufo del secondo piano sono imbibite dalle perdite d'acqua provenienti dalla copertura.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno e vetro</b> , condizioni: <b>scarse</b> Note:Alcune porte sono completamente in legno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica e mattonelle di graniglia</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti interne</b> , materiale: <b>intonaco civile</b> , condizioni: <b>pessime</b>

Scale	posizione: <b>interna</b> , rivestimento: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Le scale interne sono molto pericolose in quanto, sul lato che affaccia sul vuoto, sono prive di parapetto e corrimano. Vedi norme D.M.L.P. n. 236 del 14/06/89.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>non determinabili</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>pellets</b> , rete di distribuzione: <b>inattivata</b> , diffusori: <b>inattivati</b> , condizioni: <b>pesseime</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 28706/01 è identificato nella zona B1 zone residenziali sature

Norme tecniche ed indici:art. 83 In tali zone sono ammessi interventi diretti per la manutenzione ordinaria e straordinaria , purchè non comporti aumento delle superfici utili attuali. Per il miglioramento distributivo, igienico, statico è ammessa nuova volumetria sino ad un massimo del 10%.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Le partizioni interne sono state modificate.  
Regularizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : **€ 300,00**

Oneri totali : **€ 300,00**

Il costo della regolarizzazione è stato calcolato per la quota in esecuzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano primo soggiorno, cucina, bagno, camere	sup reale lorda	64,81	1,00	64,81
piano secondo: tre camere e disimpegno	sup reale lorda	62,82	1,00	62,82
balcone secondo piano	sup reale lorda	4,75	0,25	1,19
		<b>132,38</b>		<b>128,82</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: oooooo per 2/6  
===== per 1/6  
===== per 3/6, partita 1135, foglio 34, particella 164, subalterno 2, categoria A/4, classe 2  
consistenza 6,5 vani, superficie piano 1-2 rendita € 241,70,

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **C**

Trattasi di un piccolissimo appezzamento di terreno di mq 30, allo stato quasi completamente

occupato dalla porzione abusiva del fabbricato.  
Superficie complessiva di circa mq **30**  
ed orografia in piano

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 28706/01 è identificato nella zona F3

Norme tecniche ed indici:F3 - Aree per impianti tecnologici. Tali zone sono destinate alla installazione di impianti e locali per la distribuzione e gestione dell'acqua ed impianti di depurazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
corte - terreno di sedime	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
		<b>30,00</b>		<b>30,00</b>

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: °°°°°° per 1/6

===== per 2/6

===== per 3/6, partita 1332, foglio 51, mappale 277 qualità seminativo, classe 1 superficie catastale 30 mq, reddito agrario: € 0.15, reddito dominicale: € 0.21.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semicentro e immobili da ristrutturare

valori omogenei compresi tra € 400,00 e 650,00, per gli immobili da ristrutturare in centro storico da € 300,00 a € 450,00, in semiperiferia da € 400,00 a € 600,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00; per i box, a cui potrebbe essere assimilato il magazzino di piano terra, vengono proposti valori da € 350,00 a € 520,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 500,00 per il sub 1 e 2; il sub 1 con coefficiente di ragguaglio del 50%; il balcone del sub 2 con coefficiente di ragguaglio del 25%. La superficie lorda del piano terra (di fatto seminterrato) distinto alla part. 164 sub 1 ammonta a circa mq 86,01 (di cui mq 21,20 abusivi e mq 64,81 abilitati); le superfici lorde del piano primo e secondo, distinti alla part. 164 sub 2 ammontano rispettivamente a mq 86,01 (di cui mq 21,20 abusivi e mq 64,81 abilitati) e mq 63,20. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per uno spessore sino ad un massimo di cm 50.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantina con annesso Cortile	64,81	19.202,50	6.400,83
B	appartamento	132,38	64.408,75	21.469,58
C	agricolo	30,00	1.200,00	200,00
			<b>84.811,25</b>	<b>28.070,42</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 4.210,56
Riduzione del 10% 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:	€ 2.807,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.900,00
- decremento monetario	€ -152,81

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 17.000,00**



Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro \*\*\*\*\* e  
 oooooo derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale civile di Terni in data  
 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: =====**

oooooo

===== dal **02/02/1992** al **20/07/2009** In forza di denuncia di successione pratica Ufficio del  
 Registro di Terni in data 20/10/1992 ai nn. 53/716 trascritto a Terni in data 09/11/1992 ai nn. 7000

**Titolare/Proprietario: oooooo**

=====

===== dal **20/07/2009** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione pratica  
 Ufficio del Registro di Terni in data 20/07/2010 ai nn. 1184/9990/10 trascritto a Terni in data  
 10/09/2010 ai nn. 7037

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Trattasi di un terreno di forma trapezoidale irregolare con dimensioni di circa m 60 per m 260. Allo  
 stato risulta incolto, mentre nella ultima porzione est risulta adibito a piccolo frutteto ed oliveto.

Superficie complessiva di circa mq **15200**

ed orografia in leggero acclivio

Tessitura prevalente terreno granulare limoso-sabbioso

Colture erbacee per foraggio

Colture arboree olivi e alberi

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 28/06/01 è identificato nella zona Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.  
Per attività produttive 40mq/ha.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	sup potenziale coperta	15.200,00	1,00	15.200,00
		<b>15.200,00</b>		<b>15.200,00</b>

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: 000000

=====

=====, foglio 52, mappale 41 qualità seminativo e seminativo arborato, classe 2 superficie catastale 15200, reddito agrario: € 59.75, reddito dominicale: € 76.98.

Note:La superficie complessiva di mq 15200 è divisa catastalmente in mq 9300 di seminativo e mq 5900 di seminativo arborato; entrambe le porzioni di classe 2. Il reddito agrario e dominicale delle due porzioni sono: € 38.42 e € 48.03 per il seminativo; € 21.33 e € 28.95 per il seminativo arborato.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Terni riportano rispettivamente per i terreni valori compresi tra € 2000,00 e 20000,00 per Ha, per l'Agenzia delle Entrate i terreni a seminativo vengono valutati € 14550,00, quelli a seminativo arborato ad € 14670,00. Per l'Osservatorio dei Valori Agricoli dell'Umbria, per il Comune di Casteltodino riporta

valori compresi tra 9000 e 19500 €/ha. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un valore complessivo in prossimità dei valori massimi, pari a € 16.000,00 per Ha.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; Osservatorio dei Valori Agricoli dell'Umbria.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	15.200,00	24.320,00	4.053,33
			<b>24.320,00</b>	<b>4.053,33</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 608,00
Riduzione del 10% 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:	€ 405,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
- decurtazione monetaria	€ -40,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 3.000,00**

**BENE 3****Beni in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Fornace di Casteltodino**

Via Amerina n. 58

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Fornace di Casteltodino Via Amerina n. 58**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Fornace di Casteltodino Via Amerina n. 58.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: 000000

====, partita 1000229, foglio 50, particella 90, subalterno 1, categoria A/3, classe 3 consistenza 5,5 vani, superficie piano T rendita € 244.28,

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi dell'appartamento al piano rialzato a sinistra del fabbricato, compreso magazzino-autorimessa del piano seminterrato

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: Casteltodino e Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinea 200,

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

L'appartamento è libero, ma ancora ingombro di molte suppellettili, mobili e vestiario dell'ultimo conduttore.

**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:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a.** contro oooooo e =====, **SSSSSSS debitrice non datore di ipoteca** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica notaio Filippetti Carlo in data 16/01/2003 ai nn. 38128 iscritto/trascritto a Terni in data 17/01/2003 ai nn. 105

Importo ipoteca: **€ 260000.00.**

Importo capitale: **€ 104000.00.**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro \*\*\*\*\* e oooooo derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

=====

dal **12/02/1969** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Moretti in data 12/02/1969 ai nn. 12741 trascritto a Spoleto in data 25/02/1969 ai nn. 1060

La particella di terreno compravenduta era distinta al n. 72/B del foglio 50 di Montecastrilli, attuale part. 90.

**Titolare/Proprietario:** Cardinalini Mauro

===== dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

**Titolare/Proprietario:** oooooo

===== dal **01/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** autorizzazione

Intestazione: Fumini Sauro e =====

tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di una casa di civile abitazione

Presentazione in data 06/08/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1968 al n. di prot. 733/68

Abitabilità/agibilità in data 02/04/1974 al n. di prot.

L'abitabilità del 02/04/1974 fa riferimento a questa autorizzazione.

**Identificativo:** Licenza Edilizia

Intestazione:Fumini Sauro e =====  
 tipo pratica:Licenza Edilizia  
 Per lavori:di variante della precedente autorizzazione edilizia  
 Rilascio in data 18/10/1972 al n. di prot. 1081

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato di una palazzina di quattro appartamenti e quattro garage-magazzini. Il fabbricato in c.a. presenta copertura a falde e tamponature perimetrali rivestite parte con pietra sponga, parte in intonaco. Le finiture esterne della palazzina sono in stato di medio degrado con ringhiere arrugginite, pedate di gradini rovinati, frontalini balconi rovinati, etc. L'appartamento stimato è posizionato al piano rialzato di sinistra. Il garage-magazzino di competenza, compreso piccolo vano centrale termica, è quello sottostante all'appartamento.

Superficie complessiva di circa mq **126.96**

è posto al piano terra ( rialzato )

L'edificio è stato costruito nel 1972

, ha un'altezza interna di circa 3 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>scarse</b> Note:In qualche punto il c.a. esposto all'esterno ( cordoli perimetrali) presenta fenomeni di distacco.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno e vetro e legno tamburato</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento e pietra sponga</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> , rivestimento: <b>pietra</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>



Termico

tipologia:**autonomo**, alimentazione:**metano**,  
diffusori:**radiatori in lamiera**, condizioni:**sufficienti**,  
conformità:**da collaudare**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso, cucina e retrocucina, soggiorno, bagno, due camere, ripostiglio	sup reale lorda	99,50	1,00	99,50
balcone	sup reale lorda	11,33	0,25	2,83
ballatoio rialzato	sup reale lorda	16,13	0,15	2,42
		<b>126,96</b>		<b>104,75</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ooooooo  
=====, partita 1000229, foglio 50, particella 90, subalterno 1, categoria A/3, classe 3 consistenza 5,5 vani, superficie piano T rendita € 244.28,

**Accessori:**

- A.1 Box doppio in parallelo Identificato al catasto fabbricati: intestazione: ===== e ooooooo, partita 1000224 foglio 50 particella 90, subalterno 8, categoria C/2, classe 1 consistenza 48 mq, superficie piano rendita € 52.06, Derivante da:La planimetria catastale del seminterrato è leggermente difforme dallo stato di fatto. Il prezzo a corpo congloba i costi di regolarizzazione catastale.  
posto al piano seminterrato composto da cantina-box auto e centrale termica  
Sviluppa una superficie complessiva di 61,34 lordi  
Valore a corpo: **€ 15000**
- A.2 Cortile comune Identificato al catasto terreni: intestazione: , partita 1 foglio 50 mappale 90, qualita ente urbano, classe superficie catastale 1260 mq, reddito agrario : € , reddito dominicale : € .  
  
Sviluppa una superficie complessiva di 1050 al netto del sedime del fabbricato  
Valore a corpo: **€ 5000**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile

esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semiperiferiche e immobili abitabili valori omogenei compresi tra € 700,00 e 800,00, per gli immobili in periferia, da € 600,00 a € 700,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00; per i box, a cui potrebbe essere assimilato il magazzino di piano terra, vengono proposti valori da € 350,00 a € 520,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 700,00 per il sub 1; per il sub 8 con superficie lorda di mq 61,34 con coefficiente di ragguaglio del 35% (misto tra cantina e box auto); il balcone del sub 1 con coefficiente di ragguaglio del 25%. La superficie lorda del piano rialzato distinto alla part. 90 sub 1 ammonta a circa mq 99,50; le superfici lorde del piano seminterrato, distinto alla part. 90 sub 8 ammontano a mq 61,34. All'interno dell'appartamento si individuano i seguenti vani: ingresso con superficie netta di mq 12,69; cucina con superficie netta di mq 12,61; cucinino con superficie netta di mq 4,28; ripostiglio con superficie netta di mq 1,34; soggiorno con superficie netta di mq 17,06; camera con superficie netta di mq 15,09; bagno con superficie netta di mq 5,68; camera con superficie netta di mq 15,56. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Box doppio in paralleloCortile comune	126,96	93.326,40	46.663,20
			<b>93.326,40</b>	<b>46.663,20</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 6.999,48
Riduzione del 10% 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:	€ 4.666,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
- incremento monetario	€ 2,60

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:                   **€ 35.000,00**

Lotto: 002

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Fornace di Casteltodino Via Amerina n. 58**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni)  
Località/frazione Voc. Fornace di Casteltodino Via Amerina n. 58.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: oooooo

====, partita 1000229, foglio 50, particella 90, subalterno 2, categoria A/3, classe 3 consistenza 5,5  
vani, superficie piano T rendita € 244.28,

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi dell'appartamento al piano rialzato a destra del fabbricato, compreso magazzino-autorimessa del piano seminterrato

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: Casteltodino e Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinea 200,

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Radici Renato con contratto di affitto del tipo 4 anni per l'importo di 300 stipulato in data 27-11-2006 con scadenza il 30-10-2010 registrato a Terni in data 27-11-2006

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**

Il contratto è scaduto, ma il conduttore permane nell'appartamento.

**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:*

Nessuna.

*12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a.** contro

oooo, =====, \$\$\$\$\$\$, debitrice non datore di ipoteca, derivante da Concessione a

garanzia di finanziamento pratica notaio Filippetti Carlo in data 16/01/2003 ai  
 nn. 38128 iscritto/trascritto a Terni in data 17/01/2003 ai nn. 105  
 Importo ipoteca: **€ 260000.00.**  
 Importo capitale: **€ 104000.00.**

**12.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro\*\*\*\*\*  
 e \*\*\*\*\* derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in  
 data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

**12.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**12.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

=====

dal **12/02/1969 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica  
 notaio Carlo Filippetti in data ai nn. 12741 trascritto a Spoleto in data 25/02/1969 ai nn. 1060  
 La particella di terreno compravenduta era distinta al n. 72/B del foglio 50 di Montecastrilli, attuale  
 part. 90.

**Titolare/Proprietario:** Cardinalini Mauro

=====

dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo  
 Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

**Titolare/Proprietario:**\*\*\*\*\*

=====

dal **01/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica  
 notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn.  
 4764

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**autorizzazione

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:AutORIZZAZIONE edilizia

Per lavori:costruzione di una casa di civile abitazione

Presentazione in data 06/08/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1968 al n. di prot. 733/68

Abitabilità/agibilità in data 02/04/1974 al n. di prot.

L'abitabilità del 02/04/1974 fa riferimento a questa autorizzazione.

**Identificativo:**Licenza Edilizia

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:di variante della precedente autorizzazione edilizia

Rilascio in data 18/10/1972 al n. di prot. 1081

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato di una palazzina di quattro appartamenti e quattro garage-magazzini. Il fabbricato in c.a. presenta copertura a falde e tamponature perimetrali rivestite parte con pietra sponga parte in intonaco. Le finiture esterne della palazzina sono in stato di modesto degrado con ringhiere arrugginite, pedate di gradini rovinati, frontalini balconi rovinati, etc. L'appartamento stimato è posizionato al piano rialzato di destra. Il garage-magazzino di competenza, compreso piccolo vano centrale termica, è quello sottostante all'appartamento.

L'appartamento presenta diffusi fenomeni di condensa, di media gravità, in quasi tutti i vani; concentrati sui soffitti e in corrispondenza dei ponti termici.

Superficie complessiva di circa mq **126.92**

è posto al piano terra ( rialzato )

L'edificio è stato costruito nel 1972

, ha un'altezza interna di circa 3 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>scarse</b> Note:In qualche punto il c.a. esposto all'esterno ( cordoli e presenta fenomeni di distacco.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno e vetro e legno tamburato</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento e pietra sponga</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>tutti i vani esclusi servizi</b> , materiale: <b>intonaco civile</b> , condizioni: <b>pessime</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> , rivestimento: <b>pietra</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , diffusori: <b>radiatori in lamiera</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso, cucina e retrocucina, soggiorno, bagno, due camere, ripostiglio	sup reale lorda	99,46	1,00	99,46
balcone	sup reale lorda	11,33	0,25	2,83
ballatoio rialzato	sup reale lorda	16,13	0,15	2,42
		<b>126,92</b>		<b>104,71</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: oooooo  
 =====, partita 1000229, foglio 50, particella 90, subalterno 2, categoria A/3, classe 3  
 consistenza 5,5 vani, superficie piano T rendita € 244.28,

**Accessori:**

- A.1 Box doppio in parallelo  
Identificato al catasto fabbricati: intestazione: =====, oooooo, partita 1000225 foglio 50 particella 90, subalterno 5, categoria C/6, classe 2 consistenza 48 mq, superficie piano rendita € 52.06,  
 Note:La planimetria catastale del seminterrato è leggermente difforme dallo stato di fatto. Il prezzo a corpo congloba i costi di regolarizzazione catastale.  
 posto al piano seminterrato composto da cantina-box auto e centrale termica  
 Sviluppa una superficie complessiva di 62,73 lordi  
 Valore a corpo: € 15000
- A.2 Cortile comune  
Identificato al catasto terreni: intestazione: , partita 1 foglio 50 mappale 90, qualita ente urbano, classe superficie catastale 1260 mq, reddito agrario : € , reddito domenicale : € .  
 Sviluppa una superficie complessiva di 1050 al netto del sedime del fabbricato  
 Valore a corpo: € 5000

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado

di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semiperiferiche e immobili abitabili valori omogenei compresi tra € 700,00 e 800,00, per gli immobili in periferia, da € 600,00 a € 700,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00; per i box, a cui potrebbe essere assimilato il magazzino-garage di piano terra, vengono proposti valori da € 350,00 a € 520,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 700,00 per il sub 2; per il magazzino-garage sub 5 un coefficiente di ragguglio del 35% (misto tra cantina e box auto); il balcone del sub 2 un coefficiente di ragguglio del 25%. La superficie lorda del piano rialzato distinto alla part. 90 sub 2 ammonta a circa mq 99,46; le superfici lorde del piano seminterrato, distinto alla part. 90 sub 8 ammontano a mq 62,73. All'interno dell'appartamento si individuano i seguenti vani: ingresso con superficie netta di mq 12,69; cucina con superficie netta di mq 12,61; cucinino con superficie netta di mq 4,28; ripostiglio con superficie netta di mq 1,34; soggiorno con superficie netta di mq 17,06; camera con superficie netta di mq 15,09; bagno con superficie netta di mq 5,68; camera con superficie netta di mq 15,56. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100.

### 16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

### 16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Box doppio in paralleloCortile comune	126,92	93.298,40	46.649,20
			<b>93.298,40</b>	<b>46.649,20</b>

### 16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 6.997,38
Riduzione del 10% 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:	€ 4.664,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
- incremento monetario	€ 13,10

### 16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 35.000,00**



**Lotto: 003****17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Fornace di Casteltodino Via Amerina n. 58**  
 Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione  
 Voc. Fornace di Casteltodino Via Amerina n. 58.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: oooooo

====, partita 1000229, foglio 50, particella 90, subalterno 3, categoria A/3, classe 2 consistenza 5 vani,  
 superficie piano P rendita € 188.51,

**18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi dell'appartamento al piano primo a sinistra del fabbricato, compreso autorimessa del piano seminterrato

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: Casteltodino e Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinea 200,

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Zbona Alexandrina Ancuta con contratto di affitto del tipo 4 anni per l'importo di 300 stipulato in data 15-09-2007 con scadenza il 14-09-2011 registrato a Terni in data 30-10-2007

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**

Il contratto è scaduto, ma il conduttore permane nell'appartamento

**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:*

*20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a.** contro  
 oooooo, =====, §§§§§§ debitrice non datore di ipoteca derivante da Concessione a

Rapporto di stima - N. Gen. Rep. **178/2012** - pag. 25

Ver. 1.5

Edicom Finance srl - info@edicom.it

garanzia di finanziamento pratica notaio Filippetti Carlo in data 16/01/2003 ai nn. 38128  
iscritto/trascritto a Terni in data 17/01/2003 ai nn. 105

Importo ipoteca: **€ 260000.00.**

Importo capitale: **€ 104000.00.**

**20.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*** derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

**20.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**20.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€**

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

=====

dal **12/02/1969 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Moretti in data 12/02/1969 ai nn. 12741 trascritto a Spoleto in data 25/02/1969 ai nn. 1060

La particella di terreno compravenduta era distinta al n. 72/B del foglio 50 di Montecastrilli, attuale part. 90.

**Titolare/Proprietario:** Cardinalini Mauro

===== dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

**Titolare/Proprietario:**\*\*\*\*\*

===== dal **01/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**autorizzazione

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Autorizzazione edilizia

Per lavori:costruzione di una casa di civile abitazione

Presentazione in data 06/08/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1968 al n. di prot. 733/68

**Identificativo:**Licenza Edilizia

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:di variante della precedente autorizzazione edilizia

Rilascio in data 18/10/1972 al n. di prot. 1081

Abitabilità/agibilità in data 02/04/1974al n. di prot.

L'abitabilità del 02/04/1974 fa riferimento a questa Licenza Edilizia.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il ballatoio antistante i portoncini di ingresso del primo piano è stato ampliato, alle estremità sinistra, così come il balcone posteriore, per complessivi mq 9,50. Ciò in quanto nel progetto in variante tali superfici erano situate nel sottotetto

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

permesso di costruire in sanatoria : **€ 1.000,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 1.000,00**

Note: Gli oneri per la sanatoria sono stati calcolati per la quota di 1/2.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di una palazzina di quattro appartamenti e quattro garage-magazzini. Il fabbricato in c.a. presenta copertura a falde e tamponature perimetrali rivestite parte con pietra sponga parte in intonaco. Le finiture esterne della palazzina sono in stato di modesto degrado con ringhiere arrugginite, pedate di gradini rovinati, frontalini balconi rovinati, etc. L'appartamento stimato è posizionato al piano primo di sinistra. Il garage di competenza, è quello a sinistra dei due centrali, con accesso posteriore al piano seminterrato.

L'appartamento presenta fenomeni di condensa, di bassa-media gravità, concentrati nei vani camera matrimoniale e bagno. vani; in particolare sui soffitti e in corrispondenza dei ponti termici. Si precisa che l'altezza del soggiorno varia da m 1,33 a m 2,67; la camera nord presenta una altezza variabile da m 1,14 a m 3,14. Tutti gli altri vani presentano altezze minime superiori a m 2,55.

Superficie complessiva di circa mq **117.07**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1972

, ha un'altezza interna di circa da un minimo di m 1.14 ad un massimo di m 3.16

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>scarse</b> Note:In qualche punto il c.a. esposto all'esterno ( cordoli e presenta fenomeni di distacco.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno e vetro e legno tamburato</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> ,

Portone di ingresso	coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento e pietra sponga</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno e vetro</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Scale	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>pietra</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , diffusori: <b>radiatori in lamiera</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso, cucina e retrocucina, soggiorno, bagno, due camere.	sup reale lorda	88,59	1,00	88,59
balcone nord-ovest	sup reale lorda	4,72	0,25	1,18
ballatoio	sup reale lorda	12,67	0,15	1,90
balcone nord-est	sup reale lorda	11,09	0,25	2,77
		<b>117,07</b>		<b>94,44</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: oooooo  
 =====, partita 1000229, foglio 50, particella 90, subalterno 3, categoria A/3, classe 2 consistenza 5 vani, superficie piano P rendita € 188.51,

**Accessori:**

A.1 Box doppio in serie  
Identificato al catasto fabbricati: intestazione: =====, oooooo, partita 1000226 foglio 50 particella 90, subalterno 7, categoria C/6, classe 2 consistenza 35 mq, superficie piano rendita € 37.96, posto al piano seminterrato composto da box auto  
 Sviluppa una superficie complessiva di 37,28 lordi  
 Valore a corpo: **€ 10000**

A.2 Cortile comune  
Identificato al catasto terreni: intestazione: , partita 1 foglio 50 mappale 90, qualita ente urbano, classe superficie catastale 1260 mq, reddito agrario : € , reddito domenicale : € .

Sviluppa una superficie complessiva di 1050 al netto del sedime del fabbricato  
 Valore a corpo: **€ 5000**

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semiperiferiche e immobili abitabili valori omogenei compresi tra € 700,00 e 800,00, per gli immobili in periferia, da € 600,00 a € 700,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00; per i box, a cui potrebbe essere assimilato il magazzino-garage di piano terra, vengono proposti valori da € 350,00 a € 520,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 700,00 per il sub 3; per il sub 7 con superficie lorda di mq 37,28 con coefficiente di ragguaglio del 40%; il balcone del sub 3 con coefficiente di ragguaglio del 25%. La superficie lorda del piano primo distinto alla part. 90 sub 3 ammonta a circa mq 88,59. Superficie calcolata escludendo le superfici con altezza inferiore a m 1,80. La superficie del ballatoio di pertinenza al sub 3 è stata ragguagliata con indice 0,15. All'interno dell'appartamento si individuano i seguenti vani: ingresso con superficie netta di mq 13,94; cucina con superficie netta di mq 14,54; cucinino con superficie netta di mq 2,79; soggiorno con superficie netta di mq 13,03; camera con superficie netta di mq 14,97; bagno con superficie netta di mq 5,16; camera con superficie netta di mq 15,46. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100.

**24.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

**24.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Box doppio in serieCortile comune	117,07	81.110,10	40.555,05
			<b>81.110,10</b>	<b>40.555,05</b>

**24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 6.083,26
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del	€ 4.055,51

fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
- incremento monetario	€ 583,71

**24.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **30.000,00**

**Lotto: 004****25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Fornace di Casteltodino Via Amerina n. 58**  
 Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Fornace di Casteltodino Via Amerina n. 58.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: oooooo

====, partita 1000229, foglio 50, particella 90, subalterno 4, categoria A/3, classe 2 consistenza 5 vani, superficie piano P rendita € 188.51,

**26. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi dell'appartamento al piano primo a destra del fabbricato, compresa autorimessa del piano seminterrato

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: Casteltodino e Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinea 200,

**27. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*28.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**28.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*28.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a.** contro oooooo, ====, **§§§§§§** debitrice non datore di ipoteca derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica notaio Filippetti Carlo in data 16/01/2003 ai nn. 38128 iscritto/trascritto a Terni in data 17/01/2003 ai nn. 105

Importo ipoteca: **€ 260000.00.**

Importo capitale: **€ 104000.00.**

**28.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\*** derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

**28.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**28.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€</b>

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

=====

dal **12/02/1969 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Moretti in data 12/02/1969 ai nn. 12741 trascritto a Spoleto in data 25/02/1969 ai nn. 1060

La particella di terreno compravenduta era distinta al n. 72/B del foglio 50 di Montecastrilli, attuale part. 90.

**Titolare/Proprietario:** Cardinalini Mauro

===== dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*\*\*

===== dal **01/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** autorizzazione

Intestazione: Fumini Sauro e =====

tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di una casa di civile abitazione

Presentazione in data 06/08/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1968 al n. di prot. 733/68

**Identificativo:** Licenza Edilizia

Intestazione: Fumini Sauro e =====

tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di variante della precedente autorizzazione edilizia

Rilascio in data 18/10/1972 al n. di prot. 1081

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il ballatoio antistante i portoncini di ingresso del primo piano è stato ampliato, alle



estremità destra, così come il balcone posteriore, per complessivi mq 9,50. Ciò in quanto nel progetto in variante tali superfici erano situate nel sottotetto  
 Regularizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

permesso di costruire in sanatoria : **€ 1.000,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 1.000,00**

Note: Gli oneri per la sanatoria sono stati calcolati per la quota di 1/2.

### Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di una palazzina di quattro appartamenti e quattro garage-magazzini. Il fabbricato in c.a. presenta copertura a falde e tamponature perimetrali rivestite parte con pietra sponga parte in intonaco. Le finiture esterne della palazzina sono in stato di modesto degrado con ringhiere arrugginite, pedate di gradini rovinati, frontalini balconi rovinati, etc. L'appartamento stimato è posizionato al piano primo di destra. Il garage di competenza, è quello a destra dei due centrali, con accesso posteriore al piano seminterrato.

L'appartamento presenta fenomeni di condensa, di bassa gravità, concentrati nei vani cucina e bagno. vani; in particolare sui soffitti e in corrispondenza dei ponti termici. Si precisa che l'altezza del la cucina varia da m 1,30 a m 2,69; la camera sud presenta una altezza variabile da m 1,30 a m 3,16; in questo vano è stata ricavata una intercapedine di altezza media di circa un metro, tramite tramezzo in cartongesso. Tutti gli altri vani presentano altezze minime superiori a m 2,50.

Superficie complessiva di circa mq **116.26**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1972

, ha un'altezza interna di circa da un minimo di m 1.14 ad un massimo di m 3.16

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>scarse</b> Note:In qualche punto il c.a. esposto all'esterno ( cordoli e presenta fenomeni di distacco.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno e vetro e legno tamburato</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento e pietra sponga</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno e vetro</b> , condizioni: <b>scarse</b>

Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>pietra</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , diffusori: <b>radiatori in lamiera</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso, cucina e retrocucina, soggiorno, bagno, due camere.	sup reale lorda	89,00	1,00	89,00
balcone nord-est	sup reale lorda	4,72	0,25	1,18
ballatoio	sup reale lorda	11,87	0,15	1,78
balcone nord-ovest	sup reale lorda	10,67	0,25	2,67
		<b>116,26</b>		<b>94,63</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: oooooo  
 =====, partita 1000229, foglio 50, particella 90, subalterno 4, categoria A/3, classe 2 consistenza 5 vani, superficie piano P rendita € 188.51,

**Accessori:**

A.1 Box doppio in serie  
Identificato al catasto fabbricati: intestazione: =====e oooooo, partita 1000226 foglio 50 particella 90, subalterno 6, categoria C/6, classe 2 consistenza 35 mq, superficie piano rendita € 37.96, posto al piano seminterrato composto da box auto  
 Sviluppa una superficie complessiva di 37,28 lordi  
 Valore a corpo: **€ 10000**

A.2 Cortile comune  
Identificato al catasto terreni: intestazione: , partita 1 foglio 50 mappale 90, qualita ente urbano, classe superficie catastale 1260 mq, reddito agrario : € , reddito domenicale : € .

Sviluppa una superficie complessiva di 1050 al netto del sedime del fabbricato  
 Valore a corpo: **€ 5000**

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semiperiferiche e immobili abitabili valori omogenei compresi tra € 700,00 e 800,00, per gli immobili in periferia, da € 600,00 a € 700,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00; per i box, a cui potrebbe essere assimilato il magazzino-garage di piano terra, vengono proposti valori da € 350,00 a € 520,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 700,00 per il sub 4; per il sub 6 con superficie lorda di mq 39,81 con coefficiente di ragguaglio del 40%; il balcone del sub 4 con coefficiente di ragguaglio del 25%. La superficie lorda del piano primo distinto alla part. 90 sub 4 ammonta a circa mq 89,00. Superficie calcolata escludendo le superfici con altezza inferiore a m 1,80. La superficie del ballatoio di pertinenza al sub 4 è stata ragguagliata con indice 0,15. All'interno dell'appartamento si individuano i seguenti vani: ingresso con superficie netta di mq 12,99; cucina con superficie netta di mq 14,14; cucinino con superficie netta di mq 2,73; soggiorno con superficie netta di mq 13,02; camera con superficie netta di mq 15,79 (compresa intercapedine); bagno con superficie netta di mq 5,17; camera con superficie netta di mq 15,01. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100.

**32.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

**32.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Box doppio in serieCortile comune	116,26	81.239,60	40.619,80
			<b>81.239,60</b>	<b>40.619,80</b>

**32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 6.092,97
Riduzione del 10% 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:	€ 4.061,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

- incremento monetario	€ 535,15
------------------------	----------

**32.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **30.000,00**

**BENE 4**

Beni in **Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino**  
**Via Ternana n. 14**  
**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====

oooooo, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 1, categoria C/2, classe 1 consistenza 190 mq, superficie piano T rendita € 206,07,

Note: Trattasi dell'accatastamento del magazzino anteriore alla Concessione Edilizia del 09/05/19977 n. 198, con cui è stato consentito la trasformazione in appartamento.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe .

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 150 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Gentile Gino con contratto di affitto del tipo 4 per l'importo di 165.27 stipulato in data 01-10-1998 con scadenza il 01-10-2002 registrato a Terni in data 02-10-1998 ai nn 5629

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**

Il contratto è scaduto , ma il conduttore permane nell'appartamento.

**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:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**  
Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**  
Nessuna.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\*** pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

La trascrizione indica il sub 1 e 2 ( magazzini di piano terra ), in quanto gli appartamenti di piano terra non sono stati mai accatastati. Mentre gli attuali sub 10-11-12-13 corrispondono ai sub 5-6-7-8 del pignoramento.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**  
Nessuna.

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**  
Nessuna.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

===== dal **18/12/1963 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Vincenzo Papi di Todi in data 18/12/1963 ai nn. trascritto a Spoleto in data 11/01/1964 ai nn. 189

Il terreno acquistato veniva indicato come foglio 51 particella 35 da frazionare.

**Titolare/Proprietario:** Cardinalini Mauro

===== dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**Titolare/Proprietario:** =====

\*\*\*\*\* dal **19/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Nulla Osta Edilizio

Intestazione: Fumini Sauro

tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Casteltodino

Presentazione in data 20/06/1964 al n. di prot.

Rilascio in data 02/11/1964 al n. di prot. 439

Abitabilità/agibilità in data 01/03/1974 al n. di prot. 439/1963

L'abitabilità riguardava i due appartamenti al primo piano, distinti alla particelle 117 sub 3 e sub 4.

**Identificativo:**Licenza per esecuzione di lavori edili  
 Intestazione:Fumini Sauro  
 tipo pratica:Licenza Edilizia  
 Per lavori:ampliamento di un magazzino  
 Presentazione in data 15/01/1975 al n. di prot.  
 Rilascio in data 23/01/1975 al n. di prot. 1589

**Identificativo:**Concessione per l'esecuzione lavori edili  
 Intestazione:Fumini Sauro e =====  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:ampliamento fabbricato di civile abitazione in Casteltodino  
 Rilascio in data 07/05/1977 al n. di prot. 198  
 Abitabilità/agibilità in data 23/11/1978al n. di prot. 198/977  
 L'appartamento in stima è stato autorizzato con questa concessione edilizia.

**Identificativo:**Concessione di eseguire attività edilizia  
 Intestazione:Fumini Sauro e =====  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:apertura di una finestra nel piano seminterrato.  
 Rilascio in data 14/06/1979 al n. di prot. 388

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato di una palazzina di quattro appartamenti. Il fabbricato ha struttura mista muratura-c.a.. Il tetto è a falde con manto in laterizi, le tamponature esterne sono in tufo, rivestito in pietra al piano rialzato verso il fronte strada. I solai sono del tipo latero-cementizio. Tutto il fabbricato, porzione in muratura, è in condizione di degrado e richiede manutenzioni varie ai pluviali, ai balconi, alla copertura. L'appartamento presenta fenomeni di condensa alle pareti in corrispondenza ai ponti termici e un vistoso fenomeno in soggiorno di pregressa infiltrazione di acqua dal sovrastante appartamento.

Superficie complessiva di circa mq **118.68**  
 è posto al piano rialzato

L'edificio è stato costruito nel 1967 ristrutturato nel 1979  
 , ha un'altezza interna di circa 3 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> ,

Pareti esterne	condizioni: <b>da mantenere</b> materiale: <b>muratura di tufi e pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>al rustico e rivestimento con lastre in pietra</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>palladiana di marmi e piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio e vetro</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>tutti i vani esclusi servizi</b> , materiale: <b>intonaco civile</b> , condizioni: <b>pessime</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> , diffusori: <b>termoconvettori</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b> Note:L'impianto non è funzionante, è stato reso inattivo dal conduttore da oltre un decennio.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'appartamento, ancorchè dotato di titolo autorizzativo, non è stato accatastato dopo il cambio di destinazione da magazzino ad appartamento.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Nuovo accatastamento

variazione catastale : **€ 400,00**

Oneri totali : **€ 400,00**

Gli onri di regolarizzazione sono stati calcolati sulla quota in esecuzione di 1/2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso, sala da pranzo, cucinino, studio, soggiorno, bagno, camera, camera	sup reale lorda	117,45	1,00	117,45
balcone	sup reale lorda	1,23	0,25	0,31
		<b>118,68</b>		<b>117,76</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione:=====

ooooo, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 1, categoria C/2, classe 1 consistenza 190 mq, superficie piano T rendita € 206,07,



Note: Trattasi dell'accatastamento del magazzino anteriore alla Concessione Edilizia del 09/05/19977 n. 198, con cui è stato consentito la trasformazione in appartamento.

**Accessori:**

A.1 Cortile comune Identificato al catasto terreni: intestazione: ===== e Fumini Sauro, partita 1 foglio 51 mappale 117, qualita ente urbano, classe superficie catastale 1600, reddito agrario : € , reddito dominicale : € .

Sviluppa una superficie complessiva di 1200  
Destinazione urbanistica: Corte  
Valore a corpo: **€ 4000**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima . Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semiperiferiche e immobili abitabili valori omogenei compresi tra € 700,00 e 800,00, per gli immobili in periferia, da € 600,00 a € 700,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 800,00 per la porzione sinistra del sub 1; il balcone con coefficiente di ragguaglio del 25%. La superficie lorda del piano rialzato distinto ( erroneamente ) alla part. 90 sub 1 porzione sinistra, ammonta a circa mq 117,45. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100. L'appartamento è ripartito in: ingresso con superficie netta di mq 15,35; sala da pranzo e cucinino con superficie netta di mq 13,20; soggiorno con superficie netta di mq 25,12; studio con superficie netta di mq 7,04; bagno con superficie netta di mq 6,05; camera da letto con superficie netta di mq 14,61,; camera con superficie netta di mq 15,65.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Cortile comune	118,68	98.206,00	49.103,00
			<b>98.206,00</b>	<b>49.103,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 7.365,45
Riduzione del 10% 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:	€ 4.910,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
- incremento monetario	€ 572,75

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 37.000,00**

**Lotto: 002**

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

**A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====

oooooo, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 1, categoria C/2, classe 1 consistenza 190 mq, superficie piano T rendita € 206,07,

Note: Trattasi dell'accatastamento del magazzino prima della Concessione Edilizia del 09/05/19977 n. 198, che, comunque, non aveva consentito la trasformazione in appartamento, ma in zona di passaggio e ambulatorio medico.

---

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe .

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 150 m

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ===== in qualità di proprietario dell'immobile

**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:*

Nessuna.

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

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*12.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

**12.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\*** pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

La trascrizione indica il sub 1 e 2 ( magazzini di piano terra ), in quanto gli appartamenti di piano terra non sono stati mai accatastati. Mentre gli attuali sub 10-11-12-13 corrispondono ai sub 5-6-7-8 del pignoramento.

**12.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**12.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

===== dal **18/12/1963 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Vincenzo Papi di Todi in data 18/12/1963 ai nn. trascritto a Spoleto in data 11/01/1964 ai nn. 189

Il terreno acquistato veniva indicato come foglio 51 particella 35 da frazionare.

**Titolare/Proprietario:** Cardinalini Mauro

Fabrizi Amintore dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**Titolare/Proprietario:** =====

\*\*\*\*\* dal **19/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Nulla Osta Edilizio

Intestazione:Fumini Sauro

tipo pratica:Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori:costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Casteltodino

Presentazione in data 20/06/1964 al n. di prot.

Rilascio in data 02/11/1964 al n. di prot. 439

Abitabilità/agibilità in data 01/03/1974al n. di prot. 439/1963

L'abitabilità riguardava i due appartamenti al primo piano, distinti alla particelle 117 sub 3 e sub 4.

**Identificativo:**Licenza per esecuzione di lavori edili

Intestazione:Fumini Sauro

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:ampliamento di un magazzino

Presentazione in data 15/01/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 23/01/1975 al n. di prot. 1589

**Identificativo:** Concessione per l'esecuzione lavori edili

Intestazione: Fumini Sauro e =====

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato di civile abitazione in Casteltodino

Rilascio in data 07/05/1977 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/11/1978 al n. di prot. 198/977

La concessione autorizzativa e abitabilità 198/977 non riguardano il presente appartamento.

**Identificativo:** Concessione di eseguire attività edilizia

Intestazione: Fumini Sauro e =====

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: apertura di una finestra

Rilascio in data 14/06/1979 al n. di prot.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La concessione edilizia n. 198 del 1977 autorizzava alla trasformazione del piano terra parte ad appartamento ( vedi lotto n. 1 ) e parte ad ambulatorio medico e zona di passaggio. Queste due ultime superfici sono state trasformate in appartamento. Pertanto

l'appartamento risulta abusivo.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria per Cambio di destinazione d'uso con opere senza aumento di volume.

costi per sanatoria : **€ 6.500,00**Spese di sanatoria presunte : **€ 6.500,00**

Note: Gli oneri di regolarizzazione sono calcolati per la quota in esecuzione di 1/2.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito alla destra del piano rialzato di una palazzina di quattro appartamenti. Il fabbricato ha struttura mista muratura-c.a.. Il tetto è a falde con manto in laterizi, le tamponature esterne sono in tufo, intonacato verso il fronte strada. I solai sono del tipo latero-cementizio. Tutto il fabbricato, porzione in muratura, è in condizione di degrado e richiede manutenzioni varie ai pluviali, ai balconi, alla copertura. L'appartamento presenta modesti fenomeni di condensa alle pareti in corrispondenza ai ponti termici.

Superficie complessiva di circa mq **118.06**

è posto al piano rialzato

L'edificio è stato costruito nel 1967 ristrutturato nel 1979

, ha un'altezza interna di circa 3 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>da mantenere</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di tufi e pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>al rustico e rivestimento con lastre in pietra</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>palladiana di marmi e piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio e vetro</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>tutti i vani esclusi servizi</b> , materiale: <b>intonaco civile</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> , diffusori: <b>radiatori in ghisa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale non è conforme né allo stato di fatto né allo stato di diritto. Lo stato di diritto prevede che l'area di sedime dell'appartamento sia ripartita in zona di passaggio e ambulatorio medico.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : **€ 400,00**

Oneri totali : **€ 400,00**

Gli oneri di regolarizzazione sono calcolati per la quota in esecuzione di 1/2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso, sala da pranzo, cucinino, studio, soggiorno, bagno, camera, camera	sup reale lorda	118,06	1,00	118,06
		<b>118,06</b>		<b>118,06</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====  
 °°°°°°, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 1, categoria C/2, classe 1 consistenza 190 mq, superficie piano T rendita € 206,07,  
 Note: Trattasi dell'accatastamento del magazzino prima della Concessione Edilizia del 09/05/19977 n. 198, che, comunque, non aveva consentito la trasformazione in appartamento, ma in zona di passaggio e ambulatorio medico.

**Accessori:**

A.1 Cortile comune Identificato al catasto terreni: intestazione: ===== e Fumini Sauro, partita 1 foglio 51 mappale 117, qualità ente urbano, classe superficie catastale 1600, reddito agrario : € , reddito dominicale : € .

Sviluppa una superficie complessiva di 1200  
 Destinazione urbanistica: Corte  
 Valore a corpo: € 4000

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima . Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semiperiferiche e immobili abitabili

valori omogenei compresi tra € 700,00 e 800,00, per gli immobili in periferia, da € 600,00 a € 700,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 800,00 per la porzione destra del sub 1. La superficie lorda del piano rialzato distinto ( erroneamente ) alla part. 90 sub 1 porzione destra, ammonta a circa mq 118,06. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100. L'appartamento è ripartito in: ingresso con superficie netta di mq 13,67; cucina con superficie netta di mq 15,63; soggiorno con superficie netta di mq 19,80; bagno con superficie netta di mq 6,39; ripostiglio con superficie netta di mq 4,08; camera da letto con superficie netta di mq 21,41,; camera con superficie netta di mq 17,15.

**16.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

**16.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	---------------------	------------------------

			ponderale	
A	appartamento con annesso Cortile comune	118,06	98.448,00	49.224,00
			<b>98.448,00</b>	<b>49.224,00</b>

**16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 7.383,60
Riduzione del 10% 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:	€ 4.922,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.900,00
- incremento monetario	€ -18,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **30.000,00**



**Lotto: 003**

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

**A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====

ooooo, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 3, categoria A/2, classe 2 consistenza 6 vani, superficie piano P rendita € 206,21,

---

**18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe .

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 150 m

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \*\*\*\*\* in qualità di figlio del comproprietario

**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:*

*20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*20.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*20.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro ooooo e \*\*\*\*\* pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in

data 16/10/2012 ai nn. 7884

La trascrizione indica il sub 1 e 2 ( magazzini di piano terra ), in quanto gli appartamenti di piano terra non sono stati mai accatastati. Mentre gli attuali sub 10-11-12-13 corrispondono ai sub 5-6-7-8 del pignoramento.

**20.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**20.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

===== dal **18/12/1963 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Vincenzo Papi di Todi in data 18/12/1963 ai nn. trascritto a Spoleto in data 11/01/1964 ai nn. 189

Il terreno acquistato veniva indicato come foglio 51 particella 35 da frazionare.

**Titolare/Proprietario:** Cardinalini Mauro

===== dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**Titolare/Proprietario:** =====

oooooo dal **19/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Nulla Osta Edilizio

Intestazione:Fumini Sauro

tipo pratica:Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori:costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Casteltodino

Presentazione in data 20/06/1964 al n. di prot.

Rilascio in data 02/11/1964 al n. di prot. 439

Abitabilità/agibilità in data 01/03/1974al n. di prot. 439/1963

L'abitabilità riguardava i due appartamenti al primo piano, distinti alla particelle 117 sub 3 e sub 4.

**Identificativo:**Licenza per esecuzione di lavori edili

Intestazione:Fumini Sauro

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:ampliamento di un magazzino

Presentazione in data 15/01/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 23/01/1975 al n. di prot. 1589

**Identificativo:**Concessione per l'esecuzione lavori edili

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:ampliamento fabbricato di civile abitazione in Casteltodino  
 Rilascio in data 07/05/1977 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 23/11/1978 al n. di prot. 198/977

**Identificativo:**Concessione di eseguire attività edilizia  
 Intestazione:Fumini Sauro e =====  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:apertura di una finestra  
 Rilascio in data 14/06/1979 al n. di prot.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato di una palazzina di quattro appartamenti. Il fabbricato ha struttura mista muratura-c.a.. Il tetto è a falde con manto in laterizi, le tamponature esterne sono in tufo, intonacato verso il fronte strada. I solai sono del tipo latero-cementizio. Tutto il fabbricato, porzione in muratura, è in condizione di degrado e richiede manutenzioni varie ai pluviali, ai balconi, alla copertura. L'appartamento presenta moderati fenomeni di condensa concentrati nella camera di sud-ovest. E' presente una una lesione verticale sul tramezzo divisorio della cameretta sud, in vicinanza della porta.

Superficie complessiva di circa mq **195.13**  
 è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1967 ristrutturato nel 1979  
 , ha un'altezza interna di circa 3 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>da mantenere</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di tufi e pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>al rustico</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>palladiana di marmi e piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>tutti i vani esclusi servizi</b> , materiale: <b>intonaco civile</b> , condizioni: <b>scarse</b>

Impianti:

Elettrico

tipologia:**sottotraccia**, tensione:**220V**,  
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Termico

tipologia:**autonomo**, alimentazione:**metano**, rete di  
distribuzione:**tubi in ferro**, diffusori:**termoconvettori**,  
condizioni:**da ristrutturare**, conformità:**da collaudare****Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B1

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Poichè l'appartamento è stato accatastato nel 1968, in planimetria catastale non compare il grande terrazzo indiviso, lastrico solare del successivo ampliamento autorizzato con concessione edilizia n. 198 del 09/05/1977.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale : **€ 400,00**Oneri totali : **€ 400,00**

Gli oneri della regolarizzazione catastale sono calcolati per la quota di 1/2 in esecuzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, bagno, camera, camera, camera	sup reale lorda	118,26	1,00	118,26
balcone anteriore	sup reale lorda	8,48	0,25	2,12
quota di 1/2 del terrazzo posteriore	sup reale lorda	68,39	0,10	6,84
		<b>195,13</b>		<b>127,22</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: =====

○○○○○○, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 3, categoria A/2, classe 2 consistenza 6 vani, superficie piano P rendita € 206,21,

**Accessori:**A.1 Cortile  
comune**Identificato al catasto terreni:** intestazione: ===== e Fumini Sauro, partita 1 foglio 51 mappale 117, qualità ente urbano, classe superficie catastale 1600, reddito agrario : € , reddito dominicale : € .

Sviluppa una superficie complessiva di 1200

Destinazione urbanistica: Corte

Valore a corpo: **€ 4000**

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semiperiferiche e immobili abitabili valori omogenei compresi tra € 700,00 e 800,00, per gli immobili in periferia, da € 600,00 a € 700,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 800,00, comprese opere di divisione del terrazzo. La superficie lorda dell'appartamento distinto alla part. 90 sub 3 ammonta a circa mq 118,26. Il balcone presenta una superficie di mq 8,48. Il grande terrazzo indiviso con il sub 4 ammonta, in quota di 1/2, a mq 68,39. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100. L'appartamento è ripartito in: ingresso con superficie netta di mq 15,96; cucina con superficie netta di mq 14,61; soggiorno con superficie netta di mq 18,73; bagno con superficie netta di mq 4,92; ripostiglio con superficie netta di mq 0,98; camera da letto con superficie netta di mq 15,86; camera con superficie netta di mq 14,89; camera con superficie netta di mq 12,70.

**24.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

**24.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Cortile comune	195,13	105.775,20	52.887,60
			<b>105.775,20</b>	<b>52.887,60</b>

**24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 7.933,14
Riduzione del 10% 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:	€ 5.288,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
- decremento monetario	€ -265,70

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **39.000,00**

Lotto: 004

**25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====

oooooo , partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 4, categoria A/2, classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie piano P rendita € 245,06,

**26. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe .

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 150 m

**27. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da &&&&& con comodato a titolo gratuito

**Il comodato è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**

In data 15/07/1999 i sig. ===== e oooooo hanno ceduto a titolo gratuito alla sig.ra Fabrizi Annunziata l'appartamento e arredi sino al 2015. Il contratto di comodato è stato registrato all'Ufficio registro di Terni in data 13/06/2002 al n. 2642.

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*28.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**28.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***28.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

**28.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro ooooo e \*\*\*\*\* pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

La trascrizione indica il sub 1 e 2 ( magazzini di piano terra ), in quanto gli appartamenti di piano terra non sono stati mai accatastati. Mentre gli attuali sub 10-11-12-13 corrispondono ai sub 5-6-7-8 del pignoramento.

**28.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**28.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

===== dal **18/12/1963 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Vincenzo Papi di Todi in data 18/12/1963 ai nn. trascritto a Spoleto in data 11/01/1964 ai nn. 189

Il terreno acquistato veniva indicato come foglio 51 particella 35 da frazionare.

**Titolare/Proprietario:** Cardinalini Mauro

===== dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**Titolare/Proprietario:** =====

ooooo dal **19/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Nulla Osta Edilizio

Intestazione: Fumini Sauro

tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Casteltodino

Presentazione in data 20/06/1964 al n. di prot.

Rilascio in data 02/11/1964 al n. di prot. 439

Abitabilità/agibilità in data 01/03/1974 al n. di prot. 439/1963

L'abitabilità riguardava i due appartamenti al primo piano, distinti alla particelle 117 sub 3 e sub 4.

**Identificativo:** Licenza per esecuzione di lavori edili

Intestazione: Fumini Sauro

tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento di un magazzino

Presentazione in data 15/01/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 23/01/1975 al n. di prot. 1589



**Identificativo:** Concessione per l'esecuzione lavori edili  
 Intestazione: Fumini Sauro e =====  
 tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: ampliamento fabbricato di civile abitazione in Casteltodino  
 Rilascio in data 07/05/1977 al n. di prot.  
 L'appartamento in stima è stato abilitato con questa concessione edilizia.

**Identificativo:** Concessione di eseguire attività edilizia  
 Intestazione: Fumini Sauro e =====  
 tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: apertura di una finestra  
 Rilascio in data 14/06/1979 al n. di prot.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato di una palazzina di quattro appartamenti. Il fabbricato ha struttura mista muratura-c.a.. Il tetto è a falde con manto in laterizi, le tamponature esterne sono in tufo, intonacato verso il fronte strada. I solai sono del tipo latero-cementizio. Tutto il fabbricato, porzione in muratura, è in condizione di degrado e richiede manutenzioni varie ai pluviali, ai balconi, alla copertura. L'appartamento all'interno non presenta vizi o difetti di rilievo.

Superficie complessiva di circa mq **195.35**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1967 ristrutturato nel 1979

, ha un'altezza interna di circa 3 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>da mantenere</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di tufi e pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>al rustico</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>palladiana di marmi e piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>

Rivestimento ubicazione:**tutti i vani esclusi servizi**,  
materiale:**intonaco civile**, condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia:**sottotraccia**, tensione:**220V**,  
condizioni:**sufficienti**, conformità:**da collaudare**

Termico tipologia:**autonomo**, alimentazione:**legna**,  
diffusori:**stufa**, condizioni:**scarse**, conformità:**non a norma**

Note:L'impianto a radiatori è stato reso inattivo dal conduttore da oltre un decennio.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici:Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Poichè l'appartamento è stato accatastato nel 1968, in planimetria catastale non compare il grande terrazzo indiviso, lastrico solare del successivo ampliamento abilitato con concessione edilizia n. 198 del 09/05/1977.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : **€ 400,00**

Oneri totali : **€ 400,00**

Gli oneri della regolarizzazione catastale sono calcolati per la quota di 1/2 in esecuzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, bagno, camera, camera, camera	sup reale lorda	118,34	1,00	118,34
balcone anteriore	sup reale lorda	8,62	0,25	2,16
quota di 1/2 del terrazzo posteriore	sup reale lorda	68,39	0,10	6,84
		<b>195,35</b>		<b>127,33</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: =====

oooooo , partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 4, categoria A/2, classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie piano P rendita € 245,06,

**Accessori:**

A.1 Cortile comune

**Identificato al catasto terreni:** intestazione: ===== e Fumini Sauro, partita 1 foglio 51 mappale 117, qualita ente urbano, classe superficie catastale 1600, reddito agrario : € , reddito dominicale : € .

Sviluppa una superficie complessiva di 1200

Destinazione urbanistica: Corte

Valore a corpo: € 4000

A.2 Cantina

posto al piano interrato composto da 6 locali  
Sviluppa una superficie complessiva di 123  
Valore a corpo: € 18000

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semiperiferiche e immobili abitabili valori omogenei compresi tra € 700,00 e 800,00, per gli immobili in periferia, da € 600,00 a € 700,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 800,00, comprese opere di divisione del terrazzo. La superficie lorda dell'appartamento distinto alla part. 90 sub 3 ammonta a circa mq 118,34. Il balcone presenta una superficie di mq 8,62. Il grande terrazzo indiviso con il sub 4 ammonta, in quota di 1/2, a mq 68,39. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100. L'appartamento è ripartito in: ingresso con superficie netta di mq 15,77; cucina con superficie netta di mq 14,60; soggiorno con superficie netta di mq 20,80; bagno con superficie netta di mq 4,76; ripostiglio con superficie netta di mq 0,91; camera da letto con superficie netta di mq 16,96; camera con superficie netta di mq 15,98; camera con superficie netta di mq 11,44.

**32.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

**32.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Cortile comuneCantina	195,35	123.867,20	61.933,60
			<b>123.867,20</b>	<b>61.933,60</b>

**32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la	€ 9.290,04
---	------------

immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	
Riduzione del 10% 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:	€ 6.193,36
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
- decremento monetario	€ -50,20

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **46.000,00**

**Lotto: 005**

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

**A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====

ooooo, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 10, categoria A/2, classe 2 consistenza 5 vani, superficie piano T rendita € 188,51,

---

**34. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe .

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 150 m

**35. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*36.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**36.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*36.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*36.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro ooooo e \*\*\*\*\* pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in

data 16/10/2012 ai nn. 7884

La trascrizione indica il sub 1 e 2 ( magazzini di piano terra ), in quanto gli appartamenti di piano terra non sono stati mai accatastati. Mentre gli attuali sub 10-11-12-13 corrispondono ai sub 5-6-7-8 del pignoramento.

**36.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**36.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

===== dal **18/12/1963 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Vincenzo Papi di Todi in data 18/12/1963 ai nn. trascritto a Spoleto in data 11/01/1964 ai nn. 189

Il terreno acquistato veniva indicato come foglio 51 particella 35 da frazionare.

**Titolare/Proprietario:** Cardinalini Mauro

===== dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**Titolare/Proprietario:** =====

oooooo dal **19/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Licenza per esecuzione di lavori edili

Intestazione:Fumini Sauro

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:ampliamento di un magazzino

Presentazione in data 15/01/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 23/01/1975 al n. di prot. 1589

**Identificativo:**Concessione per l'esecuzione lavori edili

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:ampliamento fabbricato di civile abitazione in Casteltodino

Rilascio in data 07/05/1977 al n. di prot. 198

L'appartamento in stima è stato autorizzato con questa concessione edilizia. Si precisa che il sub 10 e il sub 11 costituivano un solo appartamento.

**Identificativo:**Concessione di eseguire attività edilizia

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:apertura di una finestra

Rilascio in data 14/06/1979 al n. di prot.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'appartamento distinto alla particella 117 sub 10 è stato ottenuto per frazionamento dell'unico appartamento autorizzato con Concessione Edilizia n. 198 del 09/05/1977.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria per divisione senza aumento di volume.

sanatoria divisione : **€ 2.000,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 2.000,00**

Note: Gli oneri di regolarizzazione sono stati calcolati per la quota di 1/2 in esecuzione.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato di un ampliamento di una preesistente palazzina di quattro appartamenti. Il nuovo corpo di fabbrica presenta una struttura in c.a.. Il tetto è piano e costituisce il terrazzo degli appartamenti della palazzina originaria. Le tamponature esterne sono in blocchetti di calcestruzzo. I solai sono del tipo latero-cementizio. Tutto il fabbricato è in condizione di sufficiente manutenzione. L'appartamento non presenta vizi o difetti di rilievo, ad esclusione di modesti fenomeni di condensa concentrati in bagno e nella camera sud.

Superficie complessiva di circa mq **88.6**

è posto al piano rialzato

L'edificio è stato costruito nel 1967 ristrutturato nel 1979

, ha un'altezza interna di circa 2,95 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> , materiale: <b>solaio latero-cementizio e piastrelle</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>scarse</b>

Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>tutti i vani esclusi servizi</b> , materiale: <b>intonaco civile</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , diffusori: <b>radiatori</b> , condizioni: <b>scarse</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera, camera.	sup reale lorda	76,10	1,00	76,10
balcone	sup reale lorda	12,50	0,25	3,13
		<b>88,60</b>		<b>79,23</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====  
 oooooo, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 10, categoria A/2, classe 2 consistenza 5 vani, superficie piano T rendita € 188,51,

**Accessori:**

A.1 Cortile comune Identificato al catasto terreni: intestazione: ===== e Fumini Sauro, partita 1 foglio 51 mappale 117, qualita ente urbano, classe superficie catastale 1600, reddito agrario : € , reddito domenicale : € .

Sviluppa una superficie complessiva di 1200 al netto del sedime del fabbricato

Destinazione urbanistica: Corte

Valore a corpo: **€ 4000**

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile



esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semiperiferiche e immobili abitabili valori omogenei compresi tra € 700,00 e 800,00, per gli immobili in periferia, da € 600,00 a € 700,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 800,00. La superficie lorda dell'appartamento distinto alla part. 90 sub 10 ammonta a circa mq 76,10. Il balcone presenta una superficie di mq 12,50. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100. L'appartamento è ripartito in: ingresso con superficie netta di mq 7,18; cucina con superficie netta di mq 6,23; soggiorno con superficie netta di mq 15,68; bagno con superficie netta di mq 5,94; camera da letto con superficie netta di mq 17,80; camera con superficie netta di mq 10,31.

#### 40.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

#### 40.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Cortile comune	88,60	67.380,00	33.690,00
			<b>67.380,00</b>	<b>33.690,00</b>

#### 40.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 5.053,50
Riduzione del 10% 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:	€ 3.369,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
- incremento monetario	€ 732,50

#### 40.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 24.000,00**

**Lotto: 006**

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

**A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====

oooooo, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 11, categoria A/2, classe 2 consistenza 4 vani, superficie piano T rendita € 150,81,

---

**42. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe .

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 150 m

**43. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Moretti Maria con contratto di affitto del tipo 4 per l'importo di 200 stipulato in data 30-11-2004 con scadenza il 30-11-2008 registrato a Terni in data 03-12-2004 ai nn 102049

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**

Il contratto è scaduto , ma il conduttore permene nell'appartamento.

**44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*44.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**44.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*44.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

**44.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro ooooo e \*\*\*\*\* pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

La trascrizione indica il sub 1 e 2 ( magazzini di piano terra ), in quanto gli appartamenti di piano terra non sono stati mai accatastati. Mentre gli attuali sub 10-11-12-13 corrispondono ai sub 5-6-7-8 del pignoramento.

**44.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**44.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ <b>0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€

**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

===== dal **18/12/1963 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Vincenzo Papi di Todi in data 18/12/1963 ai nn. trascritto a Spoleto in data 11/01/1964 ai nn. 189

Il terreno acquistato veniva indicato come foglio 51 particella 35 da frazionare.

**Titolare/Proprietario:** Cardinalini Mauro

===== dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**Titolare/Proprietario:** =====

ooooo dal **19/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**47. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Licenza per esecuzione di lavori edili

Intestazione:Fumini Sauro

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:ampliamento di un magazzino

Presentazione in data 15/01/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 23/01/1975 al n. di prot. 1589

**Identificativo:**Concessione per l'esecuzione lavori edili

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:ampliamento fabbricato di civile abitazione in Casteltodino

Rilascio in data 07/05/1977 al n. di prot. 198

L'appartamento in stima è stato autorizzato con questa concessione edilizia. Si precisa che il sub 10 e il sub 11 costituivano un solo appartamento.

**Identificativo:**Concessione di eseguire attività edilizia

Intestazione:Fumini Sauro e =====  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:apertura di una finestra  
 Rilascio in data 14/06/1979 al n. di prot.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 L'appartamento distinto alla particella 117 sub 10 è stato ottenuto per frazionamento dell'unico appartamento autorizzato con Concessione Edilizia n. 198 del 09/05/1977.  
 Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria per divisione senza aumento di volume.

sanatoria divisione : **€ 2.000,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 2.000,00**

Note: Gli oneri di sanatoria sono stati calcolati per la quota di 1/2 in esecuzione.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato di un ampliamento di una preesistente palazzina di quattro appartamenti. Il nuovo corpo di fabbrica presenta una struttura in c.a.. Il tetto è piano e costituisce il terrazzo degli appartamenti della palazzina originaria. Le tamponature esterne sono in blocchetti di calcestruzzo. I solai sono del tipo latero-cementizio. Tutto il fabbricato è in condizione di sufficiente manutenzione. L'appartamento non presenta vizi o difetti di rilievo.

Superficie complessiva di circa mq **71.71**

è posto al piano rialzato

L'edificio è stato costruito nel 1967 ristrutturato nel 1979

, ha un'altezza interna di circa 2,95 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> , materiale: <b>solaio latero-cementizio e piastrelle</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato e legno e vetro</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno massello vetro</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>tutti i vani esclusi servizi</b> , materiale: <b>intonaco civile</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> , condizioni: <b>scarse</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
La rappresentazione del balcone in planimetria catastale è errata  
Regularizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : **€ 400,00**

Oneri totali : **€ 400,00**

Gli oneri di regolarizzazione sono stati calcolati sulla quota di 1/2 in esecuzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera.	sup reale lorda	61,39	1,00	61,39
balcone	sup reale lorda	10,32	0,25	2,58
		<b>71,71</b>		<b>63,97</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: =====  
○○○○○, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 11, categoria A/2, classe 2 consistenza 4 vani, superficie piano T rendita € 150,81,

**Accessori:**

A.1 Cortile comune **Identificato al catasto terreni:** intestazione: ===== e Fumini Sauro, partita 1 foglio 51 mappale 117, qualita ente urbano, classe superficie catastale 1600, reddito agrario : € , reddito domenicale : € .

Sviluppa una superficie complessiva di 1200 al netto del sedime del

fabbricato  
 Destinazione urbanistica: Corte  
 Valore a corpo: € 4000

#### 48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 48.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semiperiferiche e immobili abitabili valori omogenei compresi tra € 700,00 e 800,00, per gli immobili in periferia, da € 600,00 a € 700,00; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 800,00. La superficie lorda dell'appartamento distinto alla part. 90 sub 11 ammonta a circa mq 61.39. Il balcone presenta una superficie di mq 10,32. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100. L'appartamento è ripartito in: cucina con superficie netta di mq 5,79; soggiorno con superficie netta di mq 14,11; bagno con superficie netta di mq 4,70; disimpegno con superficie netta di mq 5,37 camera da letto con superficie netta di mq 15,28; ripostiglio con superficie netta di mq 6,69.

##### 48.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

##### 48.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Cortile comune	71,71	55.176,00	27.588,00
			<b>55.176,00</b>	<b>27.588,00</b>

##### 48.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 4.138,20
Riduzione del 10% 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:	€ 2.758,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.400,00
- decremento monetario	€ -291,00

**48.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **18.000,00**

Lotto: 007

**49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di deposito commerciale sito in Montecastrilli (Terni)  
Località/frazione fraz. Casteltodino Via Ternana n. 14.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====

ooooo, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 13, categoria C/2, classe 2 consistenza , superficie 124 mq piano S rendita € 160,10,

**50. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe .

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 150 m

**51. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ===== e &amp;&amp;&amp;&amp;&amp;

===== è comproprietario, &amp;&amp;&amp;&amp;&amp; risulta comodatario dell'appartamento sub 4.

**52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****52.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*52.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*52.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**52.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***52.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*52.2.2 Pignoramenti:*- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro ooooo e



\*\*\*\*\* pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

La trascrizione indica il sub 1 e 2 ( magazzini di piano terra ), in quanto gli appartamenti di piano terra non sono stati mai accatastati. Mentre gli attuali sub 10-11-12-13 corrispondono ai sub 5-6-7-8 del pignoramento.

**52.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**52.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

===== dal **18/12/1963 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Vincenzo Papi di Todi in data 18/12/1963 ai nn. trascritto a Spoleto in data 11/01/1964 ai nn. 189

Il terreno acquistato veniva indicato come foglio 51 particella 35 da frazionare.

**Titolare/Proprietario:** Cardinalini Mauro

===== dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**Titolare/Proprietario:** =====

oooooo dal **19/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

L'atto di compravendita indica il sub 1 ( magazzino di piano terra ), in quanto l'appartamento non è stato mai accatastato.

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Licenza per esecuzione di lavori edili

Intestazione:Fumini Sauro

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:ampliamento di un magazzino

Presentazione in data 15/01/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 23/01/1975 al n. di prot. 1589

**Identificativo:**Concessione per l'esecuzione lavori edili

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:ampliamento fabbricato di civile abitazione in Casteltodino

Rilascio in data 07/05/1977 al n. di prot. 198

Il magazzino era stato autorizzato soltanto come area porticata, senza tamponature perimetrali.

**Identificativo:**Concessione di eseguire attività edilizia

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:apertura di una finestra

Rilascio in data 14/06/1979 al n. di prot.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La licenza Edilizia n. 1589 del 23/01/1975 prevedeva un porticato aperto. Così come riconfermato nella Concessione Edilizia del 09/05/1977 n. 198 e nella Concessione n. 388 del 14/06/1979. Di fatto è stato tutto tamponato e sono stati ricavati n. 4 box e un grande locale a forma di L. A parere del sottoscritto perito la tamponatura perimetrale non può essere sanata. Ciò in quanto allo stato attuale la destinazione a zona B consentirebbe ulteriori volumi, quasi della medesima quantità ottenuta dalla tamponatura del portico ( circa mc 736 aggiuntivi ). Tuttavia non è sanabile alla luce delle prescrizioni urbanistiche all'epoca del rilascio del titolo autorizzativo. Infatti nel 1977, pur vigendo i medesimi indici edificatori ( 1,7 mc/mq ) andavano applicati ad una superficie minore dell'attuale. Così come visibile nella tavola del P.R.G. del 1988 D.C.C. n. 298 del 01/12/1988, in cui parte del terreno era zona di completamento e parte a verde pubblico e non utilizzabile a fini di cubatura.

Regolarizzabili mediante: demolizione

demolizione : **€ 6.000,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 6.000,00**

Note: Gli oneri di demolizione sono stati calcolati per la quota di 1/2 in esecuzione. Sono comprensivi degli oneri di demolizione e chiusura del box auto distinto alla particella 117 sub 17, accessorio del sub 13.

Descrizione : **deposito commerciale** di cui al punto **A**

Trattasi di un magazzino ricavato da un porticato aperto, così come assentito dalla Licenza edilizia n. 1589 del 23/01/1975. La costruzione in c.a. era in ampliamento di una preesistente palazzina di quattro appartamenti. Il nuovo corpo di fabbrica presenta una struttura in c.a.. Il tetto è piano e costituisce il terrazzo degli appartamenti della palazzina originaria. Le tamponature esterne sono in blocchetti di cemento. I solai sono del tipo latero-cementizio. Tutto il fabbricato è in condizione di sufficiente manutenzione. Il magazzino, abusivamente tamponato, presenta pareti interne al rustico e pavimento in gettata di cls. All'interno del magazzino, sono stati ricavati n. 4 box, anch'essi abusivi, con tramezzature in laterizi e aperture verso dall'esterno. Lo stato generale del magazzino è da considerarsi di degrado. Non essendo sanabile vanno demolite tutte le tamponature interne ed esterne.

Superficie complessiva di circa mq **137.2**

è posto al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1967 ristrutturato nel 1979

, ha un'altezza interna di circa 4,09 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia:**a terrazzo**, materiale:**solai  
latero-cementizio e piastrelle**, condizioni:**sufficienti**

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>al rustico</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Note:La tamponatura è intonacata all'esterno ed al rustico all'interno. Abusiva da demolire.
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> , condizioni: <b>pessime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>saracinesca in lamiera</b> , materiale: <b>ferro</b> , condizioni: <b>scarse</b> Note:Abusivo da demolire.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>parte sottotraccia e parte a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>scarse</b> , conformità: <b>non a norma</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito della demolizione delle opere abusive di tamponamento interno e perimetrale, sarà necessario correggere la planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : **€ 400,00**

Oneri totali : **€ 400,00**

Gli oneri di regolarizzazione sono comprensivi anche della regolarizzazione del box auto particella 117 sub 12. Sono stati calcolati per la quota di 1/2 in esecuzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino, compresi n. 4 box	sup reale lorda	137,20	1,00	137,20
		<b>137,20</b>		<b>137,20</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: =====

ooooo, partita 1026, foglio 51, particella 117, subalterno 13, categoria C/2, classe 2 consistenza , superficie 124 mq piano S rendita € 160,10,

**Accessori:**

A.1 Cortile comune Identificato al catasto terreni: intestazione: ===== e Fumini Sauro, partita 1 foglio 51 mappale 117, qualita ente urbano, classe superficie catastale 1600, reddito agrario : € , reddito dominicale : € .

Sviluppa una superficie complessiva di 1200 al netto del sedime del fabbricato

Destinazione urbanistica: Corte

Valore a corpo: **€ 4000**

A.2 Tettoia Identificato al catasto fabbricati: intestazione: ===== e oooooo, partita foglio 51 particella 117, subalterno 12, categoria C/7, classe 2 consistenza 40 mq, superficie piano S1 rendita € 7.23, posto al piano seminterrato

Sviluppa una superficie complessiva di 20

Valore a corpo: **€ 1000**

## 56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 56.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima . Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per i capannoni agibili e da ristrutturare valori omogenei compresi rispettivamente tra € 300,00 e 400,00 e da € 150,00 a € 200,00; per l'OMI i magazzini in condizioni normali si aggirano da € 300,00 ad € 430,00. Nella fattispecie il perito, trattandosi di semplice porticato, ritiene congruo un il valore di: € 150,00. La superficie lorda del magazzino distinto alla part. 90 sub 13 ammonta a circa mq 137,20.

### 56.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

### 56.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito commerciale con annesso Cortile comuneTettoia	137,20	25.580,00	12.790,00
			<b>25.580,00</b>	<b>12.790,00</b>

### 56.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 1.918,50
Riduzione del 10% 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:	€ 1.279,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.400,00
- incremento monetario	€ 807,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **4.000,00**

**BENE 5**

**Beni in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino**  
 Via Amerina angolo Via Ternana s.n.c.  
**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via Amerina angolo Via Ternana s.n.c.**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di negozio sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via Amerina angolo Via Ternana s.n.c..

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ===== per 1/2

ooooo per 1/2, partita 1000217, foglio 51, particella 31-33, subalterno 1-1, categoria C/1, classe 3  
 consistenza 301 mq, superficie piano T-S rendita € 1694.44,

Note:L'immobile è distinto con due particelle, ma costituisce una unica unità immobiliare.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe .

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 30 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da %%%%% senza alcun titolo

Il locale commerciale è detenuto dalla società gerente il supermercato sin dal 1975, per dichiarazione della socia sig.ra ££££££.

**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:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca speciale a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro **Fumini Sauro e =====** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica notaio Carlo Moretti in data 24/05/1979 ai nn. 23420 iscritto/trascritto a Terni in data 08/06/1979 ai nn. 3080

Importo ipoteca: **£ 60.000.000.**

Importo capitale: **£ 40.000.000.**

- Ipoteca volontaria a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro **===== e Fumini Sauro** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/10/1995 ai nn. 24265 iscritto/trascritto a Terni in data 26/10/1995 ai nn. 1223

Importo ipoteca: **€ 750000.00.**

Importo capitale: **€ 300000.00.**

- Ipoteca volontaria a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro **Fumini Sauro e =====** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito pratica notaio Carlo Filippetti in data 19/01/1996 ai nn. 24737 iscritto/trascritto a Terni in data 24/01/1996 ai nn. 73

Importo ipoteca: **€ 425000.00.**

Importo capitale: **€ 170000.00.**

- Ipoteca volontaria a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro **===== e oooooo** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica notaio Carlo Filippetti in data 21/01/2003 ai nn. 38144 iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2003 ai nn. 151

Importo ipoteca: **€ 370000.00.**

Importo capitale: **€ 185000.00.**

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **oooooo e \*\*\*\*\*** derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

- Pignoramento a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A.** contro **oooooo e =====** derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 06/12/2012 ai nn. 1155 iscritto/trascritto a Terni in data 11/01/2013 ai nn. 305

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

**=====** dal **07/09/1972 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Angelo Alcini in data 07/09/1972 ai nn. registrato Terni in data 19/09/1972 ai nn. 2408 vol 225 trascritto a Spoleto in data 05/10/1972 ai nn. 5750

**Titolare/Proprietario:** =====

Cardinalini Mauro dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

**Titolare/Proprietario:** =====

**oooooo** dal **01/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Identificativo:**Nulla Osta Edilizio

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:AutORIZZAZIONE edilizia

Per lavori:restauro e trasformazione di un fabbricato f. 51 particelle 31 - 32 in Casteltodino

Rilascio in data 03/02/1973 al n. di prot. 1169/73

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1978 al n. di prot.

Nella pratica amministrativa sono reperibili soltanto le tavole dello stato di fatto, mancando totalmente quelle di progetto. L'abitabilità rilasciata nel 1977 riguarda la modificazione di una casa urbana. Presumibilmente l'appartamento sottotetto distinto alla part. 31 sub 3. La autorizzazione di agibilità del 13/01/1978 riguarda n. 3 negozi su tre piani. Presumibilmente l'interrato ed il piano terra distinti alla particella 31 sub 1 e il negozio distinto alla particella 31 sub 2.

**Identificativo:**Licenza Edilizia

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:di variante al progetto di restauro del fabbricato di Casteltodino

Rilascio in data 23/04/1975 al n. di prot. 1721/75

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1978 al n. di prot.

Nella pratica amministrativa soltanto le tavole di progetto del piano terra sono congruenti con lo stato di fatto. Mentre sono difformi per il piano interrato, il piano primo ed il secondo. L'abitabilità rilasciata nel 1977 riguarda la modificazione di una casa urbana. Presumibilmente l'appartamento sottotetto distinto alla part. 31 sub 3. La autorizzazione di agibilità del 13/01/1978 riguarda n. 3 negozi su tre piani. Presumibilmente l'interrato ed il piano terra distinti alla particella 31 sub 1 e il negozio distinto alla particella 31 sub 2.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella pratica amministrativa del Nulla Osta n. 1169/73 sono irreperibili tutte le tavole di progetto. Mentre nella pratica della Licenza edilizia n. 1721 del 23/04/1975 sono presenti tavole di progetto, che il sottoscritto presume essere quelle di progetto della precedente pratica 1169/73. Sia perchè le due tavole hanno la medesima data e caratteri ( entrambe del 1973 ), sia perchè nel Nulla Osta non viene approvato un torrino ( una altana ) che è, invece, visibile nelle tavole di progetto della pratica 1721. Da quanto sopra si può dedurre che le pratiche forniscano per intero soltanto le tavole del Nulla Osta n. 1169 del 1973. Se, inoltre, si esaminano le autorizzazioni di agibilità e abitabilità risulta:

1) Autorizzazione di abitabilità del 26/02/1977: nella pratica si fa riferimento alle pratiche 1189 ( errata 1169 ) e 1721 in relazione ad una modificazione della casa urbana di 5 vani e 2 accessori. Può trattarsi soltanto dell'unico appartamento presente nella particella 31 - 33, posto al piano sottotetto e fornito di 5 vani e 2 accessori.

2) Autorizzazione di abitabilità-agibilità del 13/01/1978: nella pratica si fa riferimento soltanto alla pratica 1169, mentre nella richiesta si faceva riferimento ad entrambe le 1169 e 1721. L'autorizzazione riguardava n. 3 piani e n. 3 negozi. Da intendersi, a parere del sottoscritto, come piano seminterrato, piano terra e primo, attualmente tutti con destinazione commerciale. Si ritiene, altresì, di grandissimo rilievo la circostanza che nella richiesta di agibilità-abitabilità del 11/01/1978 era allegato il verbale di collaudo del 25/07/1975, sottoscritto da collaudatore, Direttore dei Lavori e dai rappresentanti legali dell'impresa costruttrice, in cui si fa una descrizione di tutto il fabbricato relativamente all'interrato, al piano terra, al piano primo, all'appartamento mansardato, così come nello stato attuale. Pertanto il Comune di Montecastrilli non poteva non



conoscere lo stato effettivo dell'immobile. Si aggiunga la circostanza che l'accatastamento dei vari subalterni è stato effettuato in data 09/11/1976, ante le autorizzazioni di abitabilità e agibilità. Ed infine si sottolinea che in data 07/08/1978 fu rilasciata dal Comune di Montecastrilli una autorizzazione di commercio al minuto per una superficie di vendita complessiva di mq 400; cioè la superficie del piano terra e primo, come in effetti furono inizialmente utilizzati. Tutto ciò premesso si ritiene che l'edificio distinto alle particelle 31-33 del foglio 51 di Montecastrilli non presenti elementi di abusività e che lo stato di fatto corrisponda alle tavole di progetto della Licenza Edilizia 1721 del 23/04/1975, allo stato irreperibili.

Regolarizzabili mediante:

#### Descrizione : **negozio** di cui al punto **A**

Trattasi di un ampio locale di circa 230 mq adibito a negozio al piano terra e a magazzino al piano seminterrato. Al piano terra non ci sono tramezzi, fatta eccezione di quello per il vano scala che conduce al magazzino interrato e un tramezzo che occulta le scale per i due piani superiori. Al disotto di queste ultime è stato ricavato un bagno.

Al piano seminterrato la superficie è stata frazionata in più locali. Sulla zona nord sono stati ricavati n. 4 vani frigorifero, una sala macellazione, un ripostiglio per le pulizie, un vano con forno per cotture. La zona centrale è lasciata aperta e utilizzata come magazzino delle merci non deperibili. In questa zona è situata la centrale termica con ingresso diretto dalla Via Ternana, allo stato il locale è privo di riscaldamento e la centrale dismessa. Sulla zona sud è stato ricavato un grande magazzino per deposito atti amministrativi, contabili, materiale espositivo e pubblicitario. In questa zona è stato ricavato anche antibagno e bagno, fornito di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia. Il bagno, in parte ricavato dal sottoscala, risulta rivestito su tutte le pareti laterali, mentre le porzioni di parete con intonaco e il soffitto mostrano fenomeni di condensa-infiltrazione di gravità medio-elevata.

Superficie complessiva di circa mq **453.5**

è posto al piano seminterrato - terra

L'edificio è stato costruito nel 19° secolo ristrutturato nel 1975

, ha un'altezza interna di circa 2.70 - 3,50

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>ferro</b> , protezione: <b>inferriate</b> , materiale protezione: <b>ferro</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>piastrelle di monocottura</b> ,

Pareti esterne	coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a:Il lastrico solare costuisce il terrazzo dell'appartamento mansardato.
Pavim. Interna	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento e rivestimento in pietra</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	materiale: <b>piastrelle di gres</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> tipologia: <b>ante scorrevoli</b> , materiale: <b>alluminio</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a:Trattasi delle porte di ingresso scorrevoli del negozio di piano terra.
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>ferro e vetro</b> , condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a:Trattasi delle porte di ingresso del magazzino.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	Note:L'impianto termico è stato dismesso

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici:Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale dell'interrato è difforme dallo stato di fatto per la creazione di due vani ( vano frigorifero, vano magazzino). dette variazioni non costituiscono abuso edilizio. Nell'estratto di mappa la particella 33 risulta come non edificata, va presentato, pertanto un tipo mappale e l'elaborato planimetrico.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : **€ 1000,00**

Oneri totali : **€ 1000,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano terra - area vendita	sup reale lorda	222,42	1,00	222,42
ripostiglio piano terra	sup reale lorda	4,63	0,20	0,93
magazzino seminterrato	sup reale lorda	226,45	0,50	113,23
		<b>453,50</b>		<b>336,57</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====

○○○○○, partita 1000217, foglio 51, particella 31-33, subalterno 1-1, categoria C/1, classe 3 consistenza 301 mq, superficie piano T-S rendita € 1694.44,

Note: L'immobile è distinto con due particelle, ma costituisce una unica unità immobiliare.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per i negozi in semiperiferia valori omogenei compresi rispettivamente tra € 700,00 e 1050,00; per l'OMI i negozi in condizioni normali si aggirano da € 660,00 ad € 1050,00. I magazzini si aggirano da un minimo di € 300.00 a € 430.00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 750,00 per la superficie del negozio e € 375 per la superficie del sottostante magazzino. La superficie lorda del negozio, sito al piano terra, e del sottostante magazzino seminterrato, cumulativamente distinti alla part. 31 sub 1 ammontano rispettivamente a circa mq 227 e a mq 226. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100. Il negozio è costituito da un unico grande locale, sede dell'attività di vendita di un piccolo supermercato. Mentre l'interrato, pressoché della medesima superficie è stato suddiviso in vari ambienti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	453,50	252.428,25	252.428,25
			<b>252.428,25</b>	<b>252.428,25</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 37.864,24
---	-------------

spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
- decremento monetario	- € 564,01

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **213.000,00**

**Lotto: 002****9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via Amerina angolo Via Ternana s.n.c.**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di negozio sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via Amerina angolo Via Ternana s.n.c..

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ===== per 1/2

oooooo per 1/2, partita 1000217, foglio 51, particella 31-33, subalterno 2-2, categoria C/1, classe 3  
consistenza 213 mq, superficie piano rendita € 1199.06,

Note: L'immobile è distinto con due particelle, ma costituisce una unica unità immobiliare.

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe .

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 30 m

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da %%%%%%%%% senza alcun titolo

Il locale magazzino del primo piano è detenuto dalla società gerente il supermercato sin dal 1975, per dichiarazione della socia sig.ra ££££££.

**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:*

Nessuna.

*12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca speciale a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro **Fumini Sauro** e  
===== derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica notaio Carlo Moretti in data

Rapporto di stima - N. Gen. Rep. **178/2012** - pag. 85

Ver. 1.5

Edicom Finance srl - info@edicom.it

24/05/1979 ai nn. 23420 iscritto/trascritto a Terni in data 08/06/1979 ai nn. 3080

Importo ipoteca: **£ 60.000.000.**

Importo capitale: **£ 40.000.000.**

- Ipoteca volontaria a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro ===== e **Fumini Sauro** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/10/1995 ai nn. 24265 iscritto/trascritto a Terni in data 26/10/1995 ai nn. 1223

Importo ipoteca: **€ 750000.00.**

Importo capitale: **€ 300000.00.**

- Ipoteca volontaria a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro **Fumini Sauro** e ===== derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito pratica notaio Carlo Filippetti in data 19/01/1996 ai nn. 24737 iscritto/trascritto a Terni in data 24/01/1996 ai nn. 73

Importo ipoteca: **€ 425000.00.**

Importo capitale: **€ 170000.00.**

- Ipoteca volontaria a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro oooooo e ===== derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica notaio Carlo Filippetti in data 21/01/2003 ai nn. 38144 iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2003 ai nn. 151

Importo ipoteca: **€ 370000.00.**

Importo capitale: **€ 185000.00.**

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro oooooo e \*\*\*\*\* derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

- Pignoramento a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A.** contro oooooo e ===== derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 06/12/2012 ai nn. 1155 iscritto/trascritto a Terni in data 11/01/2013 ai nn. 305

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

===== dal **07/09/1972 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Angelo Alcini in data 07/09/1972 ai nn. registrato Terni in data 19/09/1972 ai nn. 2408 vol 225 trascritto a Spoleto in data 05/10/1972 ai nn. 5750

**Titolare/Proprietario:** =====

Cardinalini Mauro dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

**Titolare/Proprietario:** =====

oooooo dal **01/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:**Nulla Osta Edilizio

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:AutORIZZAZIONE edilizia

Per lavori:restauro e trasformazione di un fabbricato f. 51 particelle 31 - 32 in Casteltodino

Rilascio in data 03/02/1973 al n. di prot. 1169/73

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1978 al n. di prot.

Nella pratica amministrativa sono reperibili soltanto le tavole dello stato di fatto, mancando totalmente quelle di progetto. L'abitabilità rilasciata nel 1977 riguarda la modificazione di una casa urbana. Presumibilmente l'appartamento sottotetto distinto alla part. 31 sub 3. La autorizzazione di agibilità del 13/01/1978 riguarda n. 3 negozi su tre piani. Presumibilmente l'interrato ed il piano terra distinti alla particella 31 sub 1 e il negozio distinto alla particella 31 sub 2.

**Identificativo:**Licenza Edilizia

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:di variante al progetto di restauro del fabbricato di Casteltodino

Rilascio in data 23/04/1975 al n. di prot. 1721/75

Nella pratica amministrativa soltanto le tavole di progetto del piano terra sono congruenti con lo stato di fatto. Mentre sono difformi per il piano interrato, il piano primo ed il secondo. L'abitabilità rilasciata nel 1977 riguarda la modificazione di una casa urbana. Presumibilmente l'appartamento sottotetto distinto alla part. 31 sub 3. La autorizzazione di agibilità del 13/01/1978 riguarda n. 3 negozi su tre piani. Presumibilmente l'interrato ed il piano terra distinti alla particella 31 sub 1 e il negozio distinto alla particella 31 sub 2.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella pratica amministrativa del Nulla Osta n. 1169/73 sono irreperibili tutte le tavole di progetto. Mentre nella pratica della Licenza edilizia n. 1721 del 23/04/1975 sono presenti tavole di progetto che il sottoscritto presume essere quelle di progetto della pratica 1169/73. Sia perchè le due tavole hanno la medesima data e caratteri ( entrambe del 1973 ), sia perchè nel Nulla osta non viene approvato un torrino ( una altana ) che è, invece, visibile nelle tavole di progetto della pratica 1721. Da quanto sopra si può dedurre che le pratiche forniscano per intero soltanto le tavole del Nulla Osta n. 1169 del 1973. Se, inoltre, si esaminano le autorizzazioni di agibilità e abitabilità risulta:

1) Autorizzazione di abitabilità del 26/02/1977: nella pratica si fa riferimento alle pratiche 1189 ( errata 1169 ) e 1721 in relazione ad una modificazione della casa urbana di 5 vani e 2 accessori. Può trattarsi soltanto dell'unico appartamento presente nella particella 31 - 33, posto al piano sottotetto e fornito di 5 vani e 2 accessori.

2) Autorizzazione di abitabilità-agibilità del 13/01/1978: nella pratica si fa riferimento soltanto alla pratiche 1169, mentre nella richiesta si faceva riferimento ad entrambe le 1169 e 1721. L'autorizzazione riguardava n. 3 piani e n. 3 negozi. Da intendersi, a parere del sottoscritto, come piano seminterrato, piano terra e primo, attualmente tutti con destinazione commerciale. Si ritiene, altresì, di grandissimo rilievo che nella richiesta di agibilità-abitabilità del 11/01/1978 era allegato il verbale di collaudo del 25/07/1975, sottoscritto da collaudatore, Direttore dei Lavori e dai rappresentanti legali dell'impresa costruttrice, si faccia una descrizione di tutto il fabbricato relativamente all'interrato, al piano terra, al piano primo, all'appartamento mansardato, così come nello stato attuale. Pertanto il Comune di Montecastrilli non poteva non conoscere lo stato effettivo dell'immobile. Si aggiunga la circostanza che l'accatastamento dei vari subalterni è stato effettuato in data 09/11/1976, ante le autorizzazioni di abitabilità e agibilità. Ed infine si sottolinea che in data 07/08/1978 fu rilasciata dal Comune di Montecastrilli una autorizzazione di commercio al minuto per una superficie di vendita complessiva di mq 400; cioè la superficie del piano terra e primo, come in effetti furono inizialmente utilizzati. Tutto ciò premesso si ritiene che l'edificio

distinto alle particelle 31-33 del foglio 51 di Montecastrilli non presenti elementi di abusività e che lo stato di fatto corrisponda alle tavole di progetto della Licenza Edilizia 1721 del 23/04/1975, allo stato irreperibili.  
Regolarizzabili mediante:

Descrizione : **negozio** di cui al punto **A**

Trattasi di un ampio locale di circa 220 mq, già adibito a negozio al piano primo. Risulta privo tramezzi interni, fatta eccezione per il vano scala che porta all'appartamento sovrastante, al di sotto del quale è stato ricavato un ripostiglio. Allo stato versa in condizioni di grave degrado. Il pavimento in linoleum risulta distaccato o in procinto di distaccarsi in numerose zone. Dal soffitto filtra acqua che viene raccolta su bacili a pavimento. Il fenomeno è da imputarsi a insufficiente impermeabilizzazione dei sovrastanti terrazzi. L'impianto di riscaldamento è inesistente.

Superficie complessiva di circa mq **231.98**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 19° secolo ristrutturato nel 1975

, ha un'altezza interna di circa 2.90

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>pessime</b> Note:Il solaio soffitto è soggetto a copiose infiltrazioni dai sovrastanti terrazzi.
Strutture verticali Componenti edilizie e costruttive:	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>ferro</b> , protezione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>piastrelle di monocottura</b> , coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento e rivestimento in pietra</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>linoleum</b> , condizioni: <b>da demolire</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>vetro</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Note:Trattasi delle porte di ingresso del negozio.
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> , materiale: <b>ferro</b> , condizioni: <b>scarse</b> Note:Trattasi di grata in acciaio a soffietto.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>non</b>



**determinabili, conformità: non a norma**

Termico

Note: L'impianto termico è inesistente.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'estratto di mappa la particella 33 risulta come non edificata, va presentato, pertanto un tipo mappale e l'elaborato planimetrico. Inoltre nella planimetria sono assenti due balconcini che affacciano su p.zza del Plebiscito.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : **€ 600,00**

Oneri totali : **€ 600,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano primo - area vendita	sup reale lorda	217,06	1,00	217,06
ripostiglio piano primo	sup reale lorda	3,40	0,20	0,68
balconi	sup reale lorda	11,52	0,15	1,73
		<b>231,98</b>		<b>219,47</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====

○○○○○, partita 1000217, foglio 51, particella 31-33, subalterno 2-2, categoria C/1, classe 3 consistenza 213 mq, superficie piano rendita € 1199.06,

Note: L'immobile è distinto con due particelle, ma costituisce una unica unità immobiliare.

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per i negozi in semiperiferia valori omogenei compresi rispettivamente tra € 700,00 e 1050,00; per l'OMI i negozi

in condizioni normali si aggirano da € 660,00 ad € 1050,00 i magazzini si aggirano da un minimo di € 300.00 a € 430.00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo valutare il negozio del primo piano un il valore di € 450, in quanto, allo stato, questo locale non può essere utilizzato come negozio per mancanza di idonee uscite di sicurezza. L'eventuale adattamento, se possibile, dipende strettamente dalla futura destinazione commerciale dell'attività, allo stato indeterminabile. I presidi attivi e passivi per l'ottenimento del certificato prevenzione incendi e la mancanza di locali esterni, danno luogo ad oneri che si stimano di larga massima non inferiori a € 150.00 al mq. La superficie lorda del magazzino distinto alla part. 31 sub 2 ammonta a circa mq 220. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100 e i muri divisorii al 50/100. Il negozio è costituito da un unico grande locale, già sede di una attività di vendita abbigliamento, allo stato inutilizzato. Lo stato generale è di forte degrado, con distacco della pavimentazione e copiose infiltrazioni d'acqua sul soffitto, per inadeguata impermeabilizzazione del sovrastante terrazzo.

### 16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

### 16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	231,98	98.760,60	98.760,60
			<b>98.760,60</b>	<b>98.760,60</b>

### 16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 14.814,09
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
- decremento monetario	- € 346,51

### 16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 83.000,00**

Lotto: 003

**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via Amerina angolo Via Ternana s.n.c.**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Casteltodino Via Amerina angolo Via Ternana s.n.c..

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ===== per 1/2  
 °°°°°° per 1/2, partita 1000217, foglio 51, particella 31, subalterno 3, categoria A/3, classe 3 consistenza 5,5 vani, superficie piano II° rendita € 244.28,

**18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe .

Importanti centri limitrofi: Montecastrilli.

Principali collegamenti pubblici: autolinee 30 m

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da D'Acunto Luigi con contratto di affitto del tipo 4 per l'importo di 250 stipulato in data 13-06-2007 con scadenza il 30-05-2011 registrato a Terni in data 13-06-2007 ai nn 3384

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**

Il contratto è scaduto, ma il conduttore permane nell'appartamento.

**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:*

*20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro **Fumini Sauro** e ===== derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica notaio Carlo Filippetti in data

Rapporto di stima - N. Gen. Rep. 178/2012 - pag. 91

Ver. 1.5

Edicom Finance srl - info@edicom.it

24/10/1995 ai nn. 24265 iscritto/trascritto a Terni in data 26/10/1995 ai nn. 1223

Importo ipoteca: € 750000.00.

Importo capitale: € 300000.00.

- Ipoteca volontaria a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro **Fumini Sauro e =====** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito pratica notaio Carlo Filippetti in data 19/01/1996 ai nn. 24737 iscritto/trascritto a Terni in data 24/01/1996 ai nn. 73

Importo ipoteca: € 425000.00.

Importo capitale: € 170000.00.

- Ipoteca volontaria a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro **\*\*\*\*\* e =====** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica notaio Carlo Filippetti in data 21/01/2003 ai nn. 38144 iscritto/trascritto a Terni in data 23/01/2003 ai nn. 151

Importo ipoteca: € 370000.00.

Importo capitale: € 185000.00.

#### 20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*** derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

- Pignoramento a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A.** contro **\*\*\*\*\* e =====** derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 06/12/2012 ai nn. 1155 iscritto/trascritto a Terni in data 11/01/2013 ai nn. 305

#### 20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 20.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

### 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro

===== dal **07/09/1972 ante ventennio** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Angelo Alcini in data 07/09/1972 ai nn. registrato Terni in data 19/09/1972 ai nn. 2408 vol 225 trascritto a Spoleto in data 05/10/1972 ai nn. 5750

**Titolare/Proprietario:** =====

Cardinalini Mauro dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999 ai nn. 3347

**Titolare/Proprietario:** =====

\*\*\*\*\* dal **01/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999 ai nn. 4764

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:** Nulla Osta Edilizio

Intestazione: Fumini Sauro e =====

tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: restauro e trasformazione di un fabbricato f. 51 particelle 31 - 32 in Casteltodino

Rilascio in data 03/02/1973 al n. di prot. 1169/73

Abitabilità/agibilità in data 26/02/1977 al n. di prot.

Nella pratica amministrativa sono reperibili soltanto le tavole dello stato di fatto, mancando totalmente quelle di progetto. L'abitabilità rilasciata nel 1977 riguarda la modificazione di una casa urbana. Presumibilmente l'appartamento sottotetto distinto alla part. 31 sub 3. La autorizzazione di agibilità del 13/01/1978 riguarda n. 3 negozi su tre piani. Presumibilmente l'interrato ed il piano terra distinti alla particella 31 sub 1 e il negozio distinto alla particella 31 sub 2.

**Identificativo:**Licenza Edilizia

Intestazione:Fumini Sauro e =====

tipo pratica:Licenza Edilizia

Per lavori:di variante al progetto di restauro del fabbricato di Casteltodino

Rilascio in data 23/04/1975 al n. di prot. 1721/75

Abitabilità/agibilità in data 26/02/1977 al n. di prot.

Nella pratica amministrativa soltanto le tavole di progetto del piano terra sono congruenti con lo stato di fatto. Mentre sono difformi per il piano interrato, il piano primo ed il secondo. L'abitabilità rilasciata nel 1977 riguarda la modificazione di una casa urbana. Presumibilmente l'appartamento sottotetto distinto alla part. 31 sub 3. La autorizzazione di agibilità del 13/01/1978 riguarda n. 3 negozi su tre piani. Presumibilmente l'interrato ed il piano terra distinti alla particella 31 sub 1 e il negozio distinto alla particella 31 sub 2.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella pratica amministrativa del Nulla Osta n. 1169/73 sono irreperibili tutte le tavole di progetto. Mentre nella pratica della Licenza edilizia n. 1721 del 23/04/1975 sono presenti tavole di progetto che il sottoscritto presume essere quelle di progetto della pratica 1169/73. Sia perchè le due tavole hanno la medesima data e caratteri ( entrambe del 1973 ), sia perchè nel Nulla osta non viene approvato un torrino ( una altana ) che è, invece, visibile nelle tavole di progetto della pratica 1721. Da quanto sopra si può dedurre che le pratiche forniscano per intero soltanto le tavole del Nulla Osta n. 1169 del 1973. Se, inoltre, si esaminano le autorizzazioni di agibilità e abitabilità risulta:

1) Autorizzazione di abitabilità del 26/02/1977: nella pratica si fa riferimento alle pratiche 1189 ( errata 1169 ) e 1721 in relazione ad una modificazione della casa urbana di 5 vani e 2 accessori. Può trattarsi soltanto dell'unico appartamento presente nella particella 31 - 33, posto al piano sottotetto e fornito di 5 vani e 2 accessori.

2) Autorizzazione di abitabilità-agibilità del 13/01/1978: nella pratica si fa riferimento soltanto alla pratiche 1169, mentre nella richiesta si faceva riferimento ad entrambe le 1169 e 1721. L'autorizzazione riguardava n. 3 piani e n. 3 negozi. Da intendersi, a parere del sottoscritto, come piano seminterrato, piano terra e primo, attualmente tutti con destinazione commerciale. Si ritiene, altresì, di grandissimo rilievo che nella richiesta di agibilità-abitabilità del 11/01/1978 era allegato il verbale di collaudo del 25/07/1975, sottoscritto da collaudatore, Direttore dei Lavori e dai rappresentanti legali dell'impresa costruttrice, si faccia una descrizione di tutto il fabbricato relativamente all'interrato, al piano terra, al piano primo, all'appartamento mansardato, così come nello stato attuale. Pertanto il Comune di Montecastrilli non poteva non conoscere lo stato effettivo dell'immobile. Si aggiunga la circostanza che l'accatastamento dei vari subalterni è stato effettuato in data 09/11/1976, ante le autorizzazioni di abitabilità e agibilità. Ed infine si sottolinea che in data 07/08/1978 fu rilasciata dal Comune di Montecastrilli una autorizzazione di commercio al minuto per una superficie di vendita complessiva di mq 400; cioè la superficie del piano terra e primo, come in effetti furono inizialmente utilizzati. Tutto ciò premesso si ritiene che l'edificio distinto alle particelle 31-33 del foglio 51 di Montecastrilli non presenti elementi di abusività e che lo stato di fatto corrisponda alle tavole di progetto della Licenza Edilizia 1721 del 23/04/1975, allo stato irreperibili.

Regularizzabili mediante:

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento di circa mq 95 mansardato, sito al secondo piano del fabbricato. Si accede tramite portoncino condominiale direttamente da P.zza del Plebiscito s.n.c. Dopo tre rampe di scale si accede all'appartamento. L'appartamento si presenta con fenomeni di condensa e di infiltrazione provenienti dal tetto di media gravità. Le finiture sono da definirsi modeste, l'impianto di riscaldamento con caldaietta e radiatori è fuori uso, poichè sostituito da una unica stufa a pellet in corridoio. Quasi tutti i vani sono mansardati, con altezza da un minimo di m 1,90 ad un massimo di m 2,73. La impermeabilizzazione dei terrazzi non è più efficiente e provoca gravi infiltrazioni al sottostante magazzino. Identiche manifestazioni di infiltrazioni si manifestano sulle pareti esterne del fabbricato, causate da scarsa tenuta della copertura del tetto.

Superficie complessiva di circa mq **149.62**

è posto al piano secondo

L'edificio è stato costruito nel 19° secolo ristrutturato nel 1975

, ha un'altezza interna di circa da un minimo di m 1,90 ad un massimo di m 2,73

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>pessime</b> Note:Il solaio pavimento dei terrazzi è causa di copiose infiltrazioni nel sottostante negozio.
Strutture verticali Componenti edilizie e costruttive:	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>pessime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento e rivestimento in pietra</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> , materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>non determinabili</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>legna</b> , diffusori: <b>stufa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b> Note:L'impianto termico con caldaietta a gas e radiatori è

stato inattivato.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona residenziale di completamento B

Norme tecniche ed indici: Sono ammessi interventi diretti per trasformazione di edifici esistenti o nuove edificazioni sino ad una densità fondiaria di 1,70mc/mq, distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati m 10; altezza massima m 11.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'estratto di mappa la particella 33 risulta come non edificata, va presentato, pertanto un tipo mappale e l'elaborato planimetrico.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : € 400,00

Oneri totali : € 400,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera matrimoniale, camera, vano ripostiglio.	sup reale lorda	94,93	1,00	94,93
terrazzi	sup reale lorda	54,69	0,15	8,20
		<b>149,62</b>		<b>103,13</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====

ooooo, partita 1000217, foglio 51, particella 31, subalterno 3, categoria A/3, classe 3 consistenza 5,5 vani, superficie piano II° rendita € 244.28,

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**24.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone semiperiferiche e immobili abitabili valori omogenei compresi tra € 700,00 e 800,00, per gli immobili in periferia, da € 600,00 a € 700,00; in semicentro tra € 750.00 e € 850.00 per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 700,00 per il sub 1; i terrazzi coefficiente di ragguglio del 15%. La superficie lorda dell'appartamento distinto alla particella 31 sub 3 ammonta a mq 94.93. La superficie netta

dell'ingresso-disimpegno ammonta a mq 7,65; la superficie netta della cucina a mq 9,63; la superficie netta del soggiorno a mq 23.86; la superficie netta del bagno a mq 5.29; la superficie netta della camera matrimoniale a mq 14.97; la superficie netta della camera a mq 11.45; la superficie netta del vano ripostiglio a mq 7.89.

#### 24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

#### 24.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	149,62	72.193,45	72.193,45
			<b>72.193,45</b>	<b>72.193,45</b>

#### 24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 10.829,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
- incremento monetario	€ 35,57

#### 24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 61.000,00**



## BENE 6

### Beni in Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome

Lotto: 001

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

##### **A. Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome**

Piena proprietà per la quota di 375/1000 di agricolo sito in Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$\$ per 43,75/100

~~~~~ per 18,75/100, partita 724, foglio 27, mappale 54 qualita seminativo, classe 3 superficie catastale 58810, reddito agrario: € 182,24, reddito domenicale: € 212,61.

##### **B. Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome**

Piena proprietà per la quota di 375/1000 di agricolo sito in Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$\$ per 43,75/100

~~~~~ per 18,75/100, partita 724, foglio 27, mappale 55 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 3130, reddito agrario: € 13,74, reddito domenicale: € 16,17.

##### **C. Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome**

Piena proprietà per la quota di 375/1000 di agricolo sito in Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$\$ per 43,75/100

~~~~~ per 18,75/100, partita 724, foglio 27, mappale 65 qualita seminativo-bosco misto-pascolo arborato, classe 2 superficie catastale 30360, reddito agrario: € 49,87, reddito domenicale: € 26,50.

Note:In dettaglio:

|                    |                       |                          |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|
| seminativo mq 4800 | reddito Agrario 21.07 | reddito Domenicale 24.79 |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|

|                      |                      |                          |
|----------------------|----------------------|--------------------------|
| bosco misto mq 21500 | reddito Agrario 3.33 | reddito Domenicale 21.10 |
|----------------------|----------------------|--------------------------|

|                          |                      |                         |
|--------------------------|----------------------|-------------------------|
| pascolo arborato mq 4060 | reddito Agrario 2.10 | reddito Domenicale 3.98 |
|--------------------------|----------------------|-------------------------|

##### **D. Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome**

Piena proprietà per la quota di 375/1000 di agricolo sito in Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$\$ per 43,75/100

~~~~~ per 18,75/100, partita 724, foglio 27, mappale 66 qualita seminativo, classe 3 superficie catastale 55190, reddito agrario: € 171,02, reddito domenicale: € 199,52.

##### **E. Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome**

Piena proprietà per la quota di 375/1000 di agricolo sito in Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$\$ per 43,75/100

~~~~~ per 18,75/100, partita 724, foglio 27, mappale 80 qualita bosco misto, classe 2 superficie catastale 4130, reddito agrario: € 0.64, reddito dominicale: € 4.05.

**F. Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome**

Piena proprietà per la quota di 375/1000 di agricolo sito in Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$\$ per 43,75/100

~~~~~ per 18,75/100, partita 724, foglio 27, mappale 90 qualita seminativo-vigneto-pascolo-pascolo arborato-bosco ceduo, classe 2-1 superficie catastale 227990, reddito agrario: € 135.21, reddito dominicale: € 229.31.

Derivante da:In dettaglio:

|                  |           |          |                       |                           |
|------------------|-----------|----------|-----------------------|---------------------------|
| seminativo       | mq 5000   | classe 2 | reddito Agrario 21.95 | Reddito Dominicale 25.82  |
| vigneto          | mq 4000   | classe 2 | reddito Agrario 20.66 | Reddito Dominicale 28.92  |
| pascolo          | mq 27400  | classe 1 | reddito Agrario 12.74 | Reddito Dominicale 28.30  |
| pascolo arborato | mq 130000 | classe 2 | reddito Agrario 67.14 | Reddito Dominicale 127.56 |
| bosco ceduo      | mq 61590  | classe 2 | reddito Agrario 12.72 | Reddito Dominicale 44.53  |

**G. Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome**

Piena proprietà per la quota di 375/1000 di agricolo sito in Acquasparta (Terni) Località/frazione Centosome .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$\$ per 43,75/100

~~~~~ per 18,75/100, partita 724, foglio 28, mappale 114 qualita bosco misto, classe 1 superficie catastale 33750, reddito agrario: € 8.72, reddito dominicale: € 43.58.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico con parcheggi .

Caratteristiche zone limitrofe .

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Azienda Agricola §§§§§§ con dichiarazione sostitutiva d'Atto di Notorietà

L'utilizzo del terreno si evince dai seguenti documenti:

1)Dichiarazione Sostitutiva D'atto di Notorietà, allegata alla domanda AGEA per l'ottenimento dei contributi agricoli europei, in cui si dichiara di condurre a titolo gratuito molte particelle, tra le quali quella in esame ( validità dal 05/01/2004 al 30/12/2014);

2) Denuncia di Contratto Verbale di Locazione ed affitto di beni immobili, registrato a Terni in data 11/10/2007, di molti immobili tra i quali quello in esame. Con corrispettivo di € 500,00 annuo e durata dal 11/11/2006 al 10/11/2013. Di fatto l'azienda agricola gestisce i terreni e gli annessi agricoli.

**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:****4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a favore di **Istituto Federale di Credito Agrario per l'Italia Centrale-Roma** contro \*\*\*\*\*, ooooo, €€€€€, """" derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica notaio Carlo Filippetti in data 30/11/1993 ai nn. iscritto/trascritto a Terni in data 03/12/1993 ai nn. 1178

Importo ipoteca: **L. 48.420.000.**Importo capitale: **L. 203.000.000.**

La particella 77 del foglio 27 di Acquasparta si è successivamente trasformata nella particella n. 80, con accorpamento ( mq 980 ) di parte della particella 91. La particella 115 è stata parzialmente assorbita nella particella 114.

- Ipoteca volontaria a favore di **Banca Popolare di Spoleto S.p.a.** contro \*\*\*\*\*, ooooo, €€€€€, """" , !!!!! debitrice non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica notaio Carlo Filippetti in data 28/02/2006 ai nn. 43288/25075 iscritto/trascritto a Terni in data 06/03/2006 ai nn. 591

Importo ipoteca: **€ 340000.00.**Importo capitale: **€ 170000.00.****4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro \*\*\*\*\*, ooooo derivante da verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** \*\*\*\*\* per 37,50/100

ooooo per 25/100

€€€€€ per 18,75/100

"""" per 18,75/100 dal **20/02/1987** al **31/03/2011** In forza di atto di compravendita pratica notaio Carlo Filippetti in data 20/02/1987 ai nn. 8540 trascritto a Terni in data 06/03/1987 ai nn. 1743 L'atto faceva riferimento alla particella 30 del foglio 28 di Acquasparta ( attuale particella 114 a seguito di frazionamento in 114 e 115), alle particelle del foglio 27 di Acquasparta n.ri 54,55,65,66,80, 77 ( attuale particella 90 a seguito di accorpamento con la part. 115 ).

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*\*\* per 37,50/100

%%%%%%%% per 43,75/100

^^^^^^ per 18,75/100 dal **31/03/2011** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica notaio Alessandro Cinelli di Chiusi in data 31/03/2011 ai nn. 107.349 trascritto a Terni in data 15/04/2011 ai nn. 3087

L'atto di compravendita fa riferimento alle particelle n.ri 54,55,65,66,80,90 del foglio 27 e la particella 114 del foglio n. 28 di Acquasparta.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in località Centosome di Acquasparta a confine con la Strada Vicinale delle Sette Valli. la frazione vicina più importante è quella di Rosaro. Confina con le particelle 80 - 55 - 65 - 66 della medesima proprietà sottoposta alla presente esecuzione immobiliare. Quasi tutto il terreno ha destinazione a seminativo ( mq 56545 ) ed una piccola parte perimetrale è boscata ( mq 2265 ). La particella è recintata sul confine esterno con paletti in cls e rete metallica antivolpe per ml 40.

Superficie complessiva di circa mq **58810**

ed orografia in acclivio

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi.

sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee grano e orzo

Selviculture cerro e quercia

### Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 51 del 15-09-08 e variante del Giugno 2012 è identificato nella zona V1 - area boscata - sottozona E1 pi

Norme tecniche ed indici:La porzione di terreno boscato ricade in ambito di tutela paesaggistica e di vincolo idrogeologico. Le aree boschive non possono essere computate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia previsti per le zone agricole. Aree inedificabili.

Nella porzione di terreno agricolo è consentita l'attività agricola e gli interventi di cui all'art. 35 L.R. 11/2005. Nella fattispecie oltre il 50% è inedificabile in quanto fascia di rispetto del bosco.

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 56.545,00               | 1,00         | 56.545,00          |

|       |                 |                  |      |                  |
|-------|-----------------|------------------|------|------------------|
| bosco | sup reale lorda | 2.265,00         | 1,00 | 2.265,00         |
|       |                 | <b>58.810,00</b> |      | <b>58.810,00</b> |

**Identificato al catasto terreni:**

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$ per 43,75/100

~~~~~ per 18,75/100, partita 724, foglio 27, mappale 54 qualita seminativo, classe 3 superficie catastale 58810, reddito agrario: € 182,24, reddito domenicale: € 212,61.

**Accessori:**

A.1

recinzione

Sviluppa una superficie complessiva di metri lineari 40

Valore a corpo: € **1200**

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **B**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno sito in località Centosome di Acquasparta a confine con la Strada Vicinale delle Sette Valli. la frazione vicina più importante è quella di Rosaro. Confina con la particella 54 della medesima proprietà sottoposta alla presente esecuzione immobiliare. Trattasi di una sottile striscia di terreno con una porzione a bosco molto degradato ( mq 1998 ) e parte vocata a seminativo ( mq 1132 ).La particella è recintata sul confine esterno con paletti in cls e rete metallica antivolpe per circa ml 112.

Superficie complessiva di circa mq **3130**

ed orografia in acclivio

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi.

sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee erba medica e orzo

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 51 del 15-09-08 e variante del Giugno 2012 è identificato nella zona V1 - area boscata - sottozona E1 pi

Norme tecniche ed indici:La porzione di terreno boscato ricade in ambito di tutela paesaggistica e di vincolo idrogeologico. Le aree boschive non possono essere computate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia previsti per le zone agricole. Aree inedificabili.

Nella porzione di terreno agricolo è consentita l'attività agricola e gli interventi di cui all'art. 35 L.R. 11/2005. Nella fattispecie è ineditabile in quanto fascia di rispetto del bosco.

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 1.132,00                | 1,00         | 1.132,00           |
| bosco            | sup reale lorda | 1.998,00                | 1,00         | 1.998,00           |
|                  |                 | <b>3.130,00</b>         |              | <b>3.130,00</b>    |

**Identificato al catasto terreni:**

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$ per 43,75/100

~~~~~ per 18,75/100, partita 724, foglio 27, mappale 55 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 3130, reddito agrario: € 13,74, reddito dominicale: € 16,17.

**Accessori:**

B.1

recinzione

Sviluppa una superficie complessiva di metri lineari 112

Valore a corpo: € **3360**

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **C**

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in località Centosome di Acquasparta; la frazione vicina più importante è quella di Rosaro. Confina con la particella 54 - 66 - 80 della medesima proprietà sottoposta alla presente esecuzione immobiliare. La gran parte del terreno è boscato ( mq 28916 ) ed una piccola porzione è utilizzata a seminativo. Sia come destinazione urbanistica che come stato di fatto. La particella è recintata sul confine esterno con paletti in cls e rete metallica antivolpe per ml 200.

Superficie complessiva di circa mq **30360**

ed orografia in acclivio

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi.

sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee grano e orzo

Selviculture cerro e quercia

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 51 del 15-09-08 e variante del Giugno 2012 è identificato nella zona V1 - area boscata - sottozona E1 pi

Norme tecniche ed indici:La porzione di terreno boscato ricade in ambito di tutela paesaggistica e di



Selviculture cerro e quercia

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 51 del 15-09-08 e variante del Giugno 2012 è identificato nella zona V1 - area boscata - sottozona E1 pi

Norme tecniche ed indici: La porzione di terreno boscato ricade in ambito di tutela paesaggistica e di vincolo idrogeologico. Le aree boschive non possono essere computate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia previsti per le zone agricole. Aree inedificabili.

Nella porzione di terreno agricolo è consentita l'attività agricola e gli interventi di cui all'art. 35 L.R. 11/2005. Nella fattispecie circa il 50% è inedificabile in quanto fascia di rispetto del bosco.

| Destinazione                      | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno con destinazione boschiva | sup reale lorda | 1.933,00                | 1,00         | 1.933,00           |
| seminativo                        | sup reale lorda | 53.257,00               | 1,00         | 53.257,00          |
|                                   |                 | <b>55.190,00</b>        |              | <b>55.190,00</b>   |

**Identificato al catasto terreni:**

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$ per 43,75/100

~~~~~ per 18,75/100, partita 724, foglio 27, mappale 66 qualità seminativo, classe 3 superficie catastale 55190, reddito agrario: € 171,02, reddito dominicale: € 199,52.

**Accessori:**

D.1

recinzione

Sviluppa una superficie complessiva di metri lineari 85

Valore a corpo: **€ 2550**

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **E**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno sito in località Centosome di Acquasparta; la frazione vicina più importante è quella di Rosaro. Confina con la particella 54 - 65 della medesima proprietà sottoposta alla presente esecuzione immobiliare. Parte del terreno presenta destinazione a bosco ceduo ( mq 2843 ), parte a seminativo ( mq 1287 ). La particella è recintata sul confine esterno con paletti in cls e rete metallica antivolpe per ml 140.

Superficie complessiva di circa mq **4130**

ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

sistemi irrigui presenti nessuno



Colture erbacee grano - orzo

Selvicolture leccio e quercia

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 51 del 15-09-08 e variante del Giugno 2012 è identificato nella zona V1 - area boscata - sottozona E1 pi

Norme tecniche ed indici: La porzione di terreno boscato ricade in ambito di tutela paesaggistica e di vincolo idrogeologico. Le aree boschive non possono essere computate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia previsti per le zone agricole. Aree inedificabili.

Nella porzione di terreno agricolo è consentita l'attività agricola e gli interventi di cui all'art. 35 L.R. 11/2005. Nella fattispecie è inedificabile in quanto fascia di rispetto del bosco.

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 1.287,00                | 1,00         | 1.287,00           |
| terreno boscato  | sup reale lorda | 2.843,00                | 1,00         | 2.843,00           |
|                  |                 | <b>4.130,00</b>         |              | <b>4.130,00</b>    |

**Identificato al catasto terreni:**

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$\$ per 43,75/100

^^^^^^^^ per 18,75/100, partita 724, foglio 27, mappale 80 qualità bosco misto, classe 2 superficie catastale 4130, reddito agrario: € 0.64, reddito dominicale: € 4.05.

**Accessori:**

E.1

recinzione

Sviluppa una superficie complessiva di metri lineari 140

Valore a corpo: € **4200**

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **F**

Trattasi di un grande appezzamento di terreno sito in località Centosome di Acquasparta; a confine con la Strada Vicinale delle Sette Valli. La frazione vicina più importante è quella di Rosaro. Confina con la particella 66 del foglio 27 e con la particella 114 del foglio 28, della medesima proprietà sottoposta alla presente esecuzione immobiliare. Il terreno presenta una destinazione urbanistica a bosco, tuttavia alcune porzioni nord della particella sono state disboscate per una superficie di circa mq 13.932 ed utilizzate come terreno seminativo. Mentre all'interno del bosco è stato operato un taglio degli alberi ( querce e lecci ) per una estensione di circa mq 5174. Nella valorizzazione della particella si è tenuto conto di due capanni in metallo per ricovero di animali e attrezzature agricole, che vanno rimossi dall'area a bosco e riposizionati nelle aree agricole. La particella è recintata sul

confine esterno con paletti in cls e rete metallica antivolpe per ml 500.

Superficie complessiva di circa mq **227990**

ed orografia in acclivio

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi, in parte depositi franosi quiescenti

sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee erba medica e orzo

Colture arboree cerro e quercia

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 51 del 15-09-08 e variante del Giugno 2012

Norme tecniche ed indici: Il terreno ricade in ambito di tutela paesaggistica e di vincolo idrogeologico. Le aree boschive non possono essere computate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia previsti per le zone agricole. Aree inedificabili

| Destinazione           | Parametro              | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| bosco                  | sup reale lorda        | 208.884,00              | 1,00         | 208.884,00         |
| aree disboscate        | sup reale lorda        | 13.932,00               | 1,00         | 13.932,00          |
| aree di taglio recente | sup potenziale coperta | 5.174,00                | 1,00         | 5.174,00           |
|                        |                        | <b>227.990,00</b>       |              | <b>227.990,00</b>  |

### Identificato al catasto terreni:

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$ per 43,75/100

//////// per 18,75/100, partita 724, foglio 27, mappale 90 qualita seminativo-vigneto-pascolo-pascolo arborato-bosco ceduo, classe 2-1 superficie catastale 227990, reddito agrario: € 135.21, reddito domenicale: € 229.31.

Derivante da: In dettaglio:

|                  |           |          |                       |                           |
|------------------|-----------|----------|-----------------------|---------------------------|
| seminativo       | mq 5000   | classe 2 | reddito Agrario 21.95 | Reddito Dominicale 25.82  |
| vigneto          | mq 4000   | classe 2 | reddito Agrario 20.66 | Reddito Dominicale 28.92  |
| pascolo          | mq 27400  | classe 1 | reddito Agrario 12.74 | Reddito Dominicale 28.30  |
| pascolo arborato | mq 130000 | classe 2 | reddito Agrario 67.14 | Reddito Dominicale 127.56 |
| bosco ceduo      | mq 61590  | classe 2 | reddito Agrario 12.72 | Reddito Dominicale 44.53  |

### **Accessori:**

F.1

recinzione

Sviluppa una superficie complessiva di metri lineari 500

Valore a corpo: € **15000**

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **G**

Trattasi di un grande appezzamento di terreno sito in località Centosome di Acquasparta; a confine con la Strada Vicinale delle Sette Valli. La frazione vicina più importante è quella di Rosaro. Confina con la particella 90 del foglio 27, della medesima proprietà sottoposta alla presente esecuzione immobiliare. Tutto il terreno è utilizzato come bosco ceduo, fatta eccezione di circa mq 500 di terreno seminativo. La particella è recintata sul confine esterno con paletti in cls e rete metallica antivolpe per ml 314.

Superficie complessiva di circa mq **33750**  
ed orografia in acclivio

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi, in parte depositi franosi quiescenti

sistemi irrigui presenti nessuno

Selviculture leccio e quercia

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 51 del 15-09-08 e variante del Giugno 2012 è identificato nella zona V1 - Area boscata

Norme tecniche ed indici: Il terreno ricade in ambito di tutela paesaggistica e di vincolo idrogeologico. Le aree boschive non possono essere computate ai fini dell'applicazione degli indici di densità edilizia previsti per le zone agricole. Aree inedificabili

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 33.750,00               | 1,00         | 33.750,00          |
|                  |                 | <b>33.750,00</b>        |              | <b>33.750,00</b>   |

**Identificato al catasto terreni:**

Intestazione: \*\*\*\*\* per 37,50/100

\$\$\$\$\$ per 43,75/100

~~~~~ per 18,75/100, partita 724, foglio 28, mappale 114 qualità bosco misto, classe 1 superficie catastale 33750, reddito agrario: € 8.72, reddito dominicale: € 43.58.

**Accessori:**

G.1

recinzione

Sviluppa una superficie complessiva di metri lineari 314

Valore a corpo: € **9420**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Terni riportano rispettivamente per i terreni valori compresi tra € 2000,00 e 20000,00 per Ha, per l'Agenzia delle Entrate i terreni a seminativo vengono valutati € 14550,00, quelli a seminativo arborato ad € 14670,00, per il bosco ceduo € 4730,00. Per l'Osservatorio dei Valori Agricoli dell'Umbria, per il Comune di Casteltodino, riporta valori compresi tra 9000 e 19500 €/ha; per il bosco ceduo tra € 6900,00 e 3100,00. per il bosco ceduo tra € 6900,00 e 3100,00. La stima di ogni singola particella è stata eseguita in funzione di numerosi parametri ( fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza, età ).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Acquasparta, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; Osservatorio dei Valori Agricoli dell'Umbria.

**8.3 Valutazione corpi:**

| ID | Immobile                        | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | agricolo con annesso recinzione | 58.810,00        | 95.926,20                     | 35.972,33              |
| B  | agricolo con annesso recinzione | 3.130,00         | 5.927,10                      | 2.222,66               |
| C  | agricolo con annesso recinzione | 30.360,00        | 26.599,68                     | 9.974,88               |
| D  | agricolo con annesso recinzione | 55.190,00        | 91.023,28                     | 34.133,73              |
| E  | agricolo con annesso recinzione | 4.130,00         | 8.171,50                      | 3.064,31               |
| F  | agricolo con annesso recinzione | 227.990,00       | 149.325,16                    | 55.996,94              |
| G  | agricolo con annesso recinzione | 33.750,00        | 30.682,50                     | 11.505,94              |
|    |                                 |                  | <b>407.655,42</b>             | <b>152.870,78</b>      |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): | € 22.930,62 |
| Riduzione del 10% 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:                                                                                                                                                                 | € 15.287,08 |

|                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00   |
| - incremento monetario                                        | € 346,91 |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **115.000,00**

**BENE 7**

Beni in **Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ===== per 1/2

oooooo per 1/2, foglio 33, particella 47/4 - 48/3 - 206 categoria A/3, classe 4 consistenza 10 vani, superficie piano T -P rendita € 516.46,

Note:Trattasi di un unico appartamento disposto su due piani.

**B. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di annessi agricoli sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ===== per 1/2

oooooo per 1/2, foglio 33, particella 201, subalterno 3, categoria C/2, classe 4 consistenza 62 mq, superficie piano T rendita € 115.27,

Note:Trattasi dell'annesso agricolo utilizzato come fienile.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ===== per 1/2

oooooo per 1/2, foglio 33, particella 205 categoria C/2, classe 4 consistenza 44 mq, superficie piano T rendita € 81.81,

Note:Trattasi dell'annesso agricolo utilizzato come stalla per bovini.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ===== per 1/2

oooooo per 1/2, foglio 33, particella 201, subalterno 4, categoria C/2, classe 3 consistenza 44 mq, superficie piano T rendita € 68.17,

Note:Trattasi dell'annesso agricolo utilizzato come porcilaia e forno.

**C. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2

oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 26 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 3490, reddito agrario: € 14.42, reddito domenicale: € 18.02.

**D. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2  
 oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 34 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 7420, reddito agrario: € 30.66, reddito domenicale: € 38.32.

**E. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2  
 oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 36 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 5420, reddito agrario: € 22.39, reddito domenicale: € 27.99.

**F. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2  
 oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 38 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 1930, reddito agrario: € 7.97, reddito domenicale: € 9.97.

**G. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2  
 oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 42 qualita seminativo, classe 1 superficie catastale 780, reddito agrario: € 3.83, reddito domenicale: € 5.44.

**H. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2  
 oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 69 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 5120, reddito agrario: € 21.15, reddito domenicale: € 26.44.

**I. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2  
 oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 72 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 2980, reddito agrario: € 12.31, reddito domenicale: € 15.39.

**J. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2  
 oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 73 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 2780, reddito agrario: € 11.49, reddito domenicale: € 14.36.

**K. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2

oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 80 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 2890, reddito agrario: € 11.94, reddito domenicale: € 14.93.

**L. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2

oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 81 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 4890, reddito agrario: € 20.20, reddito domenicale: € 25.25.

**M. Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova**

Piena proprietà per la quota di 100/200 di agricolo sito in Montecastrilli (Terni) Località/frazione Voc. Casanova .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2

oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 200 qualita vigneto, classe 1 superficie catastale 2577, reddito agrario: € 16.64, reddito domenicale: € 21.29.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi .

Caratteristiche zone limitrofe .

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Azienda Agricola §§§§§§ con dichiarazione sostitutiva d'Atto di Notorietà

L'utilizzo del terreno si evince dai seguenti documenti:

1) Dichiarazione Sostitutiva D'atto di Notorietà, allegata alla domanda AGEA per l'ottenimento dei contributi agricoli europei, in cui si dichiara di condurre a titolo gratuito molte particelle, tra le quali quella in esame ( validità dal 05/01/2004 al 30/12/2014);

2) Denuncia di Contratto Verbale di Locazione ed affitto di beni immobili, registrato a Terni in data 11/10/2007, di molti immobili tra i quali quello in esame. Con corrispettivo di € 500,00 annuo e durata dal 11/11/2006 al 10/11/2013. Di fatto l'azienda agricola gestisce i terreni e gli annessi agricoli. L'appartamento risulta in stato di abbandono.

**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:*

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **\*\*\*\*\***,  
**oooooo** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data  
 19/09/2012 ai nn. 872 iscritto/trascritto a Terni in data 16/10/2012 ai nn. 7884

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** Fumini Sauro per 1/2

===== per 1/2 dal **30/07/1982** al **24/05/1999** In forza di atto di compravendita pratica  
 notaio Orietta Suardi in data 30/07/1982 ai nn. 28244 registrato Terni in data 12/08/1982 ai nn. 3169  
 Vol. 448 mod. I° trascritto a Terni in data 25/08/1982 ai nn. 4851

L'atto faceva riferimento a:

partita 393 particelle 26 - 33 - 38 - 42 - 47 sub 1 - 48 sub 1 - 69 - 80 ( con diritto alle corti part.ile 44  
 - 79 - 50 - e al passo part.lla 82);

partita 1772 particelle 34 - 39 - 43 - 46;

partita 394 particelle 36 - 47/3 - 72 - 73 - 81;

**Titolare/Proprietario:** ===== per 1/2

Cardinalini Mauro per 1/2 dal **24/05/1999** al **01/07/1999** In forza di atto di compravendita  
 pratica notaio Carlo Filippetti in data 24/05/1999 ai nn. 31718 trascritto a Terni in data 25/05/1999  
 ai nn. 3347

L'atto faceva riferimento a:

partita 5367 particelle 26 - 33 - 34 - 36 - 38 - 39 - 42 - 43 - 46 - 47 sub 1 - 47 sub 3 - 48 sub 1 - 69 -  
 72 - 73 - 76 - 78 - 79 - 80 ( con diritto alle corti part.ile 44 - 45 - 50 - e al passo part.lla 82 ) 81;

**Titolare/Proprietario:** oooooo per 1/2

===== per 1/2 dal **01/07/1999** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita  
 pratica notaio Carlo Filippetti in data 01/07/1999 ai nn. 31923 trascritto a Terni in data 19/07/1999  
 ai nn. 4764

L'atto faceva riferimento a:

partita 5367 particelle 26 - 33 - 34 - 36 - 38 - 39 - 42 - 43 - 46 - 47 sub 1 - 47 sub 3 - 48 sub 1 - 69 -  
 72 - 73 - 76 - 78 - 79 - 80 ( con diritto alle corti part.ile 44 - 45 - 50 - 79 - e al diritto di passaggio  
 sulla part.lla 82 ) 81;

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Identificativo:** Concessione Edilizia del 1983

Intestazione: ===== e Fumini Sauro

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di tamponatura di un capannone esistente per rimessa attrezzi agricoli in Voc. Casanova di Castelrodino

Rilascio in data 06/07/1983 al n. di prot. 139

La pratica è relativa al fabbricato distinto all'epoca part. 79 foglio 33

La particella a cui fa riferimento la concessione edilizia è l'annesso agricolo attualmente distinto alla particella n. 201 sub 3 del foglio 33.

**Identificativo:** autorizzazione del 1980

Intestazione: Sciutti Romolo

tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di manutenzione straordinaria sul fabbricato sito in Castelrodino Voc. Casanova

Rilascio in data 11/06/1980 al n. di prot. 614

La pratica è riferita all'appartamento

L'autorizzazione fa riferimento alle particelle 46; 47 sub 1, 48 sub 1 del foglio 33 di Montecastrilli.

Trattasi dell'attuale appartamento distinto alle part. lle 206 - 47/4 - 48/3. Di questa autorizzazione il Comune non è in grado di fornire gli elaborati grafici. Si precisa che le scale esterne per l'accesso al primo piano erano presenti nel rilievo 1:500 allegato alla richiesta della Concessione edilizia n. 139 del 05-07-1983. Pertanto l'esperto presume ragionevolmente che la scala sia stata approvata con la presente autorizzazione o sanata con la Concessione Edilizia n. 201/84.

**Identificativo:** concessione del 1995

Intestazione: §§§§§§

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un annesso agricolo in Voc. Casanova di Castelrodino

Rilascio in data 12/06/1995 al n. di prot. 986

L'annesso agricolo approvato per mq 353, non è stato mai costruito. Si precisa, inoltre che nella relazione tecnica si fa riferimento ad annessi per mq 175. Tale superficie corrisponde alla superficie cumulativa degli attuali annessi delle particelle 205 - 201 sub 3 - 201 sub 4.

**Identificativo:** Concessione edilizia del 1984

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione scala

Rilascio in data 06/06/1984 al n. di prot. 201

La pratica è protocollata, ma il fascicolo è irreperibile. Trattasi probabilmente o di variante alla concessione Edilizia n. 139/83 o di Concessione in sanatoria.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di una antica casa colonica, ristrutturata inizi anni ottanta. Si compone di due piani, non direttamente comunicanti. Al piano terra: un ingresso con superficie netta di mq 5,89; una cucina con superficie netta di mq 5,38; bagno con superficie netta di mq 3,70; tre vani soggiorno senza soluzioni di continuità con una superficie netta di mq 102,53. Al piano primo, tramite scala con un'unica rampa, si accede a: soggiorno con angolo cottura con superficie netta di mq 28,56; disimpegno con superficie netta di mq 5,37; camera con superficie netta di mq 13,12; bagno, privo di finestra, con superficie netta di mq 4,49; camera, con luce senza finestra, con superficie netta di mq 13,85; corridoio con superficie netta di mq 6,46; bagno, senza finestra, con superficie netta di mq 4,13; camera con superficie netta di mq 11,28. La superficie lorda complessiva del piano terra e del piano primo ammonta a mq ( 153,89 + 106 ) = mq 259,89. L'accesso all'appartamento è possibile anche da un vano scala, comune ad altra proprietà, il cui entrata è fronte strada, sia per il piano terra che per il piano primo. Le condizioni generali delle finiture interne sono di degrado diffuso, in particolare al

primo piano. Gravi infiltrazioni in soggiorno ed in corridoio del piano primo per perdite dal tetto, infiltrazioni sulle pareti della cucina del piano terra. Gravi fenomeni di sofferenza strutturale delle pareti portanti su entrambi i piani, visibili anche all'esterno. In particolare risultano gravi lesioni: al piano terra in cucina, nel soggiorno distinto come part. 48 sub 3; al piano primo in soggiorno, nella camera priva di finestre, in corridoio e nella camera a fine corridoio.

Superficie complessiva di circa mq **259.89**

è posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito nei primi anni del novecento ristrutturato nel 1984, ha un'altezza interna di circa piano terra m 2,65 - 2,50; piano primo m 2,55. È composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>inferriate al piano terra - tapparelle al piano primo</b> , materiale protezione: <b>ferro al piano terra - plastica al piano primo</b> , condizioni: <b>scarse al piano terra - pessime al piano primo</b>                       |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato - legno e vetro</b> , condizioni: <b>scarse al piano terra - pessime al piano primo</b>                                                                                                                                                                  |
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente o gravemente compromessa</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b>                                                                                                                                                                                  |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di mattoni e pietrame</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>al rustico al piano terra - intonaco al piano primo</b> , condizioni: <b>pessime</b><br>Note:Le condizioni estetiche sono accettabili, ma le murature presentano lesioni passanti di media - elevata gravità. |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>pavimento in mattoni e piastrelle di ceramica al piano terra - mattoni al piano primo</b> , condizioni: <b>sufficienti al piano terra - scarse al piano primo</b>                                                                                                                                       |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>scarse per entrambi i portoncini</b> .                                                                                                                                                                                   |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagni - cucina - angolo cottura</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica - marmo</b> , condizioni: <b>scarse al piano terra - sufficienti al piano primo</b>                                                                                                                                         |
| Scale               | posizione: <b>a rampa unica</b> , rivestimento: <b>in mattoni</b> , condizioni: <b>scarse</b>                                                                                                                                                                                                                         |
| Impianti:           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Elettrico           | tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>                                                                                                                                                                                            |
| Termico             | tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>legna</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> , diffusori: <b>termosifoni in alluminio e ghisa</b> , condizioni: <b>scarse</b> , conformità: <b>da collaudare</b><br>Note:Trattasi di un impianto che utilizza il camino del                                 |

piano primo come caldaia, per riscaldare entrambi i piani  
tramite radiatori.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le planimetrie catastali, eccessivamente schematizzate, non rappresentano il bagno sottoscala del piano terra.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale : **€ 300,00**

Oneri totali : **€ 300,00**

Riferito limitatamente a: La pratica è limitata al solo appartamento

L'importo per la correzione catastale è determinato per la quota di 1/2.

| Destinazione                        | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| tutti i vani di piano terra e primo | sup reale lorda | 259,89                  | 1,00         | 259,89             |
|                                     |                 | <b>259,89</b>           |              | <b>259,89</b>      |

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: ===== per 1/2

ooooo per 1/2, foglio 33, particella 47/4 - 48/3 - 206 categoria A/3, classe 4 consistenza 10 vani, superficie piano T -P rendita € 516.46,

Note:Trattasi di un unico appartamento disposto su due piani.

**Accessori:**

A.1 Cortile

Identificato al catasto terreni: intestazione: , partita foglio 33 mappale 50, qualita corte, classe superficie catastale 240, reddito agrario : € , reddito domenicale : € .

Note:Corte comune alle particelle 46 - 47/1 - 47/2 - 47/3 - 48/1 - 48/2. Corrispondenti all'intero edificio in cui sono ricomprese le attuali particelle in esecuzione 47/4 - 48/3 - 206, costituenti un unico appartamento.

Sviluppa una superficie complessiva di 240

Valore a corpo: **€ 1000**

Descrizione : **annessi agricoli** di cui al punto **B**

Trattasi di tre annessi agricoli:

Porcilaia: distinta al foglio 33 particella 201 sub 4. Trattasi di costruzione in muratura distinta catastalmente in magazzino, forno, ripostiglio. La costruzione in stato di abbandono, molto vetusta ed in pessimo stato, è costruita parte in tufo, parte in mattoni, con altezza variabile da circa un metro a m 2,50;

Fienile: distinto al foglio 33 particella 201 sub 3. Trattasi di una costruzione con struttura in acciaio e tamponature in blocchetti di cls e laterizi. La copertura in lamiera grecata, presenta una altezza di circa m 4. La costruzione è in condizioni scarse;

Stalla bovini: distinta al foglio 33 particella 205. Trattasi di costruzione rettangolare in pietra e mattoni, copertura in tegole marsigliesi. Versa in stato di completo abbandono.

Superficie complessiva di circa mq **176.96**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nei primi anni del novecento ristrutturato nel 1983 ( il solo fienile )

, ha un'altezza interna di circa piano terra m 2,65 - 2,50; piano primo m 2,55

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

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici: Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive.

| Destinazione      | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| fienile           | sup reale lorda | 67,65                   | 1,00         | 67,65              |
| Stalla per bovini | sup reale lorda | 54,76                   | 1,00         | 54,76              |
| forno e porcilaia | sup reale lorda | 54,55                   | 1,00         | 54,55              |
|                   |                 | <b>176,96</b>           |              | <b>176,96</b>      |

### Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ===== per 1/2

ooooo per 1/2, foglio 33, particella 201, subalterno 3, categoria C/2, classe 4 consistenza 62 mq, superficie piano T rendita € 115.27,

Note: Trattasi dell'annesso agricolo utilizzato come fienile.

### Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ===== per 1/2

ooooo per 1/2, foglio 33, particella 205 categoria C/2, classe 4 consistenza 44 mq, superficie piano T rendita € 81.81,

Note: Trattasi dell'annesso agricolo utilizzato come stalla per bovini.

### Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ===== per 1/2

ooooo per 1/2, foglio 33, particella 201, subalterno 4, categoria C/2, classe 3 consistenza 44 mq, superficie piano T rendita € 68.17,

Note: Trattasi dell'annesso agricolo utilizzato come porcilaia e forno.

### **Accessori:**

#### **B.1 Cortile**

Identificato al catasto terreni: intestazione: , partita 2 foglio 33 mappale 44, qualita corte, classe superficie catastale 275, reddito agrario : € , reddito domenicale : € .

Note: Corte comune alle particelle 33,76 ( attuale 205 ),77,78 allo

stato di mappa del 1970.

Identificato al catasto terreni: intestazione: , partita 2 foglio 33 mappale 45, qualita Corte, classe superficie catastale 20, reddito agrario : € , reddito domenicale : € .

Note:Corte comune alle particelle 76 ( attuale 205 ),77,78 del foglio 33, allo stato di mappa del 1970.

Identificato al catasto terreni: intestazione: , partita 1 foglio 33 mappale 201, qualita ente urbano, classe superficie catastale 283, reddito agrario : € , reddito domenicale : € .

Note:Ex particella 43 e corte degli immobili particelle 203 e 204 ( attuali part.ile 201 sub 3 e sub 4 ) del foglio 33 di Montecastrilli.

Identificato al catasto terreni: intestazione: Cardinalini Mauro - =====, partita 7573 foglio 33 mappale 79, qualita fabb. rurale - corte comune, classe superficie catastale 2, reddito agrario : € , reddito domenicale : € .

Note:Trattasi di corte comune alle particelle 33,76 ( attuale 205),77,78.

La corte part. 79 è citata in tutti gli atti di compravendita relativi al lotto in esame.

Sviluppa una superficie complessiva di 580

Valore a corpo: **€ 2000**

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **C**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno confinante con la particella n. 69 e 72 della medesima proprietà in esecuzione e accessibile mediante la strada vicinale individuata dalla particella 82, sulla quale tutta la proprietà sita in Voc.Casanova gode di diritto di passaggio, e attraversamento della particella 69.

Superficie complessiva di circa mq **3490**

ed orografia in piano

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

Colture erbacee erba medica da foraggio

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive.

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 3.490,00                | 1,00         | 3.490,00           |
|                  |                 | <b>3.490,00</b>         |              | <b>3.490,00</b>    |

**Identificato al catasto terreni:**

Intestazione: ===== per 1/2  
 ooooo per 1/2, foglio 33, mappale 26 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 3490, reddito agrario: € 14.42, reddito domenicale: € 18.02.

**Descrizione : agricolo di cui al punto D**

Trattasi di un appezzamento di terreno confinante con le particelle n. 80 e 200 della medesima proprietà in esecuzione e accessibile mediante attraversamento delle medesime.

Superficie complessiva di circa mq **7420**  
 ed orografia declivio

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

Colture erbacee per foraggio

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive.

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 7.420,00                | 1,00         | 7.420,00           |
|                  |                 | <b>7.420,00</b>         |              | <b>7.420,00</b>    |

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2  
 ooooo per 1/2, foglio 33, mappale 34 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 7420, reddito agrario: € 30.66, reddito domenicale: € 38.32.

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **E**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno confinante con la particella n. 81 della medesima proprietà in esecuzione e accessibile mediante la strada vicinale individuata dalla particella 82, sulla quale tutta la proprietà sita in Voc.Casanova gode di diritto di passaggio.

Superficie complessiva di circa mq **5420**  
 ed orografia mista pianeggiante-declivio  
 Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

Colture erbacee per foraggio

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive.

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 5.420,00                | 1,00         | 5.420,00           |
|                  |                 | <b>5.420,00</b>         |              | <b>5.420,00</b>    |

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2  
 ooooo per 1/2, foglio 33, mappale 36 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 5420, reddito agrario: € 22.39, reddito domenicale: € 27.99.

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **F**



Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno confinante con le particelle n. 80 - 34 - 200 della medesima proprietà in esecuzione e accessibile mediante la strada vicinale individuata dalla particella 82, sulla quale tutta la proprietà sita in Voc.Casanova gode di diritto di passaggio.

Superficie complessiva di circa mq **1930**

ed orografia declivio

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

Colture erbacee per foraggio

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive.

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 1.930,00                | 1,00         | 1.930,00           |
|                  |                 | <b>1.930,00</b>         |              | <b>1.930,00</b>    |

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2

oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 38 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 1930, reddito agrario: € 7.97, reddito domenicale: € 9.97.

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **G**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno confinante con le particelle n. 38 - 44 - 200 della medesima proprietà in esecuzione e accessibile mediante la strada vicinale individuata dalla particella 82, sulla quale tutta la proprietà sita in Voc.Casanova gode di diritto di passaggio.

Superficie complessiva di circa mq **780**

ed orografia declivio

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

Colture erbacee da foraggio

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive.

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 780,00                  | 1,00         | 780,00             |
|                  |                 | <b>780,00</b>           |              | <b>780,00</b>      |

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2

ooooo per 1/2, foglio 33, mappale 42 qualita seminativo, classe 1 superficie catastale 780, reddito agrario: € 3.83, reddito domenicale: € 5.44.

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **H**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno confinante con le particelle n. 81 - 80 della medesima proprietà in esecuzione e accessibile mediante la strada vicinale individuata dalla particella 82, sulla quale tutta la proprietà sita in Voc.Casanova gode di diritto di passaggio.

Superficie complessiva di circa mq **5120**

ed orografia mista pianeggiante- declivio

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

Colture erbacee da foraggio

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E -

**Agricola**

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive.

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 5.120,00                | 1,00         | 5.120,00           |
|                  |                 | <b>5.120,00</b>         |              | <b>5.120,00</b>    |

**Identificato al catasto terreni:**

Intestazione: ===== per 1/2

ooooo per 1/2, foglio 33, mappale 69 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 5120, reddito agrario: € 21.15, reddito domenicale: € 26.44.

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **I**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno confinante con le particelle n. 73 - 26 della medesima proprietà in esecuzione e accessibile mediante la strada vicinale individuata dalla particella 82, sulla quale tutta la proprietà sita in Voc.Casanova gode di diritto di passaggio.

Superficie complessiva di circa mq **2980**

ed orografia declivio molto leggero

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

Culture erbacee da foraggio

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-----------|-------------------------|--------------|--------------------|
|--------------|-----------|-------------------------|--------------|--------------------|

|                  |                 |                 |      |                 |
|------------------|-----------------|-----------------|------|-----------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 2.980,00        | 1,00 | 2.980,00        |
|                  |                 | <b>2.980,00</b> |      | <b>2.980,00</b> |

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2  
 oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 72 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 2980, reddito agrario: € 12.31, reddito domenicale: € 15.39.

|                                                        |
|--------------------------------------------------------|
| Descrizione : <b>agricolo</b> di cui al punto <b>J</b> |
|--------------------------------------------------------|

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno confinante con le particelle n. 72 della medesima proprietà in esecuzione e accessibile mediante attraversamento della medesima.

Superficie complessiva di circa mq **2780**

ed orografia declivio molto leggero

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

Culture erbacee da foraggio

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive.

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 2.780,00                | 1,00         | 2.780,00           |
|                  |                 | <b>2.780,00</b>         |              | <b>2.780,00</b>    |

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2  
 oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 73 qualita seminativo, classe 2 superficie catastale 2780, reddito agrario: € 11.49, reddito domenicale: € 14.36.

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **K**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno confinante con le particelle n. 34 - 38 - 200 della medesima proprietà in esecuzione e accessibile mediante la strada vicinale individuata dalla particella 82, sulla quale tutta la proprietà sita in Voc.Casanova gode di diritto di passaggio.

Superficie complessiva di circa mq **2890**

ed orografia declivio

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

Culture erbacee da foraggio

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 2.890,00                | 1,00         | 2.890,00           |
|                  |                 | <b>2.890,00</b>         |              | <b>2.890,00</b>    |

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2

ooooo per 1/2, foglio 33, mappale 80 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 2890, reddito agrario: € 11.94, reddito domenicale: € 14.93.

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **L**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno confinante con le particelle n. 36 - 69 della medesima proprietà in esecuzione e accessibile mediante la strada vicinale individuata dalla particella 82, sulla quale tutta la proprietà sita in Voc.Casanova gode di diritto di passaggio.

Superficie complessiva di circa mq **4890**  
 ed orografia mista pianeggiante-declivio  
 Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

Colture erbacee da foraggio

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 4.890,00                | 1,00         | 4.890,00           |
|                  |                 | <b>4.890,00</b>         |              | <b>4.890,00</b>    |

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2

ooooo per 1/2, foglio 33, mappale 81 qualità seminativo, classe 2 superficie catastale 4890, reddito agrario: € 20.20, reddito domenicale: € 25.25.

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **M**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno confinante con le particelle n. 34 - 38 - 42 - 201 - 50 della medesima proprietà in esecuzione e accessibile mediante attraversamento della corte distinta alla particella 50.

Superficie complessiva di circa mq **2577**

ed orografia declivio

Tessitura prevalente terreni granulari argillo-sabbiosi

Colture erbacee da foraggio

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona E - Agricola

Norme tecniche ed indici:Indice di utilizzazione per abitazioni 2mq/ha.

Per attività produttive 40mq/ha.

Le particelle 26,72,73 sono soggette a vincolo ambientale di zone boschive

| Destinazione     | Parametro       | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | sup reale lorda | 2.577,00                | 1,00         | 2.577,00           |
|                  |                 | <b>2.577,00</b>         |              | <b>2.577,00</b>    |

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ===== per 1/2

oooooo per 1/2, foglio 33, mappale 200 qualità vigneto, classe 1 superficie catastale 2577, reddito agrario: € 16.64, reddito domenicale: € 21.29.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari riportano rispettivamente per le zone periferia e immobili da ristrutturare valori omogenei compresi tra € 350,00 e 550,00, le quotazioni per le zone agricole sono assenti; per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali si aggirano da € 800,00 ad € 1100,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 350,00 a ragione delle gravose manutenzioni straordinarie necessarie. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per uno spessore sino ad un massimo di cm 50. Per gli annessi agricoli si è valutato lo stato di fatto in relazione ai costi di ricostruzione. Le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia e la banca dati delle quotazioni immobiliari dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Terni riportano rispettivamente per i terreni valori compresi tra € 2000,00 e 20000,00 per Ha, per l'Agenzia delle Entrate i terreni a seminativo vengono valutati € 14550,00, quelli a seminativo arborato ad € 14670,00. Per l'Osservatorio dei Valori Agricoli dell'Umbria, per il Comune di Casteltodino, riporta valori compresi tra 9000 e 19500 €/ha. Si ritiene corretto valutare le particelle 26,72,73 come terreno misto seminativo-bosco, così come da P.R.G. ad un valore medio di € 10.000,00 per ettaro. Per i terreni coltivati a seminativo, il perito ritiene congruo un valore complessivo in prossimità dei valori massimi, pari a € 16.500,00 per Ha.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; Osservatorio dei Valori Agricoli dell'Umbria.

**8.3 Valutazione corpi:**

| ID | Immobile                             | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | appartamento con annesso Cortile     | 259,89           | 91.961,50                     | 45.980,75              |
| B  | annessi agricoli con annesso Cortile | 176,96           | 25.816,50                     | 12.908,25              |
| C  | agricolo                             | 3.490,00         | 3.490,00                      | 1.745,00               |
| D  | agricolo                             | 7.420,00         | 12.243,00                     | 6.121,50               |
| E  | agricolo                             | 5.420,00         | 8.943,00                      | 4.471,50               |
| F  | agricolo                             | 1.930,00         | 3.184,50                      | 1.592,25               |
| G  | agricolo                             | 780,00           | 1.287,00                      | 643,50                 |
| H  | agricolo                             | 5.120,00         | 8.448,00                      | 4.224,00               |
| I  | agricolo                             | 2.980,00         | 2.980,00                      | 1.490,00               |
| J  | agricolo                             | 2.780,00         | 2.780,00                      | 1.390,00               |
| K  | agricolo                             | 2.890,00         | 4.768,50                      | 2.384,25               |
| L  | agricolo                             | 4.890,00         | 8.068,50                      | 4.034,25               |
| M  | agricolo                             | 2.577,00         | 4.252,05                      | 2.126,03               |
|    |                                      |                  | <b>178.222,55</b>             | <b>89.111,28</b>       |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

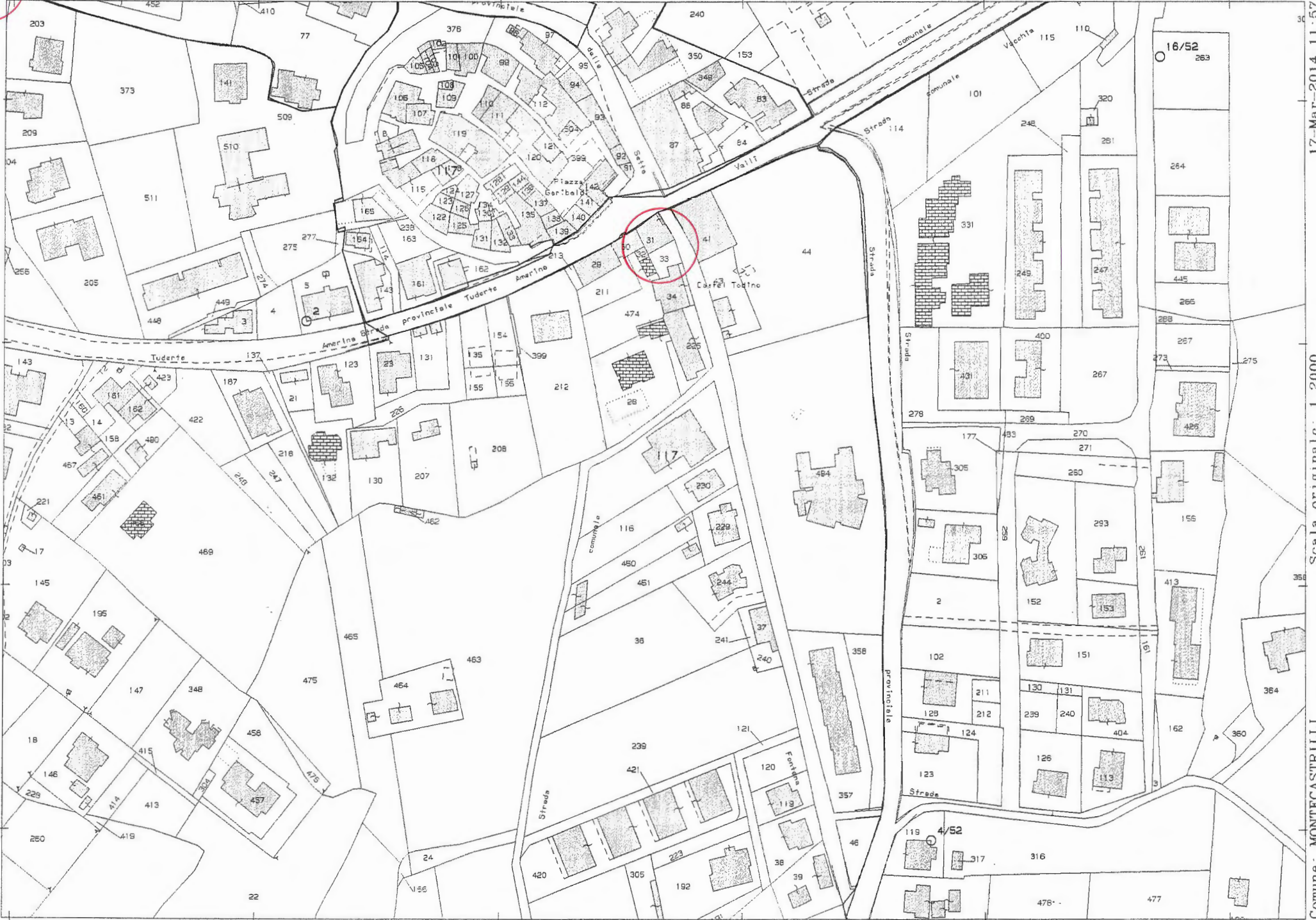
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): | € 13.366,69 |
| Riduzione del 10% 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:                                                                                                                                                                 | € 8.911,13  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                                                                                                                                                                                                                                       | € 300,00    |
| - incremento monetario                                                                                                                                                                                                                                                                                              | € 466,55    |

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **67.000,00**

L'Esperto alla stima  
Ing. **Lucio Cardaio**





N=81600

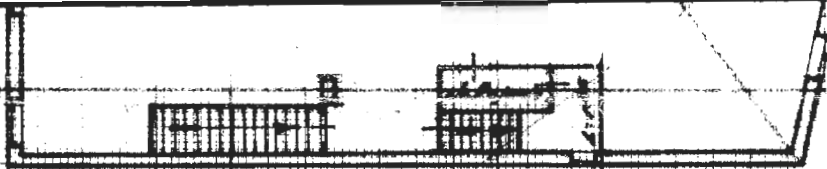
E=4500

1 Particella: 117

Comune: MONTECASTRILLI  
Scala originale: 1:2000  
17-Mar-2014 11:57

Comune di MONTECASTRILLI(F457) - < Foglio: 51 Particella: 31 - Subalterno 2 >

VIA



00492918



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

10 NOV. 1976

PROT. N°

2919

Compilata dal *Geom. Bianciori Fran*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei *Geometri*  
della Provincia di *TERNI*

DATA *9-11-976*

Firma: *[Signature]*

URS. AERIFICINA C.V.-ROMA



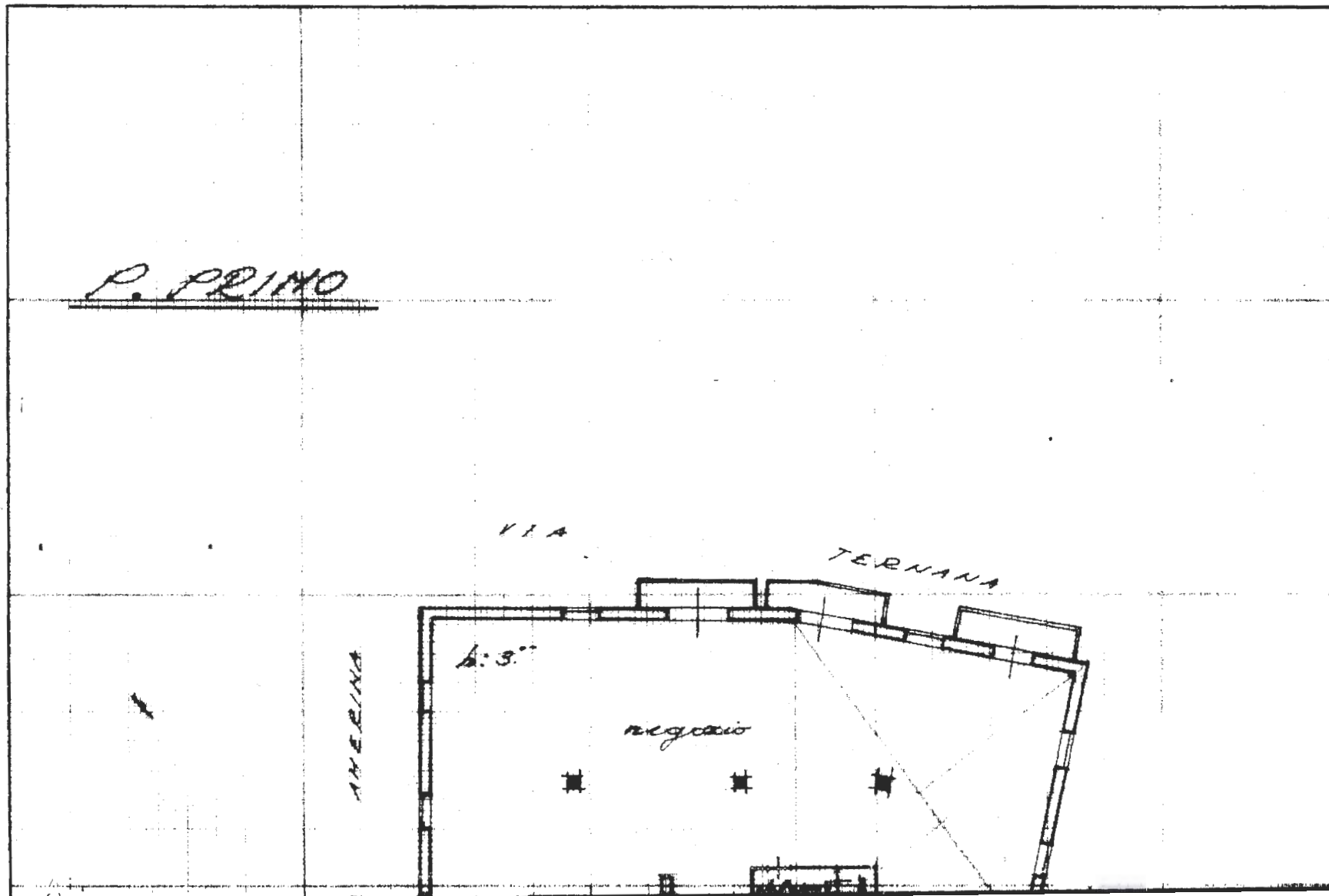
Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTECASTRILLI Via Amerina (C. Tedino)  
Ditta FUMINI LAURO s. H. CASTRILLI 13-11-932, [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



4

Comune di MONTECASTRILLI**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI****IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. FUMINI SAURO e [redacted]  
 nato a Montecastrilli il \_\_\_\_\_ ;  
 tendente ad ottenere l'autorizzazione a ~~costruire~~ restaurare e trasformare un fabbricato  
 in questo Comune: catasto foglio 51 mappale N° 31-33 in località Casteltodino  
 Via Plebiscito N° \_\_\_\_\_ ;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa ;

Vista la relazione dell' Ufficio Tecnico Comunale in data 24/1/1973 ;

Visto il parere favorevole dell' Ufficiale Sanitario in data 24/1/1973 ;

(1) \_\_\_\_\_

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 24/1/1973 ;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, d'igiene e di polizia urbana ;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, integrato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 ;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sui materiali da costruzione che verranno impiegati ;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383 ;

Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia ;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547 ; 7 gennaio 1956, n. 164 ; 19 marzo 1956, n. 302 ;

Visto che copia del progetto, con i relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, è stata depositata presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229 ;

Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l' edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche ;

Vista l'autorizzazione del Genio Civile di \_\_\_\_\_  
 in data \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ di protocollo \_\_\_\_\_

Concede il proprio

**NULLA OSTA**

al Signor **i Fumini Sauro e [redacted]**

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le prescrizioni

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) - i diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad evitare, per quanto possibile, ogni incomodo che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori;
- 3) - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) - se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso agli enti o imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Dette lanterne debbono essere collocate in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate;

7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori;

9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonchè le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;

11) - il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione (ai sensi dell'art. 10 — ultimo comma — della legge 6 agosto 1967, n. 765);

12) - la licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza (art. 10 — decimo comma — legge 6 agosto 1967, n. 765).

~~13) Lo sperone esistente da demolirsi dovrà essere demolito e l'area relativa dovrà essere lasciata a pubblico transito.~~

~~14) La torretta sovrastante il tetto non si approva, comunque all'atto esecutivo potrà studiarsi unitamente al Comune la soluzione atta ad evitare la uniformità del tetto esistente.~~

15) I materiali usati dovranno essere di tipo vecchio che si adattino  
Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, munito di regolare visto.

alla situazione esistente nel 1973

Dalla Residenza municipale,

19



IL SINDACO

Totale L. 4000

3

PROGETTO DI RESTAURO E  
TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO  
DI PROPRIETA' FUMINI SAURO E  
[REDACTED] SITO IN  
CASTELTODINO - PIAZZA PLEBISCITO

SCALA 1:100



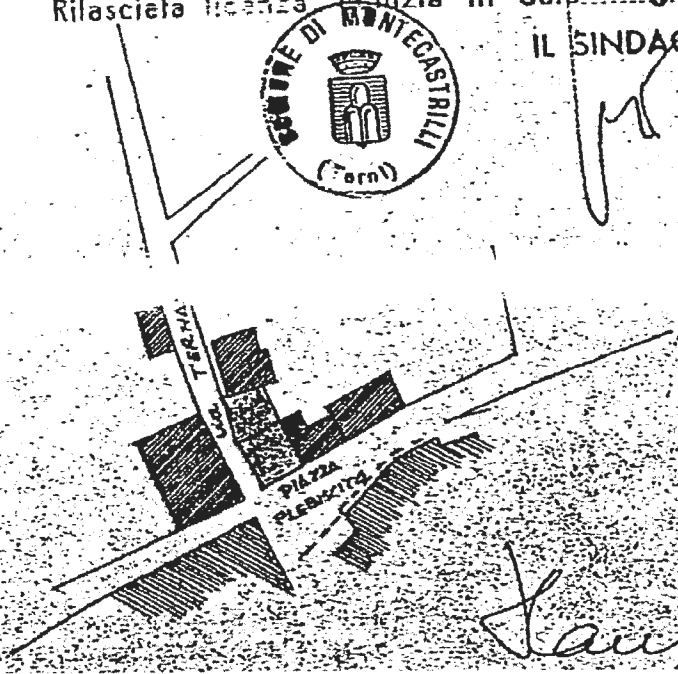
UBICAZIONE SCALA 1/2000

COMUNE DI MONTECASTELLI  
PROVINCIA DI TERNI

Esemplato della Commissione Edilizia nella Sezione  
del 24 GEN. 1973 ed approvato  
a condizione

Rilasciata licenza edilizia in data 3 FEB. 1973

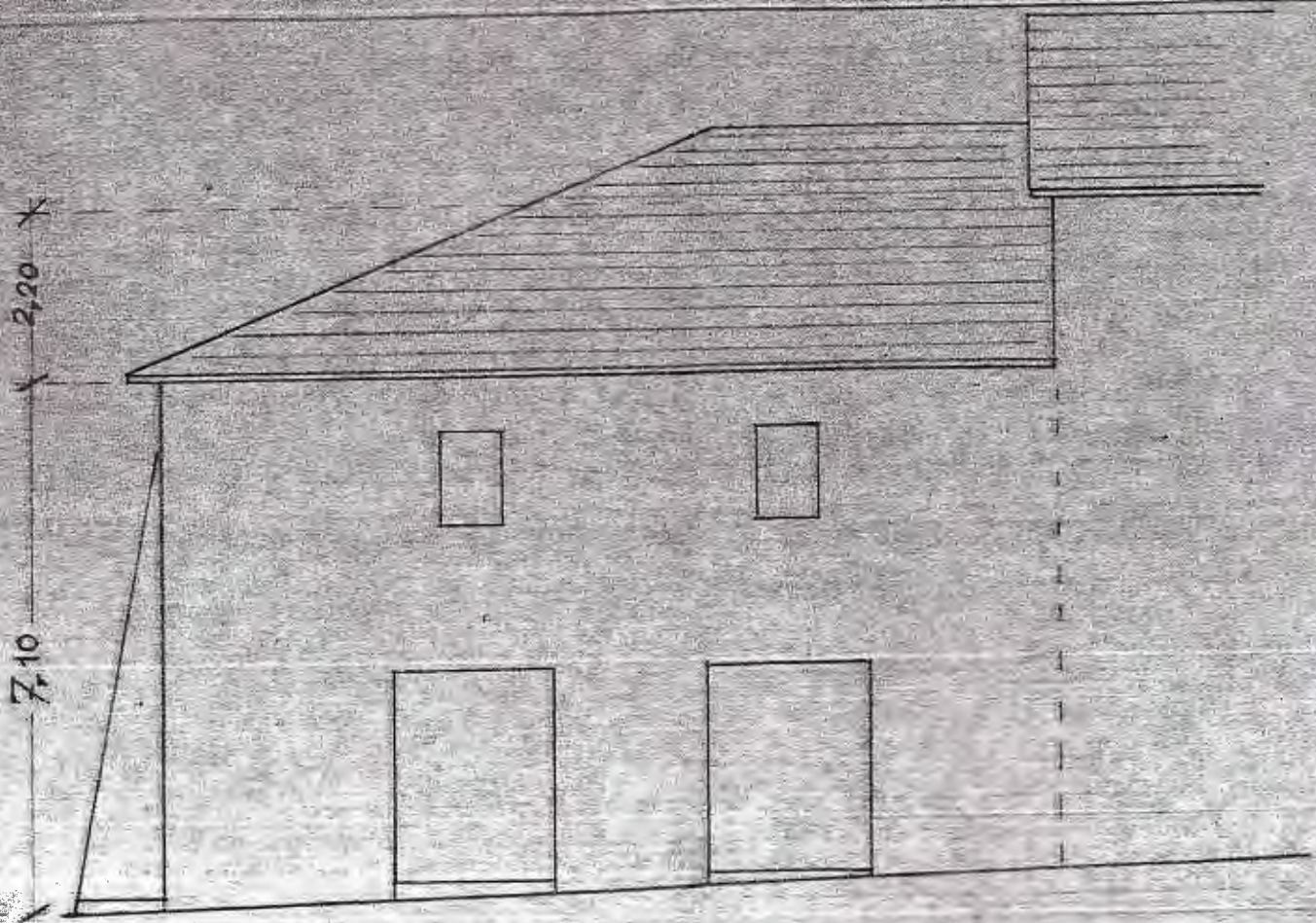
IL SINDACO



Carlo Venturi

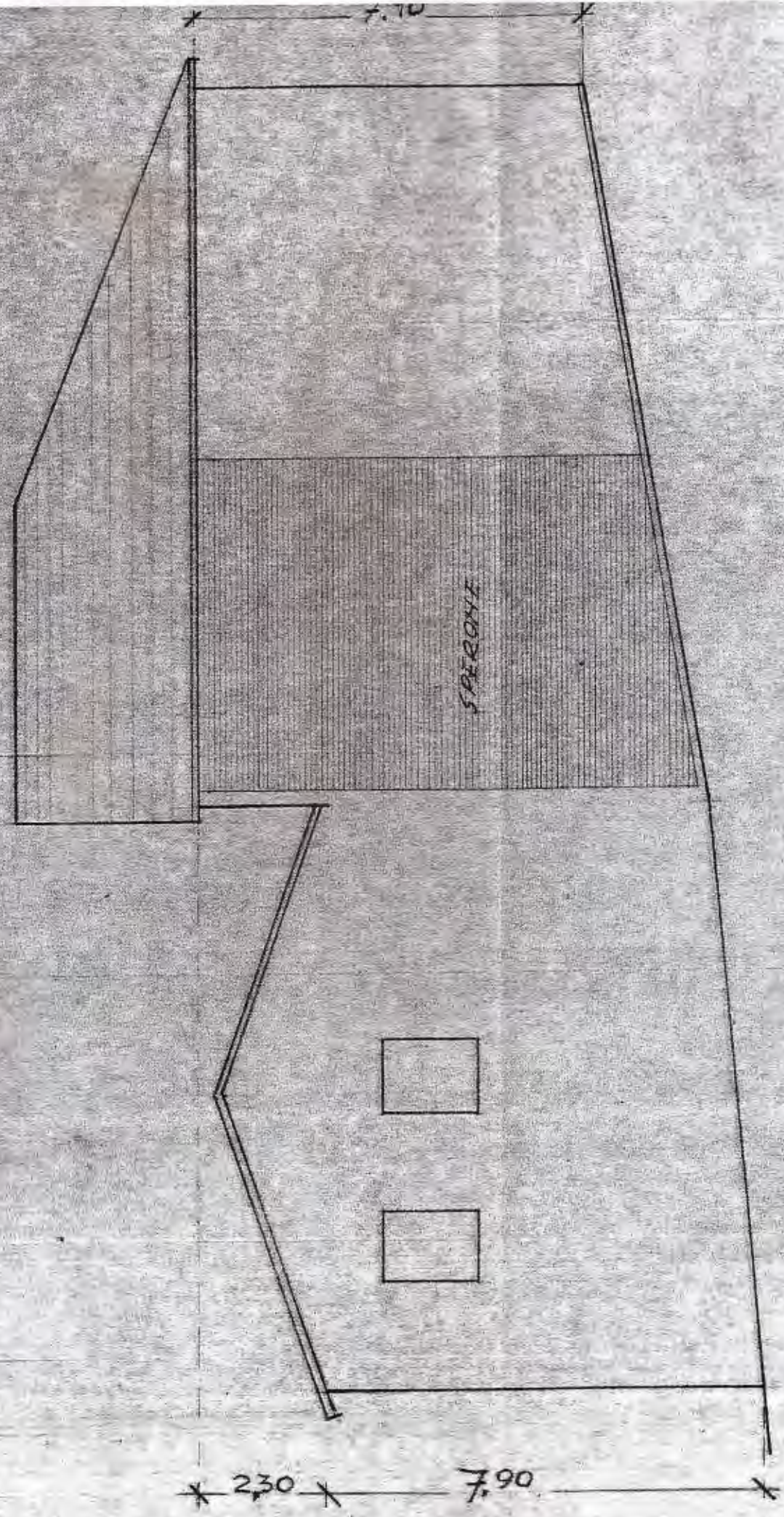
RILIEVO ATTUALE DEL FABBRICATO DI  
PROPRIETA' FUMINI E [REDACTED] (EX DI MASSA)  
SITO IN CASTELTODINO ALL' INCROCIO FRA  
PIAZZA PLEBISCITO E VIA TERNANA  
SCALA 1:100

*prospetto su piazza plebiscito*



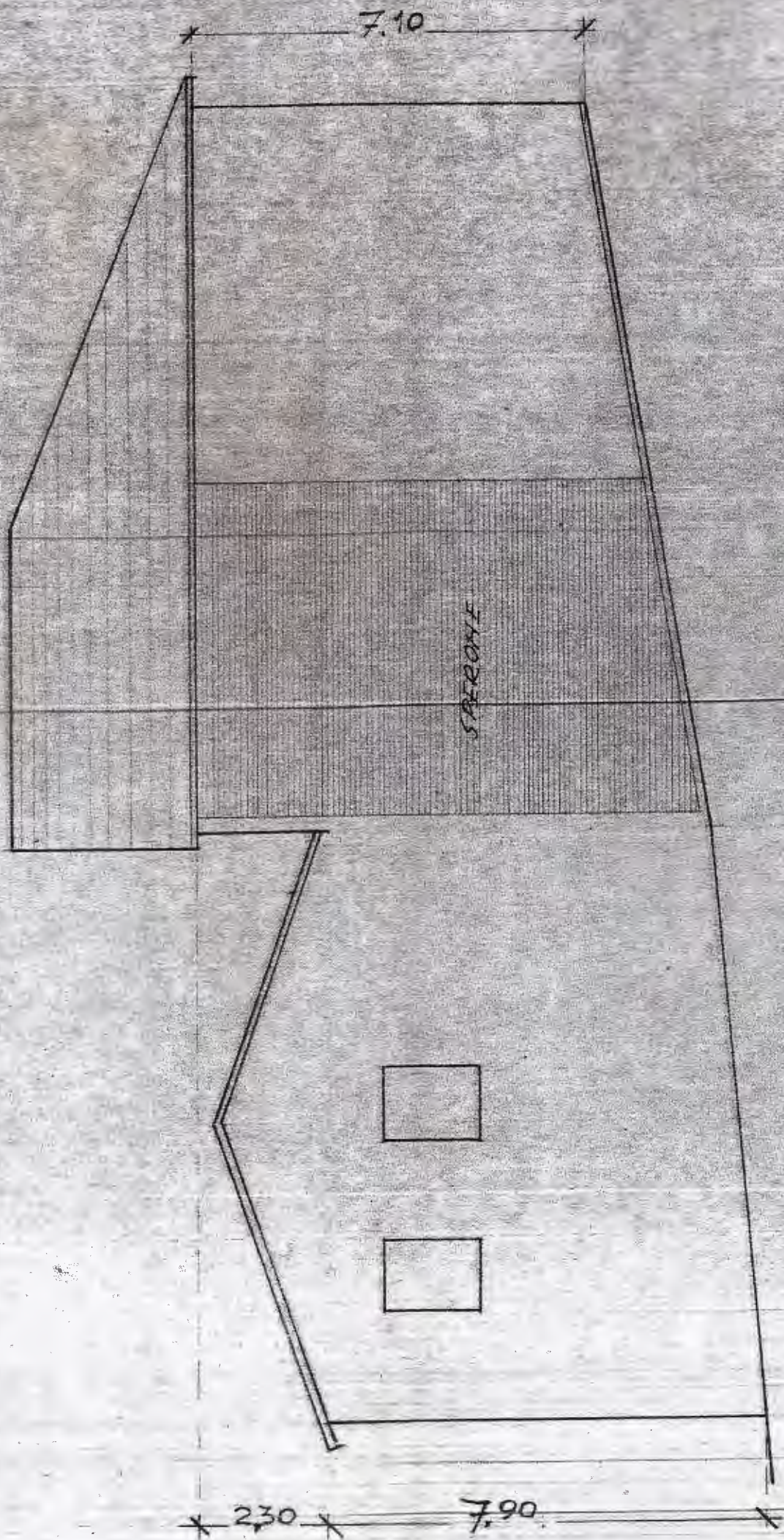
*Klaus Bonting*

prospetto su via Ternana

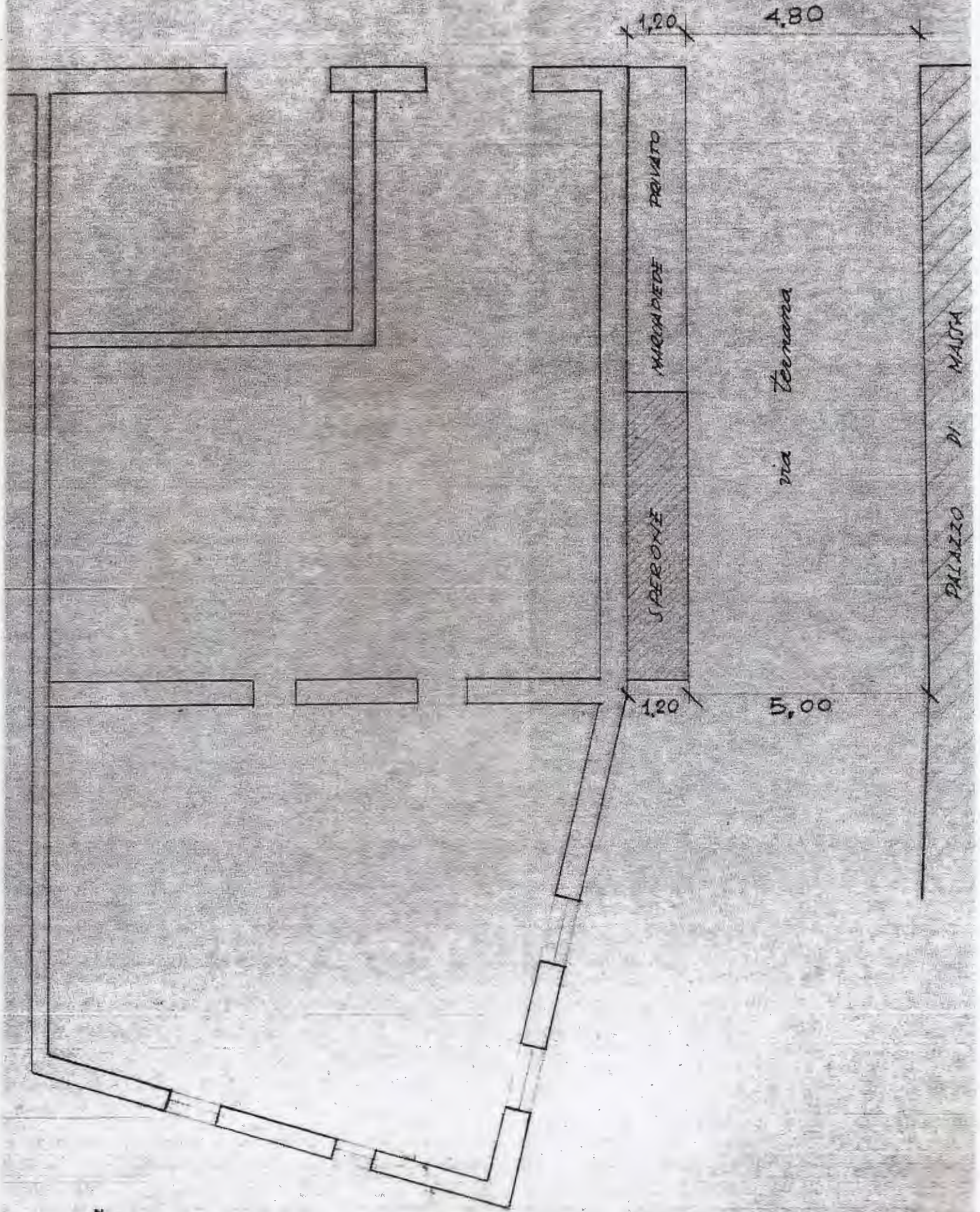




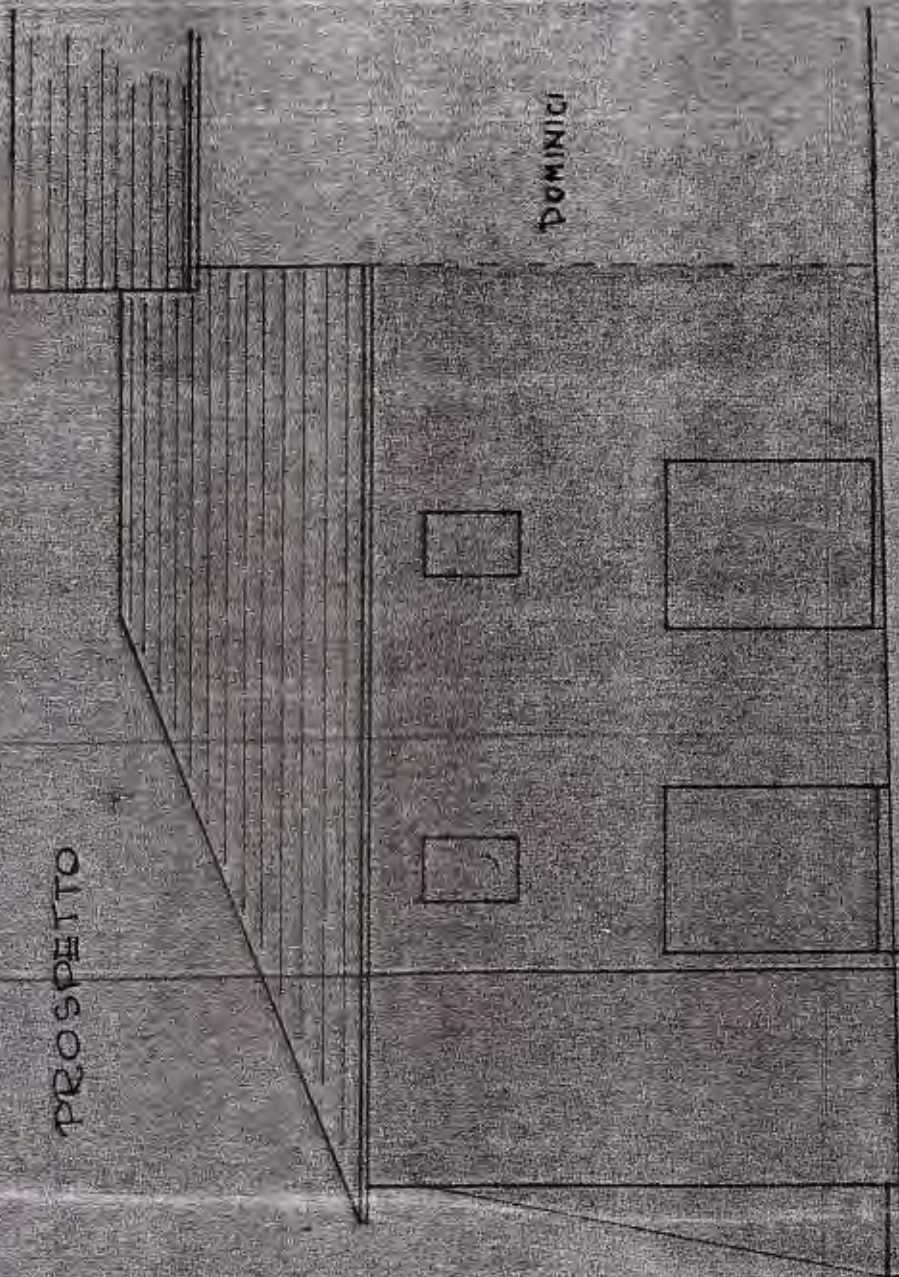
*prospetto su via teonana*



massa plebisita



lanimetrica



RILIEVO ATTUALE DEL FABBRICATO  
 DI PROPRIETÀ FUMINI E [REDACTED] (EX DI MASSA)  
 SITO IN CASTELTODNO ALL'INCROCIO FRA  
 PIAZZA PLEBISCITO E VIA TERNANA

SCALA 1:100 COMUNE DI CASTELTODNO

Esaminato dalla Commissione

24 GEN. 1973



licenza edilizia in



*Saverio Venturi*

FABBRICATO DOMINICI

FABBRICATO

FUMINI

E

FABRIZI

PIETRISCIUTO

PIAZZA

1.50

SPERONE

MARCIAPIEDE PRIVATO

1.50

5.00

VIA TERNANA

4.80

PALAZZO DI MASSA

Edilizia nella Seduta

3 FEB 1973

approvato

3 FEB 1973

COMUNE DI MONTECASTRILLI-

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. ri Fumini Sauro e [redacted] nato a Montecastrilli il 11/11/32 e 1/6/1928 ; tendente ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire in questo Comune (catasto foglio mappali N. ) Via Piazza del Blebiscito di Castelrodino N. i lavori di: variante al progetto di restauro del fabbricato in Castelrodino-

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N.

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Vista la legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la legge 6 agosto 1967, N. 765;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, N. 383;

In data 23 APR. 1975

(1)

Concede

L I C E N Z A

al Signor i Fumini Sauro e [redacted] per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate:

(1) Seguono gli eventuali pareri, autorizzazioni e nulla-osta del Genio Civile, della Soprintendenza, del Vigili del fuoco, ecc.

- 1) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 3) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.  
Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) - per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;
- 11) - Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione (ai sensi dell'art. 10 — ultimo comma — della legge 6 agosto 1967, n. 765);
- 12) - la licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza (art. 10 — decimo comma — legge 6 agosto 1967, n. 765);
- 13) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il rilascio della licenza non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

**IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.**

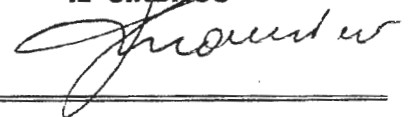
Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente licenza.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, il

23 APR. 1975

IL SINDACO

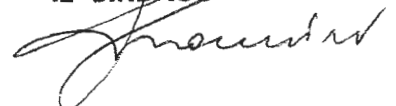


ALL'UFFICIO DI POLIZIA URBANA

S E D E

Con invito a disporre costante vigilanza affinché sia assicurato il pieno rispetto delle norme e prescrizioni imposte anche in tema di circolazione stradale.

IL SINDACO



Contributo per ...  
L. 10022  
mc. ....  
ml. ....  
Totale L. 10000

[Redacted]

SITO IN

PROGETTO DI RESTAURO E  
TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO  
DI PROPRIETÀ FUMINI SAURO E  
CASTELTODINO - PIAZZA PLEBISCITO  
SCALA 1:100



UBICAZIONE · SCALA 1/2000

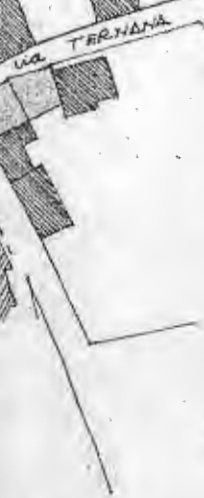
COMUNE ...  
PROVINCIA ...

Esaminato nella Camera Civica del Comune di Montecastrilli nella Sala  
del 24 GEN. 1973 ed approvato.

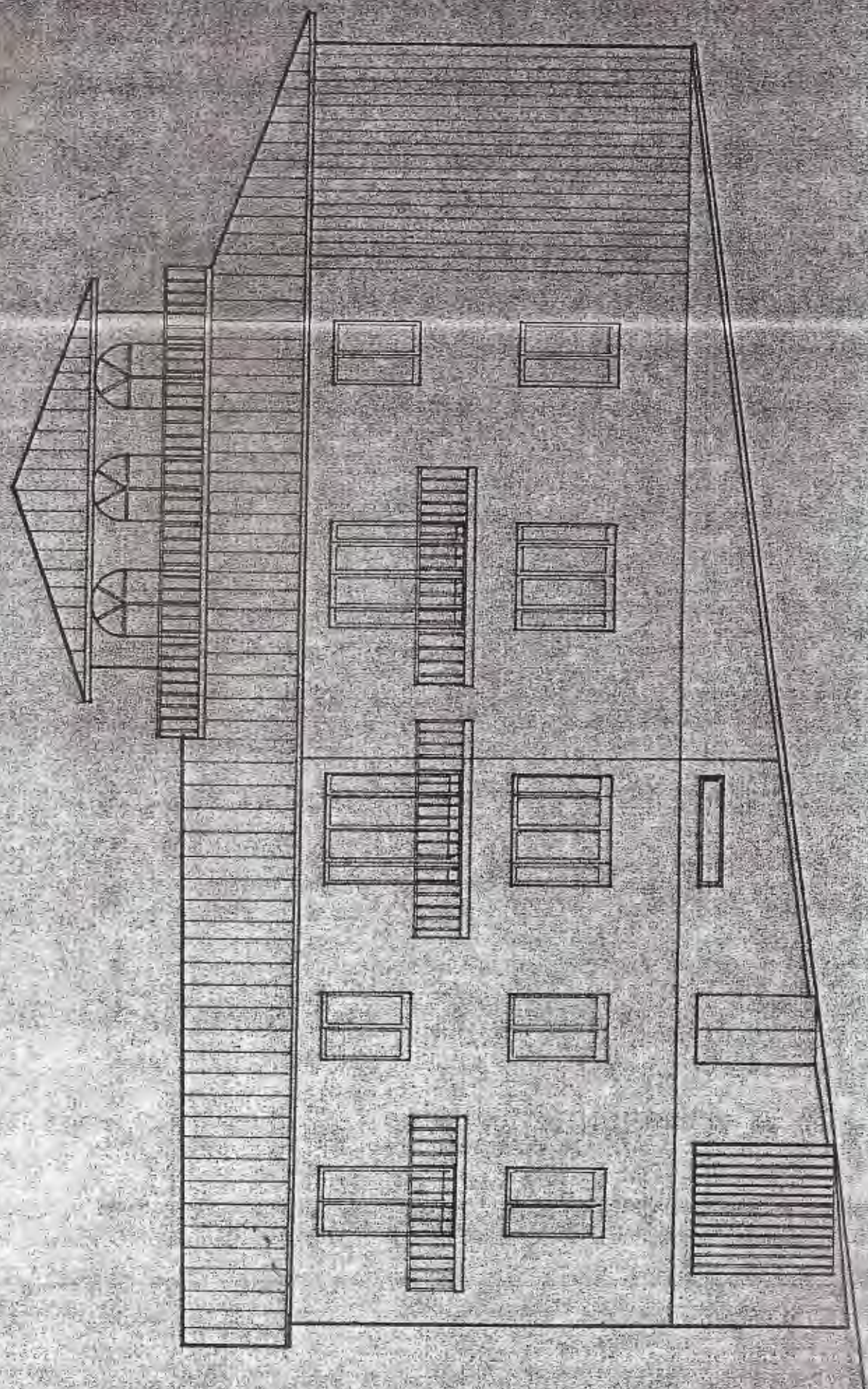
A Condizione

Rilasciata licenza di edilizia in data 3. FEB. 1973  
IL SINDACO

[Handwritten signature]

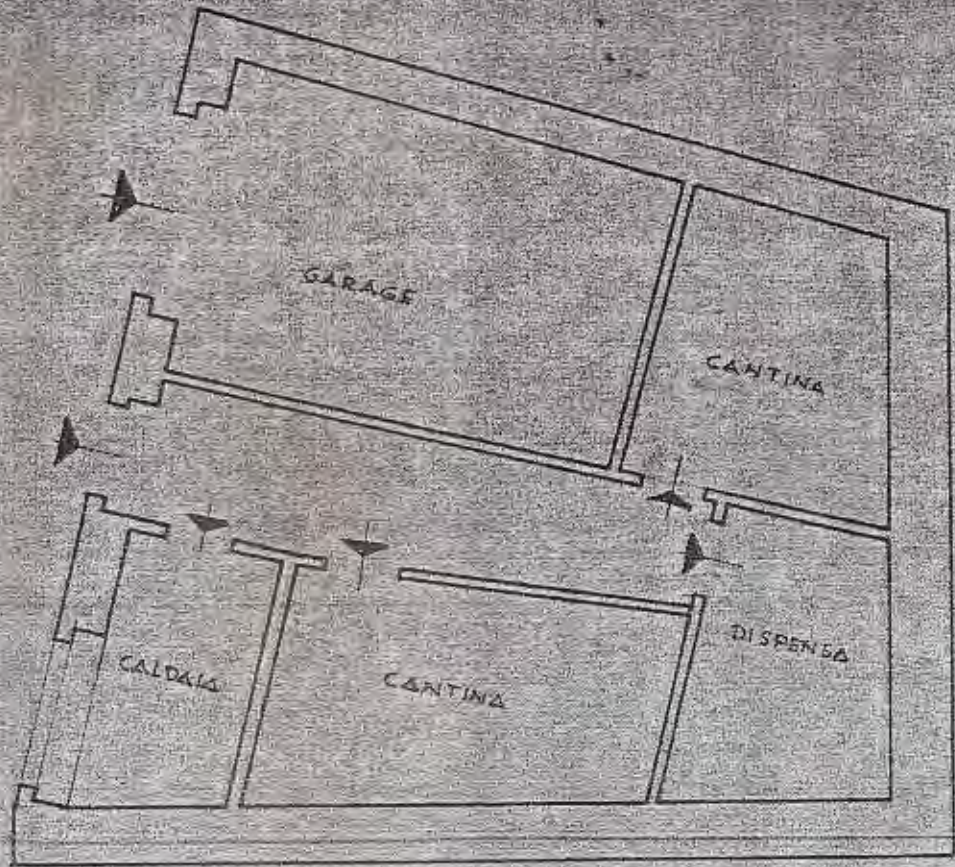


Venturi Carlo

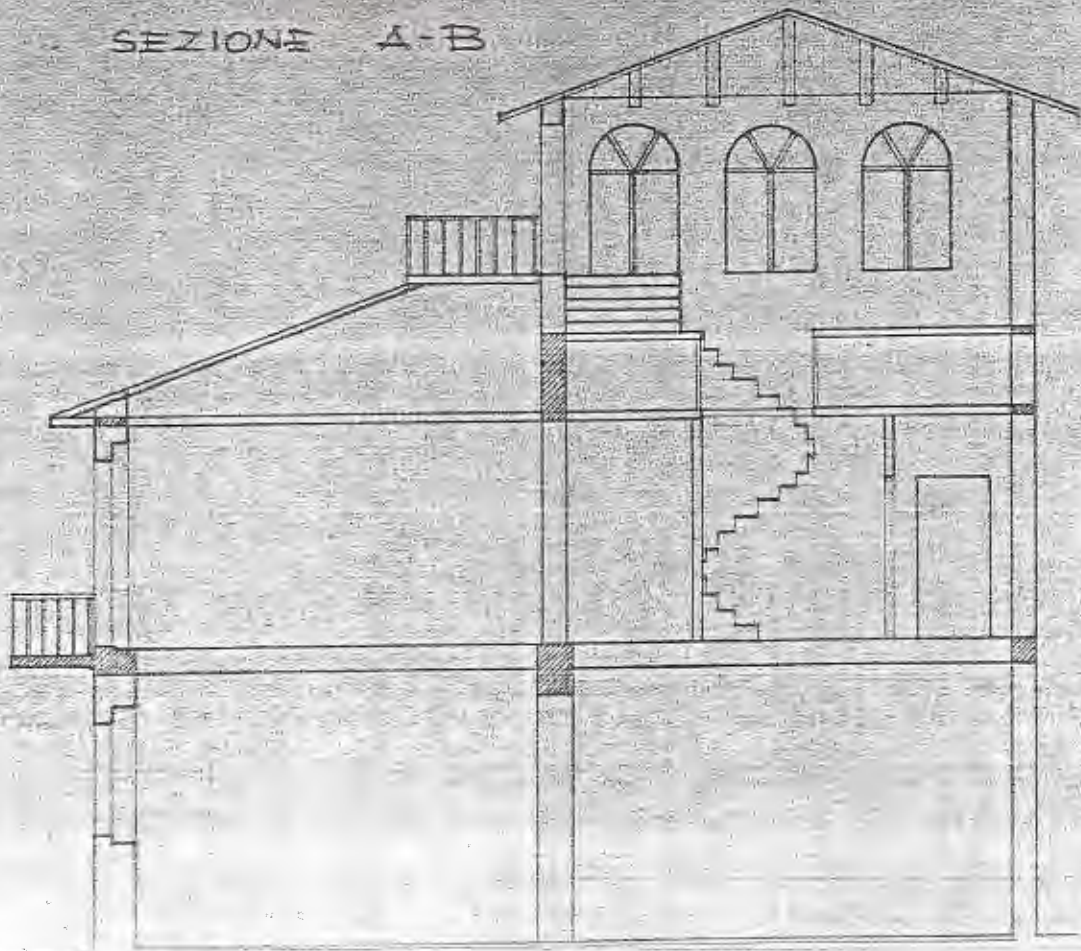




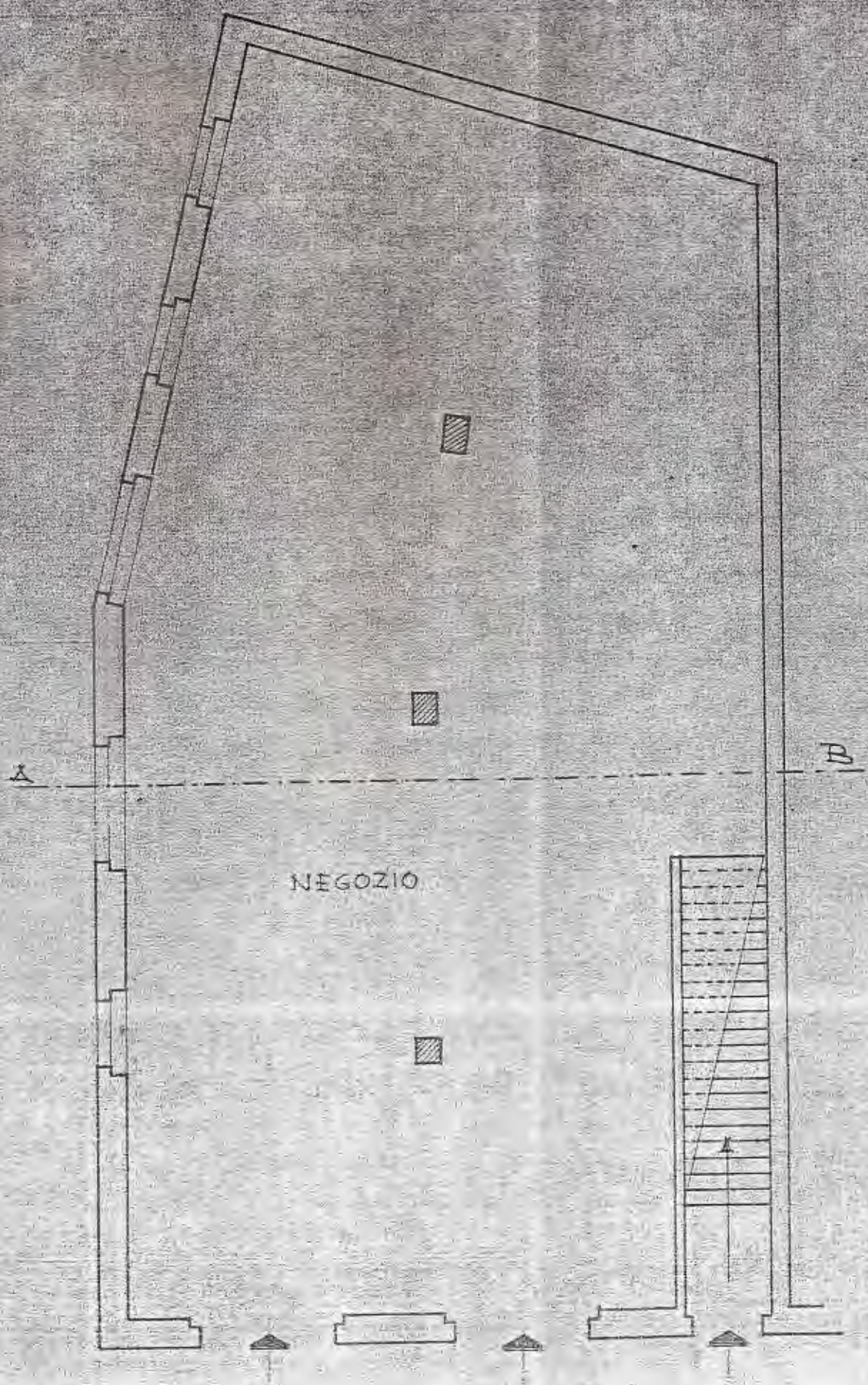
PIANO SEMINTERRATO



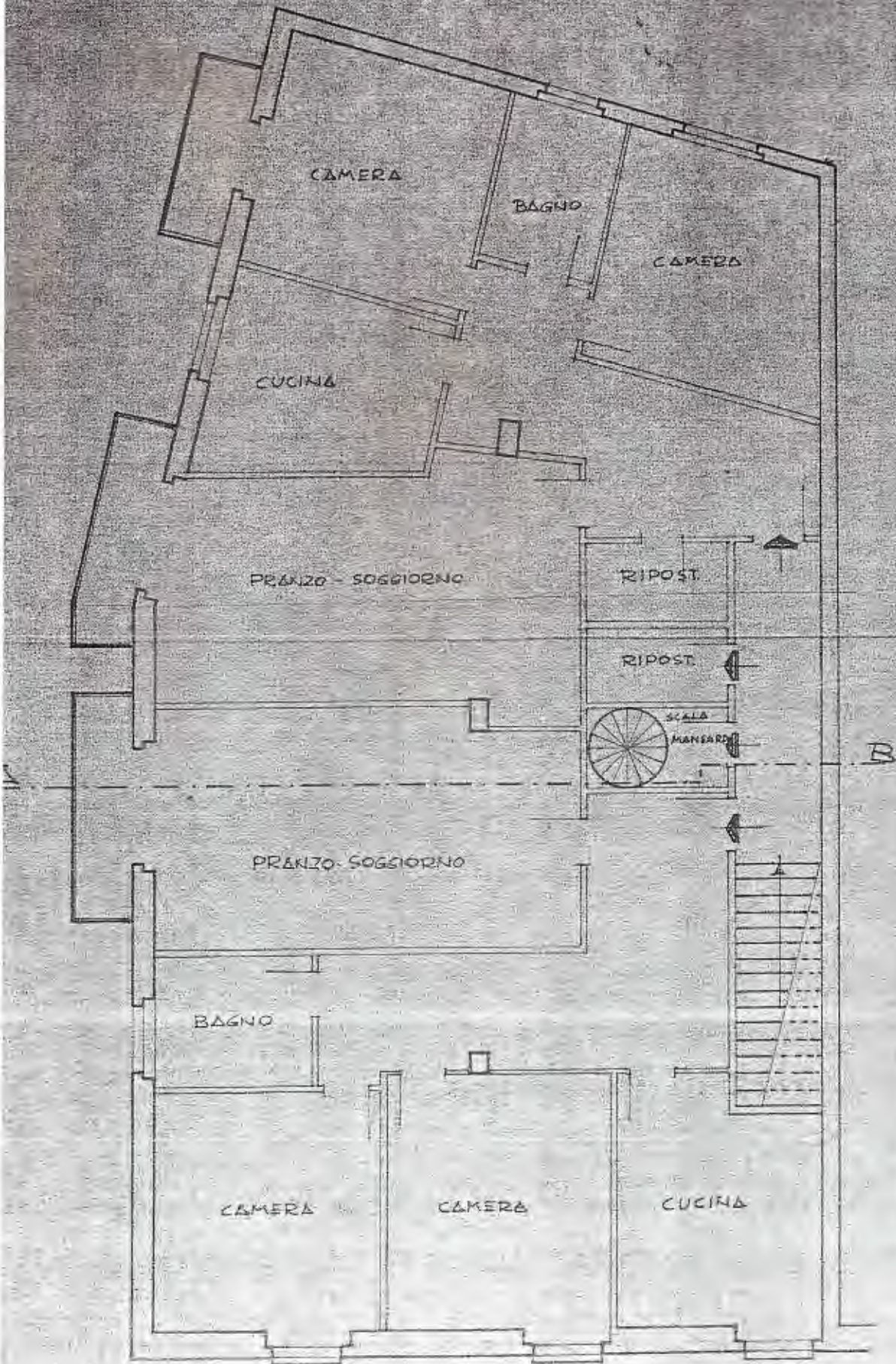
SEZIONE A-B

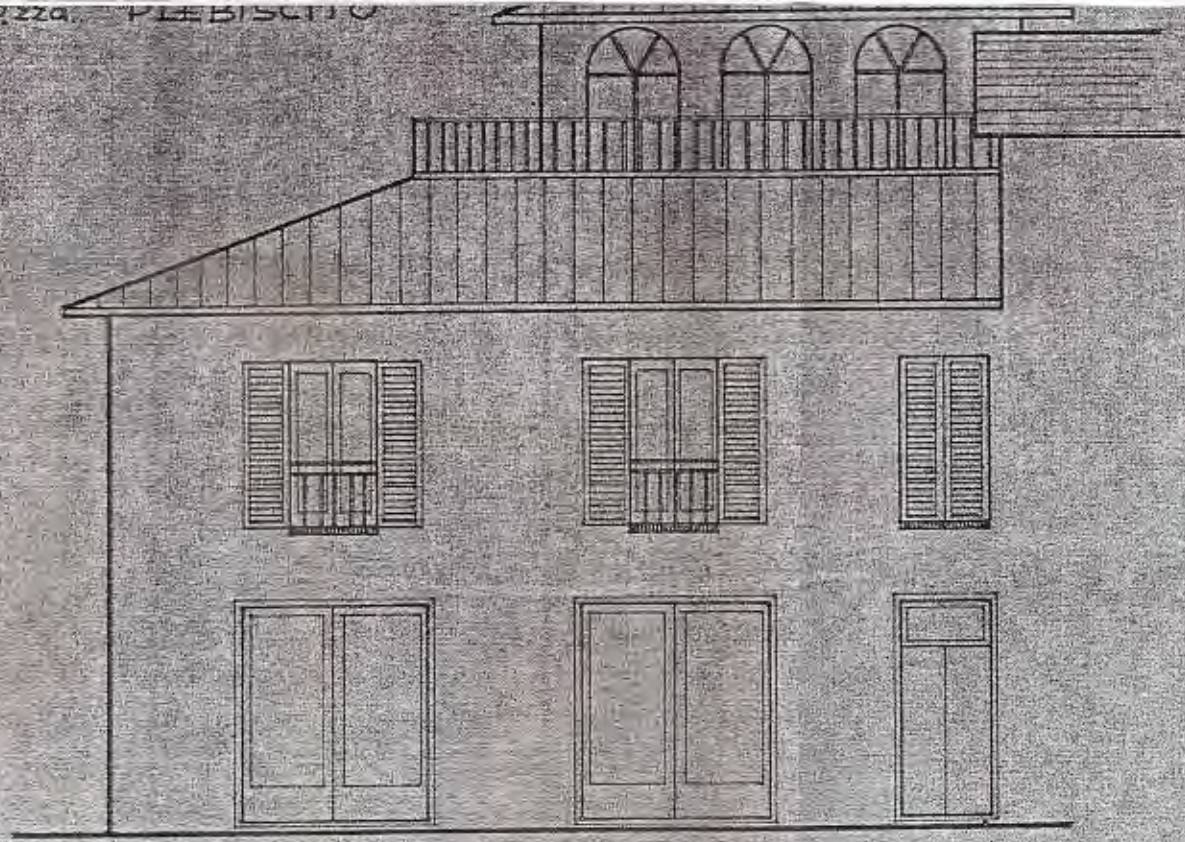


PIANO TERRENO

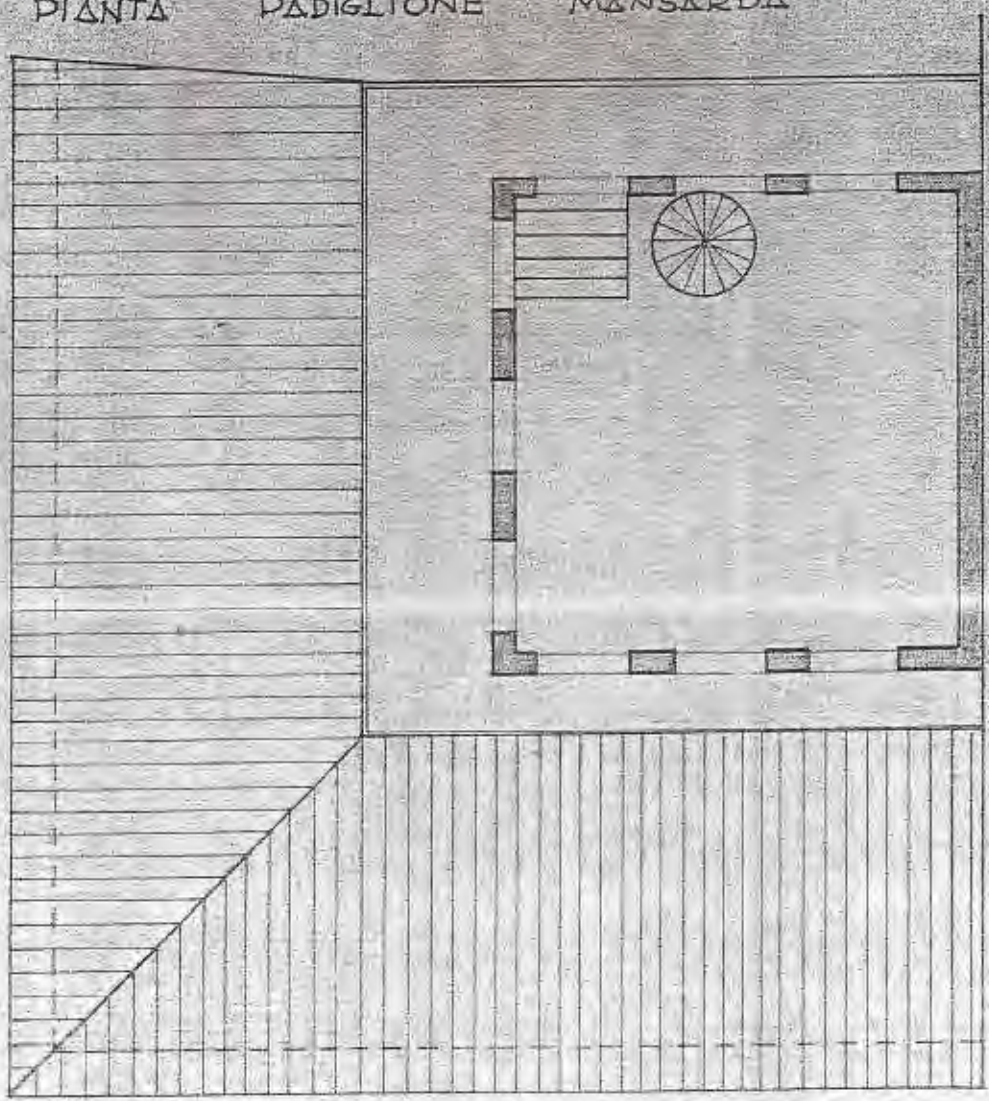


PIANO PRIMO





PIANTA PADIGLIONE MANSARDA



**DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ABITABILITÀ**



Al Signor Sindaco di

**-MONTECASTRILLI-**

Il sottoscritto Dumini Sauro e [redacted]  
nato a Montecastrilli il 13/11/1932 e 1/6/1928=  
e residente in Montecastrilli-Casteltodino Via Ternana n.  
già in possesso del permesso di costruzione di restauro e trasformazione di un fabbricato  
in Piazza Plebiscito- n. 111/1/97 di cui al nulla-osta rilasciato in data 3/2/1973  
N. 1169/73 domanda al fine di ottenere il

**PERMESSO DI ABITABILITÀ**

per la suddetta costruzione.

Allega alla presente:

a) Ricevuta di versamento sul c/c n. /46000 intestato al 1° Ufficio I.G.E. di Roma - concessioni governative -  
eseguito in data 11/1/1978 presso l'Ufficio Postale di Montecastrilli per la somma di  
£ 26.000= comprovante il pagamento della prescritta tassa di concessione governativa;

b) Bolletta n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per la somma di L. \_\_\_\_\_  
rilasciata dal locale ufficio delle imposte di consumo comprovante il pagamento della imposta sui materiali da  
costruzione impiegati;

c) Bolletta n. 1 in data 11.1.78 per la somma di L. 3.125  
Rimborzo mezzo trasp. £. 450  
rilasciata dall'Ufficiale sanitario comprovante il pagamento del diritto per la prescritta visita.

d) Dichiara inoltre di aver provveduto in data \_\_\_\_\_ alla presentazione delle domande  
Mod. AP/7a e Mod. AP/7b, in ossequio alle prescrizioni di cui all'art. 38 del regolamento anagrafico approvato  
con D. P. R. 31 gennaio 1958, n. 136.  
-Verbale di collaudo delle opere in cemento armato in data 25.7.1975=  
Con osservanza.

Li 11 GEN 1978 19\_\_

IL RICHIEDENTE  
*Dumini Sauro*

REGISTRAZIONE DI ARRIVO  
al protocollo

Prof. N. 76

Li 12 GEN 1978

COMUNE DI MONTECASTRILLI  
PROT. N. 10  
12 GEN 1978

Visto: Si trasmette all'ufficio tecnico per gli accertamenti di competenza.



IL SINDACO  
*Antonio Mancini*

Si dichiara che la costruzione di proprietà Fucini Sansò e [redacted]  
 di cui alla presente richiesta è stata eseguita in conformità del progetto presentato e approvato dalla Commissione  
 comunale edilizia, osservando le prescrizioni contenute nel permesso di costruzione n. 1721 in  
 data 3.2.1973.

Si trasmette all'ufficiale sanitario per gli ulteriori accertamenti e relativo nulla-osta.

Li 10.1.1978 19

H Direttore dell' Ufficio Tecnico

*[Handwritten Signature]*

**VERBALE DI SOPRALUOGO FATTO DALL' UFFICIALE SANITARIO**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1) I muri sono convenientemente prosciugati?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sì                        |
| 2) La costruzione presenta difetti di aria o di luce?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | No                        |
| 3) Come avviene lo smaltimento delle acque immonde?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | con fognature disordinate |
| 4) Come avviene lo smaltimento delle materie escrementizie ed altri rifiuti?                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | con fognature disordinate |
| 5) Lo smaltimento di cui ai numeri 3 e 4 avviene in maniera da non inquinare il sottosuolo?                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sì /                      |
| 6) La costruzione è fornita di idonei impianti igienico-sanitari?<br><br><small>Indicare se le latrine, gli acquai e gli altri eventuali scaricatori sono costruiti e collocati in maniera da evitare esalazioni dannose ed infiltrazioni a sensi del vigente regolamento comunale di igiene e se sono state rispettate le distanze regolamentari dalle acque potabili.</small> | Sì /                      |

7) La costruzione è fornita di acqua potabile?

Indicare se l'acqua nei pozzi, negli altri depositi, nelle condutture è sufficientemente garantita da inquinamento.

*h*

8) Indicare come sono convogliate le acque pluviali.

*Con canale nello f.fo. Comune*

**LOCALI E SERVIZI RIPARTITI PER PIANO**

| PIANI                   | LOCALI   |                                          | Latrine<br>N. | Bagni<br>N. | Acquai<br>N. |
|-------------------------|----------|------------------------------------------|---------------|-------------|--------------|
|                         | N.       | Uso al quale debbono essere destinati    |               |             |              |
| Sottosuolo . . . . .    | <i>3</i> | <i>3lle f.fo. rif. f.fo. nat. Kofzen</i> | <i>1</i>      | <i>-</i>    | <i>1</i>     |
| Piano terreno . . . . . | <i>2</i> | <i>locali Medite e leturka</i>           | <i>1</i>      |             |              |
| Primo piano . . . . .   | <i>2</i> | <i>Solone e rif. f.fo.</i>               |               |             |              |
| Secondo piano . . . . . |          |                                          |               |             |              |
| Terzo piano . . . . .   |          |                                          |               |             |              |
| Quarto piano . . . . .  |          |                                          |               |             |              |
| Quinto piano . . . . .  |          |                                          |               |             |              |

Il sottoscritto Ufficiale sanitario, sulla risultanza del sopralluogo oggetto del presente verbale, rilascia il presente

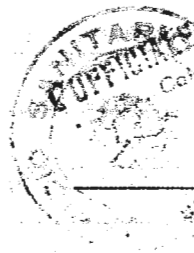
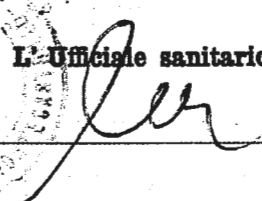
# NULLA OSTA

al richiesto permesso di abitabilità dello stabile di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

costruito da \_\_\_\_\_

sito in località Morille Toluca Via Plebiscito n. \_\_\_\_\_

Morille 13/1/78 \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

  
L' Ufficiale sanitario  


Rilasciato permesso di abitabilità il giorno \_\_\_\_\_ col n. \_\_\_\_\_

IL SINDACO







## VERBALE DI COLLAUDO

Fabbricato di civile abitazione sito in Casteltodino,  
dip proprietà dei Sigg. Fumini Sauro e [redacted]  
[redacted] residenti in Casteltodino-

### RELAZIONE

A) Premesse:

Opere: in cemento armato

Progettista e direttore dei lavori: Dott. Ing. Liti

Adriano- Acquasparta-

Calcoli cemento armato: Dott. Ing. Liti Adriano -

Impresa costruttrice: Fumini Sauro e Fabrizi Amintore

con sede Casteltodino-

Presentazione della pratica al Genio Civile di Terni

inn data 2 gennaio 1975 prot. 26 Dep. n° 869 della va-

riante alla destinazione del 1° piano in data 26

marzo 1975 prot. 1574 dep. n° 869/B-

Relazione finale presentata al Genio Civile di Terni

in data 4 luglio 1975 prot. 3274 dep. 869-

B) Descrizione del fabbricato-

Il fabbricato, oggetto del presente collaudo, è com-

posto: 1) Piano interrato nella parte prospiciente

Piazza Plebiscito e seminterrato nella parte a confi-

ne con Via Ternana- Il tutto adibito a deposito-

2) Piano terra adibito a negozio-

3) Primo piano da adibire a negozio come previsto

dalla variante del solaio del primo piano presentata  
al Genio Civile in data 26 marzo 1975 prot. n° 1574 dep.  
n° 869/B-

4) Da una mansarda ad uso di civile abitazione-

La struttura portante è stata realizzata con travi e  
pilastri in cemento armato. Le fondazioni sono del ti-  
po a trave continua per le pareti perimetrali e tre  
plinti centrali. I solai sono del tipo "Celer SAP -  
H=20+4 forniti e calcolati direttamente dalla Ditta  
Brizzarelliedi Marsciano-

C) Materiale impiegato e consegna degli elaborati -

L'acciaio impiegato, come precisato dal titolare  
dell'impresa è del tipo Aq 42 nervato a resistenza  
migliorata. Il conglomerato cementizio è stato confe-  
zionato con cementizio tipo 425 nella misura di  
300 Kg/mq-

Al sottoscritto collaudatore sono stati consegnati:

1) I disegni esecutivi delle opere in cemento armato  
e le relazioni di calcolo vistate dall'Ufficio del  
Genio Civile con gli estremi citati nella premessa-

2) La relazione a struttura ultimata vistata dallo  
Ufficio del Genio Civile di Terni in data 4 luglio 75-

- Visita di collaudo-Prove di carico -

Il giorno 22 luglio alle ore 15,00 è stata effettuata  
la visita di collaudo alla presenza dell'Ing. Liti

Adriano, direttore dei lavori, del Sig. Fumini Sauro, rappresentante dell'impresa, esecutrice delle opere in cemento armato- E' stata effettuata preliminarmente una ricognizione generale delle strutture in cemento armato con la rilevazione delle misure di alcune di esse che risultavano in vista: ed accessibili e si è constatata la rispondenza delle medesime con i dati di progetto esecutivo-

Le strutture in questione non presentano alcun segno di sofferenza statica risultando compatte e prive di fessurazioni e sgretolamenti-

Si è provveduto quindi alle prove di carico del solaio di copertura del piano seminterrato nella zona in fondo a sinistra per chi guarda da Piazza Plebiscito-

Il solaio in argomento è del tipo "CELER SAP" H=20+4 di luce netta m. 4,10- viene stabilito di caricare una striscia larga m 1 con sovraccarico di 500 Kg/mq che comporta un carico ripartito sulla striscia di 1,00 X 4,20 X 500= kg 2100 realizzato con sacchi di cemento del peso di kg 50 ognuno- I risultati delle prove sono di seguito riportati:

|           |                   |   |         |         |
|-----------|-------------------|---|---------|---------|
| ore 15,50 | - solaio scarico  | = | lettera | 0,00 mm |
| ore 16,05 | - metà carico     | = | "       | 0,05 mm |
| ore 16,25 | - carico totale   | = | "       | 0,10 mm |
| ore 17,00 | - scarico residuo | = | "       | 0,00 mm |

-Certificato di Collaudo-

Visti i risultati soddisfacenti delle prove di carico; Vista la rispondenza tra i disegni esecutivi e la effettiva esecuzione;

Viste che le opere sono state realizzate con buoni materiali ed idonei magisteri;

Visto che non sono state rilevate fenomeni di sofferenza statica nelle strutture esaminate;

Il sottoscritto collaudatore certifica

c e r t i f i c a

che le strutture in cemento armate del fabbricato di cui trattasi realizzato dall'Impresa Fumini e Fabrizi sono state eseguite conformemente alle leggi vigenti in materia di opere in cemento armato e che le strutture medesime non costituiscono pericolo per la privata e pubblica incolumità e pertanto con il presente certificato le dichiara collaudate-

Terni, 25.7.1975

Il rappresentante dell'impresa                      Il collaudatore

(Fumini Sauro)

(Ing. Vincenzo Vasaturo)

*Fumini Sauro*

*Vincenzo Vasaturo*

Per le prove di carico

Il direttore dei lavori

il costruttore

(Dott. Ing. Liti Adriano)

Fumini Sauro e

*Liti Adriano*

*Fumini Sauro*

# COMMERCIO AL MINUTO IN SEDE FISSA

Comune di **MONTECASTRILLI**

cod. ISTAT 5 | 5 | 0 | 1 | 7

Il Sindaco, vista la legge 11 Giugno 1971 n. 428  
art. 47 e relative norme di attuazione

Prov. Comune  
① **RILASCIA**

Cognome, Nome  
Denominazione  
o Rag. Soc.

**CASTELMARKET SNC Di [redacted] Tarparelli G.**

DATA DI NASCITA  
gg mm aa

Residenza  
o Sede Legale

**Montecastrilli, Fraz. Castelotodino, Via Tuderte-angolo  
via Ternana**

Nazio-  
nalità

Codice  
Fiscale

**00119670552**

②  
Iscrizione  
REC

NUMERO  
**6086**

PROV.

**TR**

DATA

**24/03/76**

Numero  
Registro  
Ditte ③

**44630**

## AUTORIZZAZIONE ④ ⑤ ⑦

| NUMERO | TAB. | mq. | NUMERO | TAB. | mq. | NUMERO | TAB. | mq. |
|--------|------|-----|--------|------|-----|--------|------|-----|
| 126/A  | I    | 140 | 126/D  | IX   | 110 | 126/G  | XIII | 5   |
| 126/B  | II   | 20  | 126/E  | X    | 20  | =====  |      |     |
| 126/C  | VI   | 20  | 126/F  | XII  | 30  | =====  |      |     |

CATEGORIE  
TABELLA XII L

| NUMERO | N. CAT. | mq. | NUMERO | N. CAT. | mq. | NUMERO | N. CAT. | mq. | NUMERO | N. CAT. | mq. |
|--------|---------|-----|--------|---------|-----|--------|---------|-----|--------|---------|-----|
| 126/H  | 6       | 5   | 126/L  | 8       | 5   | 126/N  | 26      | 5   | 126/P  | 58      | 10  |
| 126/I  | 7       | 5   | 126/M  | 13      | 15  | 126/O  | 38      | 10  | =====  |         |     |

ALTRE CATEGORIE  
TABELLA  
XIV

NUMERO TAB. mq. NUMERO TAB. mq. NUMERO TAB. mq.

## TABELLE SPECIALI

A CARATTERE  
PERMANENTE

A CARATTERE  
STAGIONALE

DAL \_\_\_\_\_ AL \_\_\_\_\_ DAL \_\_\_\_\_ AL \_\_\_\_\_

## PER

ESERCIZIO ⑨  
nell'attività  
nel locale sito in

**FRAZ. CASTELTODINO, Via Amerina-angolo via Ternana**

Cod. viario CAP. Zona Comm. ⑩

**05020 0002**

TRASFERIMENTO ⑪  
da \_\_\_\_\_  
a \_\_\_\_\_

Cod. viario CAP. Zona Comm. ⑩

AMPLIAMENTO della superficie di vendita

SUPERFICIE  
DI VENDITA  
COMPLESSIVA  
DELL'ESERCIZIO

mq **400**

CODICE DI ESERCIZIO - IL CODICE È COSTITUITO DA:

1 2 5 0 7 0 8 7 8 5 5 0 1 7

data

**07/08/1978**

NELLA STESSA SEDE VIENE ESERCITATA DALLO STESSO TITOLARE ANCHE L'ATTIVITÀ DI:

SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

DISTRIBUZIONE  
CARBURANTI

FARMACIA

RIVENDITA  
DI GENERI  
DI MONOPOLIO

CODICE  
ESERCIZIO

⑨ Qualora l'autorizzazione sia rilasciata per subingresso o per reintestazione, fornire le notizie seguenti.

AUTORIZZAZIONE DEL  
PRECEDENTE TITOLARE

DATA

CODICE ESERCIZIO PRECEDENTE TITOLARE

subingresso per  
acquisto azienda

subingresso per  
atto azienda

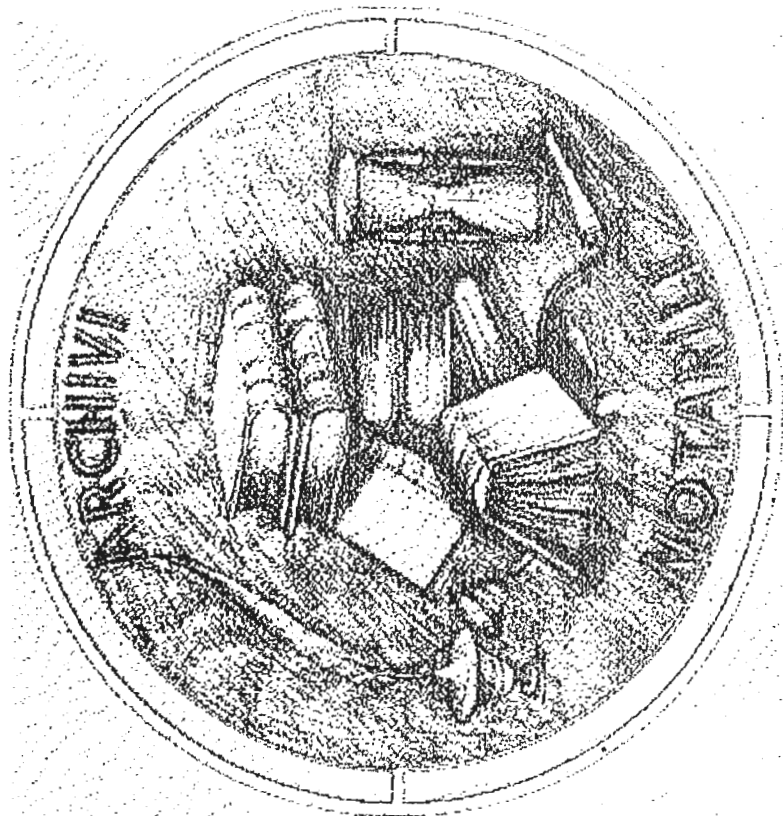
Reintestazione (art. 49  
comma 8, D.M. 375/88)

subingresso per  
acquisto azienda

subingresso per  
atto azienda

Reintestazione (art. 49  
comma 8, D.M. 375/88)

⑩ Qualora l'autorizzazione sia rilasciata per l'aggiunta di altra tabella  
mercatoologica o altre categorie della tabella XIV, oppure per trasferi-



**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
DI TERNI**

COPIA AUTENTICA

Atto notaio ALCINI ANGELO

del 7-9-1972 rep. n. 29727



Registri: n° 29.727 Prescelto n° 7331  
Vendite

Tra  
5-10-1972  
934 7670  
2893 5750

Repubblica Italiana

Il giorno mille novecento settantadue  
addi sette del mese di settembre

(Addi 7-9-1972)

In Terni nel mio studio al Corso del  
Popolo 101

Avanti a me avv. Angelo Alcinio  
tuo marito al Collegio dei Giudici  
notarili riuniti di Terni, Orvieto  
e Spoleto con residenza in Terni,  
sono presenti:

Di Umana Cornini, <sup>1</sup>Ingegnere, nata e  
Cagliari il 7 febbraio 1900 e domiciliata  
a Roma via S. Paolo 36

Fumini Laura, artigiana, nata il 13  
novembre 1932 a Montecostelli e da  
nata e Costelodino di Montecostelli

[redacted], artigiana, nata il  
[redacted] e Costelodino di Mon-  
tecostelli e in domiciliata

I componenti della cui identità  
personale io sono certo, senza  
la presenza dei testimoni e cu-

UFFICIO REGISTRO A. CIVILI-SUCCESSIONI - TERNI

Esatto L. 1016/60

Autoregistrato n. 1

Es. n. 1016/60

Reg. al n. 2408

Vol. 225 Mod. 1

ATI P. 4

19 SET 1972

IL DIRETTORE  
(A. J. ...)

CASIERE







88

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

concordemente dichiarano di voler in  
venzione contrattata e stipulano quanto  
segue -

Art. 1. Il sig. Ing. Di Marco Carmine<sup>I</sup>  
vende come cosa propria, libera ed  
esenti da qualsiasi peso, vincolo ed  
ipoteca e con ogni più ampia garan-  
zia di legge compresa il corso di cir-  
zione,

in favore dei signori Fumini Lino  
e ~~\_\_\_\_\_~~ di accettare  
di comprare per ugual prezzo tre di-  
lers, il fabbricato rurale costituito di  
tre vani al primo terreno e uno al  
primo piano a Castelrodino di  
Montecastelli, distretto di Castro  
terreni alla partita 587, al foglio 51  
particelle 31-33, della superficie di  
No. 0.02.70 senza reddito; e unitamente  
con proprietà Fumini Eugenio, Trocchi,  
Domenico, via pubblica solis alta -

Art. 2. Dichiarano le parti che il  
prezzo della compravendita convenuta  
in L. 1.500.000 (un milione e cin-  
quecento mila) è stato pagato prima



della firma del presente atto dai con-  
trattati al venditore che ne rilascia  
una definitiva quietanza.

Art. 3 - La vendita è fatta ed accettata  
e corpo con tutti i diritti e le servitu-  
rinerenti attive e passive, apparenti e  
non apparenti, pertinenze e accessori  
ed utensili regenti per il fatto della  
semplice manifestazione del consenso  
a forma dell' art. 1376 c.c.

3

Art. 4 - Il venditore presta il consenso  
per le formalità di voltura e trascrizione  
e nei competenti uffici con rimunera-  
zione ed ogni altra legale.

Art. 5 - Non saranno vincoli di prelato  
tra le parti. <sup>1</sup> Adde: "delto anche conulo"

Parole tre - due portelle - su

di che io notais richiesto ho redatto

il presente pubblico atto che risulta di

una mano viene da uno notais letto

ai componenti che l' approvano e sottoscrivono - Costo

il presente di un foglio su tre pagine -

S. Maria  
Seminio Sauso

Comune o Comune  
[Redacted]

Avv. Angel Alessi notaio

| SPECIFICA            |        |
|----------------------|--------|
| Bollo scritturazione | 800    |
| Repertorio           | 100    |
| Onorario             | 12400  |
| Cassa Notariato      | 2100   |
| Cassa Archivio       | 1550   |
| Cassa Registro       | 161500 |

G.E. in abbonamento



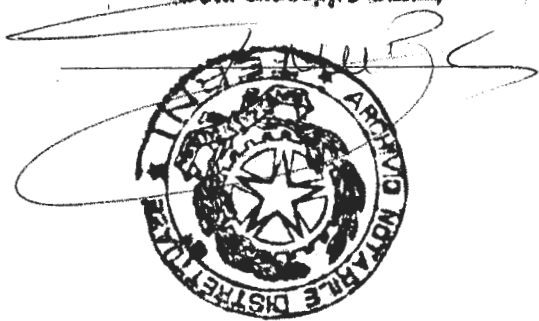


# ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI TERNI

La suestesa fotocopia è conforme all'originale conservato in questo Archivio Notarile Distrettuale. Si compone di numero ( 4 ) QUATTRO facciate e si rilascia in esenzione dall'imposta di bollo per uso voltura catastale.

Terni, li 4 APR. 2014

CAPO DELL'ARCHIVIO  
(Dott. Giuseppe Buzzi)



Diritti riscossi con bolletta  
n. 227 del 1-6-2014

Trascritto in

11 19-07-99

Reg. Part. n. 4764

-----COMPRAVENDITA-----

L'anno millenovecentonovantanove, il giorno primo  
del mese di luglio-----

-----1° luglio 1999-----

In Terni, con la presente scrittura da valere ad  
ogni effetto di legge tra i sottoscritti signori:---

CARDINALINI MAURO, nato a Marsciano (Perugia) il  
giorno 8 dicembre 1948 e residente a Montecastrilli,  
frazione Quadrelli, Strada Stazione n. 6/C, impren-  
ditore, codice fiscale numero:-----

CRD MRA 48T08 E9750 -----

----- nato a Terni il -----  
e domiciliato a Montecastrilli, frazione Casteltodi-  
no, Via Goito numero 5, artigiano edile, codice fi-  
scale numero: PSS CLL 58C02 L117G -----

Si conviene e stipula quanto segue:-----

-----ARTICOLO 1°-----

Il signor Cardinalini Mauro, vende e trasferisce a  
favore del signor ----- che accetta  
ed acquista tutti i diritti di comproprietà pari al-  
la metà dell'intero al venditore spettanti dei se-  
guenti immobili:-----

A) - Fabbricato da cielo a terra, con corte di per-  
tinenza, sito in Comune di Montecastrilli, Vocabolo  
Fornace n.13, distinto nel N.C.E.U. di Montecastril-



9

417

li alla Partita 1000229, foglio 50, con la particella

la - 90 sub.1 - cat.A3 - classe 3 - catastali vani

5,5 - RC.lire 473.000;-----

- alla Partita 1000228, foglio 50 particella - 90

sub.2 - cat.A3 - classe 3 - catastali vani 5,5 -

RC.lire 473.000;-----

- alla Partita 1000231, foglio 50, particella 90

sub.3 - cat.A3, classe 2 - catastali vani 5 - RC.li-

re 365.000;-----

- alla Partita 1000230, foglio 50, particella 90

sub.4 - cat.A3, classe 2 - catastali vani 5 - RC.li-

re 365.000;-----

- alla Partita 1000225, foglio 50, particella 90

sub.5 - cat.C6 - classe 2 - catastali mq.48 - RC.li-

re 100.800 ;-----

- alla Partita 1000227, foglio 50, particella 90

sub.6 - cat.C6, - classe 2 - catastali mq.35 -

RC.lire 73.500 ;-----

- alla Partita 1000226, foglio 50, particella 90

sub.7 - cat.C6, classe 2 - catastali mq.35 - RC.lire

73.500;-----

- alla Partita 1000224, foglio 50, particella 90

sub.8 - cat.C2 - classe 1 - catastali mq.48 -

RC.lire 100.800 -----

Confini: Guardati Gino, Bartollini Dario, salvi al-

RTA c. 40000

RTIO \* 1.000

RTI. 500

RTII

RTIII \* 52000

RTIV \* 52000

RTV \* 1

RTVI \* 1

RTVII \* 1

RTVIII \* 1

RTIX \* 1

RTX \* 1

RTXI \* 1

RTXII \* 1

RTXIII \* 1

RTXIV \* 1

RTXV \* 1

RTXVI \* 1

RTXVII \* 1

RTXVIII \* 1

RTXIX \* 1

RTXX \* 1

RTXXI \* 1

RTXXII \* 1

RTXXIII \* 1

RTXXIV \* 1

RTXXV \* 1

RTXXVI \* 1

RTXXVII \* 1

RTXXVIII \* 1

RTXXIX \* 1

RTXXX \* 1

tri confini;-----

B) - Due appezzamenti di terreno con fabbricati rurali costituiti da un fienile, una stalla per bovini, una porcilaia e un fabbricato colonico composto

da piccoli locali al piano terra e piccoli locali al piano primo di vecchia costruzione ed in pessime condizioni di manutenzione e stabilità costituente parte di un fabbricato di più ampia consistenza di proprietà di terzi, in Comune di Montecastrilli,

frazione Casteltodino, Vocabolo Casanova, il tutto distinto nel N.C.T. di Montecastrilli alla Partita

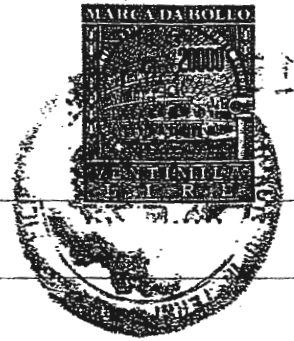
5367, foglio 33, particelle: 26 - 33 - 34 - 36 - 38 - 39 - 42 - 43 - 46 - 47 sub.1 - 47 sub.3 - 48 sub.1

(porzioni di fabbricati rurali) - 69 - 72 - 73 - 76 - 78 - 80 - 81 - con diritto alle corti particelle:

44 - 50 - 45 - 79 - e al passo 82) della complessiva superficie catastale di mq.49.493 - RD.lire 518.050 e RA.lire 404.085.-----

Confini: Manni Serenella, eredi Crespi Maria, Foglia Ugo, salvi altri confini;-----

C) - Fabbricato da cielo a terra, sito in Comune di Montecastrilli, frazione Casteltodino, Via Amerina angolo Via Ternana, distinto nel N.C.E.U. di Montecastrilli alla Partita 1000216, foglio 51, con le particelle numeri:-----



419



*Handwritten signature and a large blue scribble.*

- 31 sub.2 e 33 sub.2 - cat.C1 - classe 3 - catasta-  
li mq.213 - RC.lire 2.321.700;-----

- alla Partita 1000217, foglio 51, con le particelle  
numeri : 31 sub.1 e 33 sub.1 - cat.C1 - classe 3 -  
catastali mq.301 - RC.lire 3.280.900 -;-----

- alla Partita 1000218, foglio 51, particella 31  
sub.3 - cat.A3 - classe 3 - catastali vani 5,5 -  
RC.lire 473.000 -----

Confini: Via Amerina, Via Ternana, Fumini Sandro,  
salvi altri confini;-----

D) - Fabbricato da cielo a terra, con corte di per-  
tinenza, sito in Comune di Montecastrilli, frazione  
Casteltodino, Via Ternana n. 10/12/14/16/18 - di-  
stinto nel N.C.E.U. di Montecastrilli alla Partita  
1026, foglio 51, con le particelle numeri:-----

- 117 sub.1 - cat.C2 - classe 1 - catastali mq.  
mq.190 - RC.lire 399.000;-----

- particella 117 sub.2 - cat.C1 - classe 4 - cata-  
stali mq.14 - RC.lire 177.800;-----

- particella 117 sub.3 - cat.A2 - classe 2 - cata-  
stali vani 6 - RC.lire 438.000;-----

- particella 117 sub.4 - cat.A2 - classe 2 - cata-  
stali vani 6,5 - RC.lire 474.500.-----

Confini: Via Ternana, Lenticchia Rolando, strada co-  
munale, salvi altri confini.-----

La parte venditrice precisa che quanto sopra compravenduto è bene suo personale in forza dell'atto di compravendita ai miei rogiti in data 24 maggio 1999 n.31718 rep. in corso di registrazione - trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Terni in data 25/5/1999 n.3347 reg.part.-----

-----ARTICOLO 2°-----

La detta compravendita è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, nulla escluso ed eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto sopra compravenduto attualmente si trova e per il prezzo dichiarato dalle parti di Lire 355.000.000.- (lire trecentocinquantacinquemilioni) di cui quanto a lire 24.500.000 riferite ai terreni e lire 25.000.000 - riferite ai fabbricati rurali - prezzo che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente, alla quale ne rilascia quietanza di saldo.-----

Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni (Condono Edilizio) e della legge 26 giugno 1990 n.165 - si allega a questo atto sotto la lettera "A" la dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal venditore ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15



- ed autenticata nella firma in data odierna dal dr.  
Carlo Filippetti notaio in Terni.-----

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 Febbraio  
1985 n. 47 e successive modificazioni (Condono Edi-  
lizio) si allega a questo atto sotto la lettera "B"  
in estratto autentico il certificato di destinazione  
urbanistica rilasciato dal Comune di Montecastrilli  
in data 19/4/1999 prot.n.2760 riguardante il terreno  
oggetto del presente atto.=-----

La parte venditrice dichiara che non sono intervenu-  
te modifiche degli strumenti urbanistici rispetto a  
quanto riportato nel detto certificato come sopra  
allegato.=-----

Ai sensi della legge 29/10/1993 n.428, la parte ven-  
ditrice dichiara e la parte acquirente ne prende at-  
to, che il terreno compravenduto con questo atto,  
non ricade, fra quelli compresi nel territorio del  
Comune di Montecastrilli percorsi dal fuoco.-----

-----ARTICOLO 3°-----

La parte venditrice garantisce anche agli effetti  
della legge 19 maggio 1975 n.151, la legittima pro-  
prietà, la piena disponibilità e la libertà di quan-  
to venduto, da vincoli, servitù non apparenti pesi  
ed ipoteche ad eccezione delle seguenti formalità  
ipotecarie iscritte presso l'Ufficio del Territorio

di Terni in data:-----

- 8 giugno 1979 n.546 reg.part. a favore della Cassa  
di Risparmio di Spoleto s.p.a. - e relativi patti  
trascritti al numero 3080 reg.part.;-----

- 26 ottobre 1995 n.1223 reg.part. a favore della  
Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. -----

- 24 gennaio 1996 n.73 reg.part. a favore della Cas-  
sa di Risparmio di Spoleto s.p.a. -----

- 8 maggio 1996 n.495 reg.part. a favore della Banca  
Popolare di Todi - che la parte acquirente dichiara  
di conoscere.-----

-----ARTICOLO 4°-----

Le parti rinunciano all'ipoteca legale con esonero  
di responsabilità per il Competente Conservatore dei  
Registri Immobiliari.-----

-----ARTICOLO 5°-----

Ai fini della legge 19 maggio 1975 n.151 il vendito-  
re dichiara di essere coniugato in separazione dei  
beni, l'acquirente dichiara di essere coniugato in  
separazione dei beni.-----

-----ARTICOLO 6°-----

Le parti dichiarano che tra di esse non esiste rap-  
porto di parentela in linea retta.-----

-----ARTICOLO 7°-----

Il presente atto resterà depositato agli atti del

notaio autenticante le firme.

*Carlo Filippetti*  
[Redacted]

N. 31923

REF.

N. 17186

PROGR.

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dr. CARLO FILIPPETTI, Notaio in Terni ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Spoleto ed Orvieto, che i Signori sottoindicati, della cui identità io Notaio sono certo, previa espressa rinuncia alla assistenza dei testimoni, fatta d'accordo tra loro e con me Notaio, avendone i necessari requisiti, hanno apposto la propria firma su questa scrittura in fine ed a margine del foglio intermedio, alla mia presenza:



Liquidate L. 4.0760,000  
quattro mila e 760,000  
cento settantadue e 0/100  
di cui L. 4.100,000 per Imp. I  
a L. per ..... IN V.M.  
e L. ..... per n° ..... alleg.

UFFICIO DELLE ENTRATE DI TERNI

CARDINALINI MAURO, nato a Marsciano (Perugia) il giorno 8 dicembre 1948 e residente a Montecastrilli, frazione Quadrelli, Strada Stazione n. 6/C, imprenditore

[Redacted], nato a Terni il [Redacted] domiciliato a Montecastrilli, frazione Casteltodino, Via [Redacted] artigiano edile

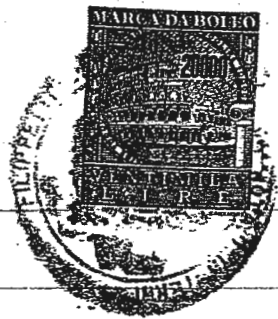
Terni, li 1° Luglio 1999 (primo luglio millenovecentonovantanove)

Mod. IV Att. 19  
19 LUG 1999  
PER IL DIRETTORE  
IL CAPO REDATTORE  
[Signature]

*Carlo Filippetti*



ALLEGATO "A"  
L'ATTO N° 17186 PRO



-----DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO-----

L'anno millenovecentonovantanove, il giorno primo  
del mese di luglio-----

-----1° luglio 1999-----

401

In Terni, il sottoscritto signor:-----

- CARDINALINI MAURO, nato a Marsciano (Perugia) il  
giorno 8 dicembre 1948 e residente a Montecastrilli,  
frazione Quadrelli, Strada Stazione n. 6/C, impren-  
ditore, codice fiscale numero:-----

CRD MRA 48T08 E9750 -----

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 e succes-  
sive modificazioni (Condono Edilizio), della legge  
26 giugno 1990 n.165 e dell'art.4 della legge 4 gen-  
naio 1968 n.15 - dichiara ed attesta sotto la pro-  
pria responsabilità:-----

1) - che la costruzione dei fabbricati rurali di-  
stinti nel N.C.T. di Montecastrilli alla Partita  
5367 è iniziata in data anteriore al 1° settembre  
1967 e che successivamente a tale data non sono sta-  
ti oggetto di interventi edilizi o mutamenti di de-  
stinazione che avrebbero richiesto licenza conces-  
sione o autorizzazione e che il relativo reddito non  
è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei  
redditi per la quale alla data odierna è scaduto il  
termine di presentazione poichè non produttivi di

reddito ed inoltre acquistati in data 24 maggio 1999;

2) che le unità immobiliari distinte nel N.C.E.U. di Montecastrilli alle Partite 1000228 - 1000229 - 1000231 - 1000230 - 1000225 - 1000227 - 1000226 - 1000224 - sono state edificate in conformità e secondo le prescrizioni del Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Montecastrilli in data 18 ottobre 1972;

3) - che le unità immobiliari distinte nel N.C.E.U. di Montecastrilli alle Partite numeri 1000216 - 1000217 - 1000218 - sono state edificate in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data sono state oggetto di interventi edilizi in conformità e secondo le prescrizioni del Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Montecastrilli in data 3 febbraio 1973 pratica numero 1169/1973;

4) - che il fabbricato distinto nel N.C.E.U. di Montecastrilli alla Partita 1026 è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza concessione o autorizzazione;

- che il reddito relativo a tutte le sopra descritte  
unità immobiliari sub.2 - 3 - 4 non è stato dichiara-  
rato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la  
quale alla data odierna è scaduto il termine di pre-  
sentazione poichè acquistate in data 24 maggio  
1999.

*Carlo Filippetti*

-----AUTENTICA DI FIRMA-----

Certifico io sottoscritto Dr. CARLO FILIPPETTI, No-  
taio in Terni ed Iscritto nel Ruolo dei Distretti  
Notarili Riuniti di Terni, Spoleto ed Orvieto, che  
il Signore sottoindicato della cui identità io  
Notaio sono certo, previa rinuncia all'assistenza  
dei testimoni, fatta d'accordo con me Notaio, da  
me ammonito sulle responsabilità penali in caso di  
dichiarazioni false, ha sottoscritto la sopra  
estesa dichiarazione alla mia presenza:-----

- CARDINALINI MAURO, nato a Marsciano (Perugia) il  
giorno 8 dicembre 1948 e residente a Montecastrilli,  
frazione Quadrelli, Strada Stazione n. 6/C, imprend-  
ditore -----

Terni, li 1° luglio 1999 (primo luglio millenovecen-  
tonovantanove).-----

*Carlo Filippetti*

ALLEGATO "A"  
ALL'ATTO N° 17046 PRO...



  
**COMUNE DI MONTECASTRILLI**  
Provincia di **TERNI**

Prot. n. 2760  
Data 19.04.99

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Vista la domanda presentata da Fumini Sauro, registrata in arrivo il giorno 19.04.99 prot. n. 2760 con la quale viene richiesto il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA di cui all'art. 18 della Legge 28.02.1985, n. 47, relativo ai terreni distinti al N.C.T. al Fg. 33, p.lle. nn. 26 - 33 - 34 - 36 - 38 - 39 - 42 - 43 - 46 - 47/1 - 47/3 - 48/1 - 69 - 72 - 73 - 76 - 78 - 79 - 80 - 81 - 44 - 82 - 50 - 45;

Visto il Piano di Fabbricazione vigente in questo Comune, approvato con D.P.G.R. N. 599 del 22.12.1989;

Vista la Legge Regionale 21 ottobre 1997, n. 31:

**SI CERTIFICA**

Che le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni sopra indicati, sono le seguenti:

- DESTINAZIONE: Zona "E" - Rurale.
- PRESCRIZIONI: per gli edifici destinati ad abitazioni:  
- Indice di edificabilità 0,0005 mc./mq.  
- Distanza dai confini mt. 5,00  
- Altezza massima 6,5 mt.
- UTILIZZAZIONE: Zona destinata all'agricoltura
- VINCOLI SPECIFICI: =====

ALLEGATO  
all'atto registrato  
il **19 LUG. 1999**  
ai n° .....  
S. ....



Si rilascia per gli usi consentiti dalla Legge.

Il Tecnico Incaricato  
(Geom. Fabio Fraioli)  
*Fraioli*



Il Sindaco  
(Dr. Stefano Puliti)  
*Puliti*

Estratto conforme all'allegato "A" al mio atto  
in data 24 maggio 1999 N. 31718 Rep.,  
registrato in data 7 giugno 1999 presso l'Ufficio  
del Registro di Terni.

Il presente estratto si compone di un foglio  
e si rilascia a richiesta della parte interessata.

Terni, 1/7/1999







La Bottega

La Bottega

Fanta Sica

USCITA

MI 8597K

























