

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

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: ooooooo

=====

=====, 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: ooooooo

=====

=====, 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: ooooooo 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.

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 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 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
		64,81		32,41

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

Scale	posizione: interna , rivestimento: marmo , condizioni: buone 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: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: non determinabili , conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: pellets , rete di distribuzione: inattivata , diffusori: inattivati , condizioni: pessime , conformità: da collaudare

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
		132,38		128,82

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
		30,00		30,00

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
			84.811,25	28.070,42

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
		15.200,00		15.200,00

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
			24.320,00	4.053,33

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

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
		126,96		104,75

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
			93.326,40	46.663,20

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:	€ 0,00
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 02/04/1974al 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: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. , condizioni: scarse Note:In qualche punto il c.a. esposto all'esterno (cordoli e presenta fenomeni di distacco.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno e vetro e legno tamburato , condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente , condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento e pietra sponga , condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina , materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: tutti i vani esclusi servizi , materiale: intonaco civile , condizioni: pessime
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: pietra , condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
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	99,46	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
		126,92		104,71

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 ragguaglio del 35% (misto tra cantina e box auto); il balcone del sub 2 un coefficiente di ragguaglio 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
			93.298,40	46.649,20

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 02/04/1974 al 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: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. , condizioni: scarse Note:In qualche punto il c.a. esposto all'esterno (cordoli e presenta fenomeni di distacco.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno e vetro e legno tamburato , condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente , condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame ,

Portone di ingresso	coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento e pietra sponga , condizioni: scarse tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno e vetro , condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina , materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele , rivestimento: pietra , condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
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.	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
		117,07		94,44

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
			81.110,10	40.555,05

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:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

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

Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina , materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele , rivestimento: pietra , condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
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.	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
		116,26		94,63

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
			81.239,60	40.619,80

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: € **0,00**
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: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. , condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente ,

Pareti esterne	condizioni: da mantenere materiale: muratura di tufi e pietrame , coibentazione: inesistente , rivestimento: al rustico e rivestimento con lastre in pietra , condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: palladiana di marmi e piastrelle di ceramica , condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio e vetro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina , materiale: piastrelle di ceramica
Rivestimento	ubicazione: tutti i vani esclusi servizi , materiale: intonaco civile , condizioni: pessime
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: non a norma 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
		118,68		117,76

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
			98.206,00	49.103,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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: =====

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.

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio , protezione: tapparelle , materiale protezione: plastica , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente , condizioni: da mantenere
Pareti esterne	materiale: muratura di tufi e pietrame , coibentazione: inesistente , rivestimento: al rustico e rivestimento con lastre in pietra , condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: palladiana di marmi e piastrelle di ceramica , condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio e vetro , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina , materiale: piastrelle di ceramica
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: metano , rete di distribuzione: tubi in ferro , diffusori: radiatori in ghisa , 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.

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
		118,06		118,06

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 domenicale : € .

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
			98.448,00	49.224,00

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

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
		195,13		127,22

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, qualita 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
			105.775,20	52.887,60

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

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
		195,35		127,33

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
			123.867,20	61.933,60

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: =====

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.

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

Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno massello , condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina , materiale: piastrelle di ceramica
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: metano , rete di distribuzione: tubi in rame , diffusori: radiatori , condizioni: scarse , 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, soggiorno, bagno, camera, camera.	sup reale lorda	76,10	1,00	76,10
balcone	sup reale lorda	12,50	0,25	3,13
		88,60		79,23

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
			67.380,00	33.690,00

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:

€ **0,00**

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

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno massello vetro , condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina , materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: sufficienti
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: metano , rete di distribuzione: tubi in rame , diffusori: termosifoni in ghisa , condizioni: scarse , 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.

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
		71,71		63,97

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
			55.176,00	27.588,00

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 &&&&&

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

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
		137,20		137,20

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
			25.580,00	12.790,00

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

Pareti esterne	coibentazione: guaina bituminosa , condizioni: pessime Riferito limitatamente a:Il lastrico solare costuisce il terrazzo dell'appartamento mansardato.
Pavim. Interna	materiale: muratura di mattoni pietrame , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento e rivestimento in pietra , condizioni: scarse
Portone di ingresso	materiale: piastrelle di gres , condizioni: sufficienti tipologia: ante scorrevoli , materiale: alluminio , condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a:Trattasi delle porte di ingresso scorrevoli del negozio di piano terra.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: ferro e vetro , condizioni: scarse Riferito limitatamente a:Trattasi delle porte di ingresso del magazzino.
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative
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
		453,50		336,57

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
			252.428,25	252.428,25

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

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
		231,98		219,47

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: =====

ooooo, 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
			98.760,60	98.760,60

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: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: pessime Note:Il solaio pavimento dei terrazzi è causa di copiose infiltrazioni nel sottostante negozio.
Strutture verticali Componenti edilizie e costruttive:	materiale: c.a. , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: persiane , materiale protezione: legno , condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: inesistente , condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento e rivestimento in pietra , condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina , materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: non determinabili , conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: legna , diffusori: stufa , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare 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
		149,62		103,13

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
			72.193,45	72.193,45

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 Dominicale 24.79 |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|

|                      |                      |                          |
|----------------------|----------------------|--------------------------|
| bosco misto mq 21500 | reddito Agrario 3.33 | reddito Dominicale 21.10 |
|----------------------|----------------------|--------------------------|

|                          |                      |                         |
|--------------------------|----------------------|-------------------------|
| pascolo arborato mq 4060 | reddito Agrario 2.10 | reddito Dominicale 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 |
| | | 3.130,00 | | 3.130,00 |

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 |
| | | 4.130,00 | | 4.130,00 |

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 |
| | | 227.990,00 | | 227.990,00 |

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 |
| | | 33.750,00 | | 33.750,00 |

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

○○○○○ 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

○○○○○ 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

○○○○○ 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

○○○○○ 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

○○○○○ 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

ooooo 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

ooooo 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

ooooo 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

E' 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 dominicale : € .

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  
 oooooo 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  
 oooooo 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

oooooo 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  
 ooooo 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

ooooo 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=81800

E=4600

1 Particella: 164

17-Mar-2014 11:53  
 Prot. n. TR0020793/2014  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 Richiedente: esec. imm. 178/12 TRIBUNALE DI TERNI





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1986 N. 201

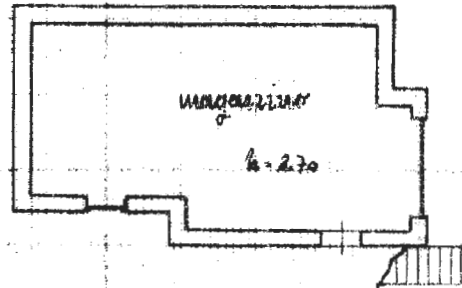
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Montecasselli*

Via *frat. Castellodino*

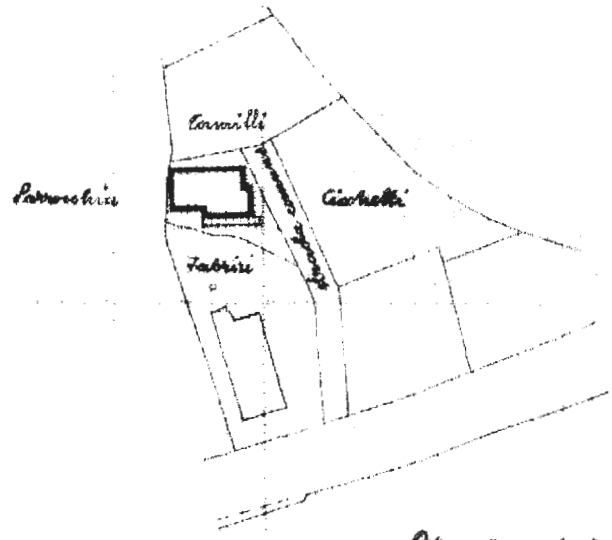
Ditta *Panagrelli Antonio fr. Achille*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Terni - Scheda AA-N.° 0459448-*

*Planimetria Piano Terreno*



*Garofa*



Planimetrica 1:1000



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

1284

Compilata dal *Geom. Carlo Andreotti*  
Iscritto all'Albo dei *Geometri*  
della Provincia di *Terni*  
del *22 giugno 1957*  
Firma: *Carlo Andreotti*





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TEC.

# NUOVO CATASTO EDILIZIO

(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1930 N. 232)

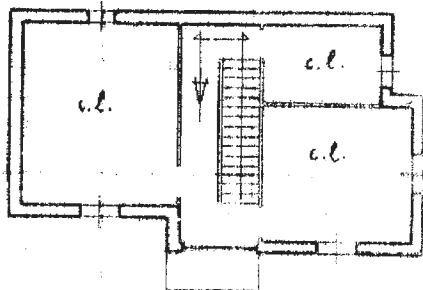
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Montecastrilli*

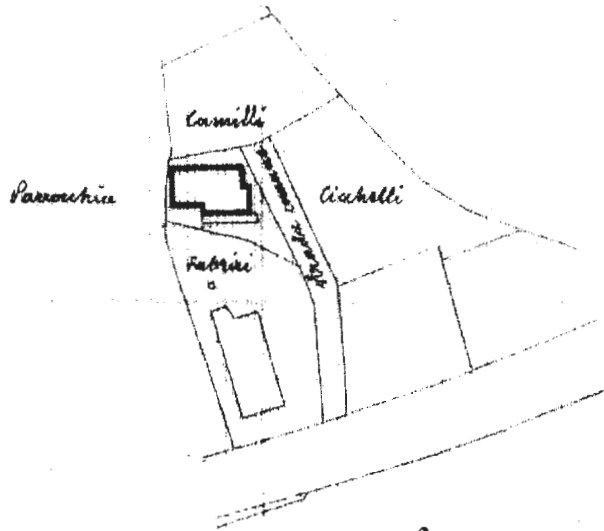
*Via fraz. Castellodino*

Ditta *Passagrilli Antonio fu. Achille*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Terme* Scheda AA-11° 0459448-

*Planimetria secondo piano*





Planimetria 1:1000



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ATA  
ROT. N°

*[Handwritten signature]*  
1283

Completata dal *Geom. Carlo Murri*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Terni

data 22 giugno 1957

Firma:

*[Handwritten signature]*



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TEC.

# NUOVO CATASTO EDILIZIO

(R. DECRETO-LEGGE DI APRILE 1934 N. 112)

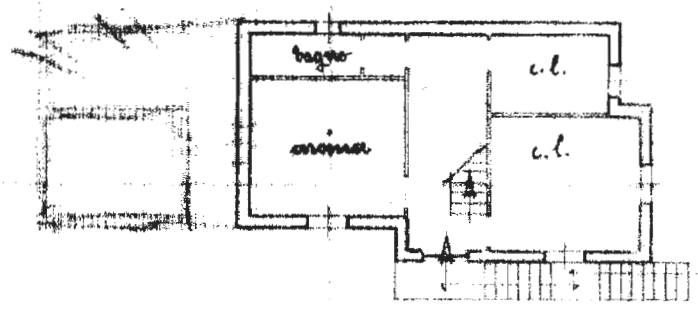
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Montecastrilli*

loc. *fr. Castellodino*

Ditta *Pencagrilli Antonio fr. Achille*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Terme* - Scheda A.A. N° *0459448* -

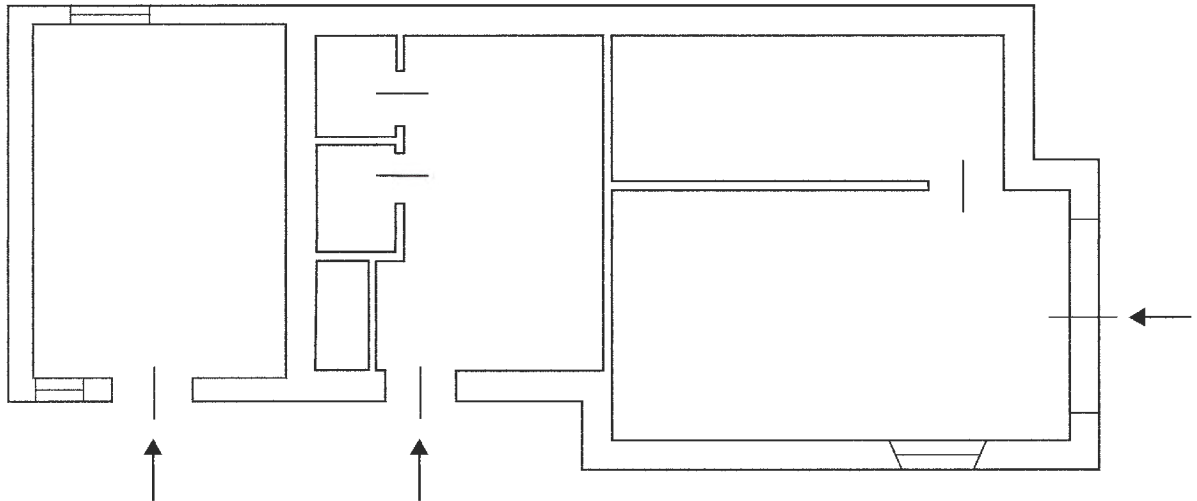
*Planimetria Primo Piano*





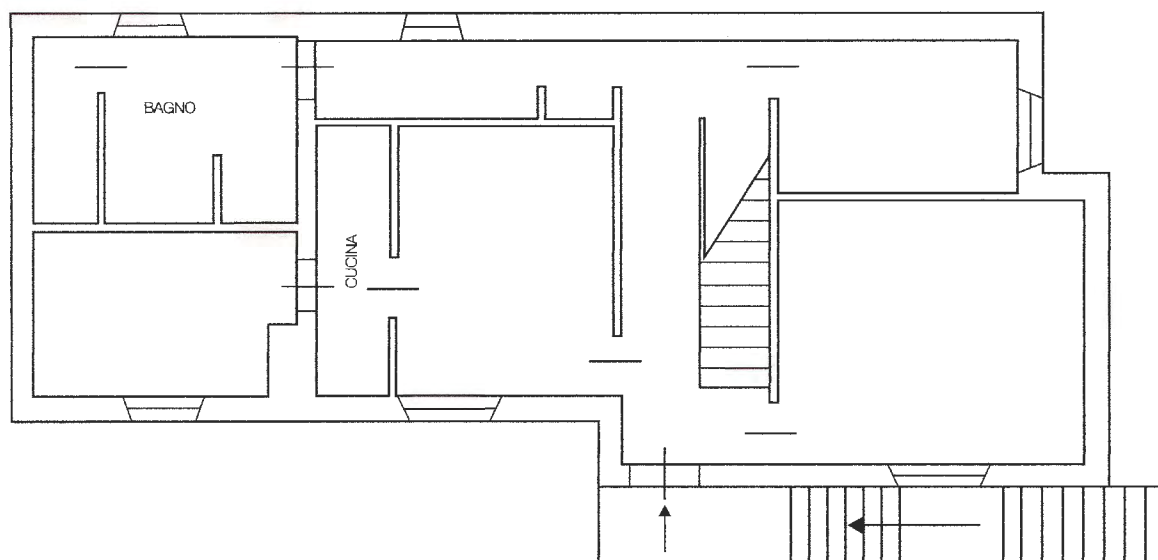
PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO TERRA  
F.34 PART 164 SUB 1

Porzione abusiva da demolire

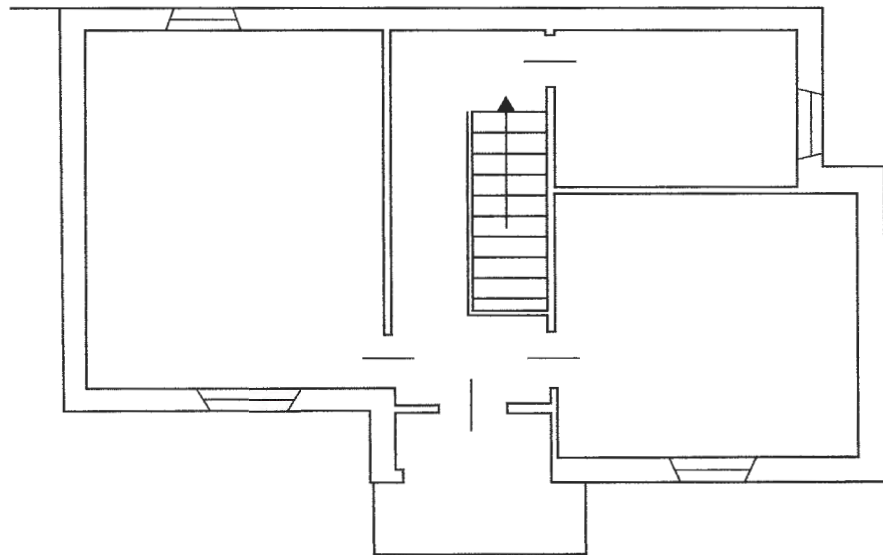


PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO PRIMO  
F.34 PART 164 SUB 2

Porzione abusiva da demolire



PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO SECONDO  
F.34 PART 164 SUB 2





























N=81600

E=4500

17-Mar-2014 11:57  
 Prot. n. TR0020797/2014  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Richiedente: ESEC. IMM. 178712 tribunale di terni

1 Particella: 117

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0100128 del 30/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Via Ternana (casteltodino)

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 51

Particella: 117

Subalterno: 13

Compilata da:

Giovannini Danilo

Iscritto all'albo:

Geometri

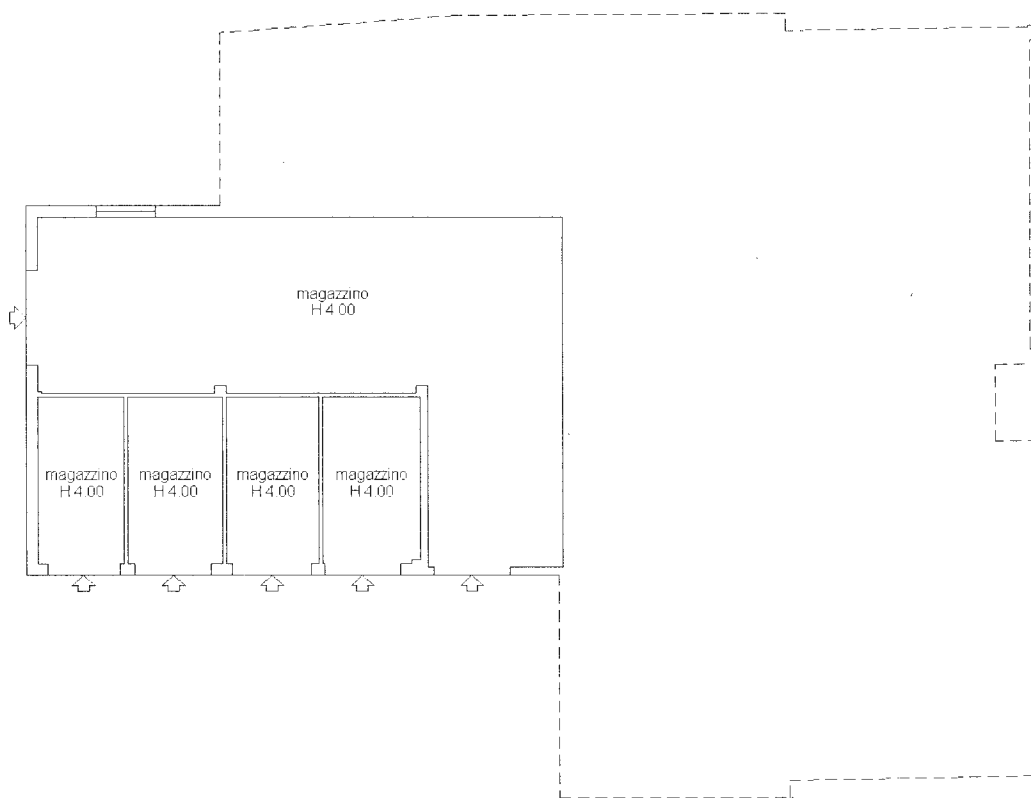
Prov. Terni

N. 642

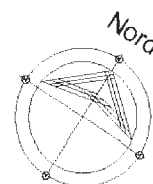
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2013 - Comune di MONTECASTRILLI(F457) - < Foglio: 51 Particella: 117 - Subalterno 13 >  
VIA TERNANA piano: S1;



PIANO SEMINTERRATO  
- S1 -



Ultima Planimetria in atti



3

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0100128 del 30/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Via Ternana (casteltodino)

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 51

Particella: 117

Subalterno: 12

Compilata da:

Giovannini Danilo

Iscritto all'albo:

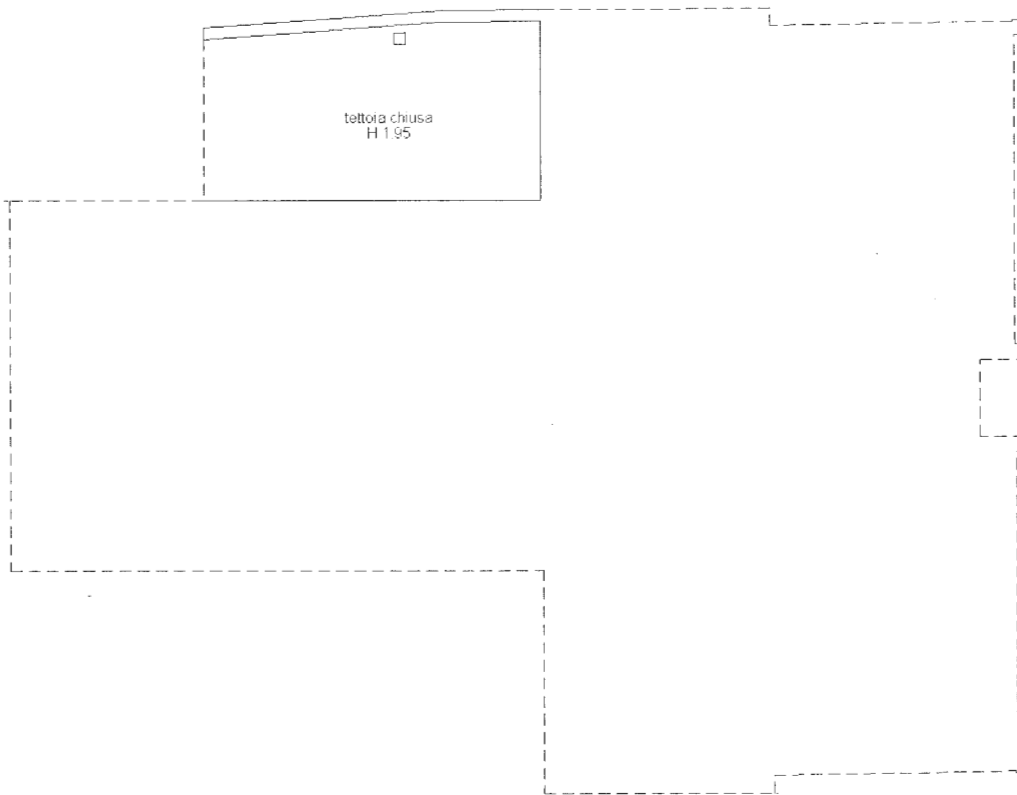
Geometri

Prov. Terni

N. 642

Scheda n. 1

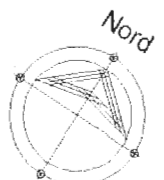
Scala 1:200



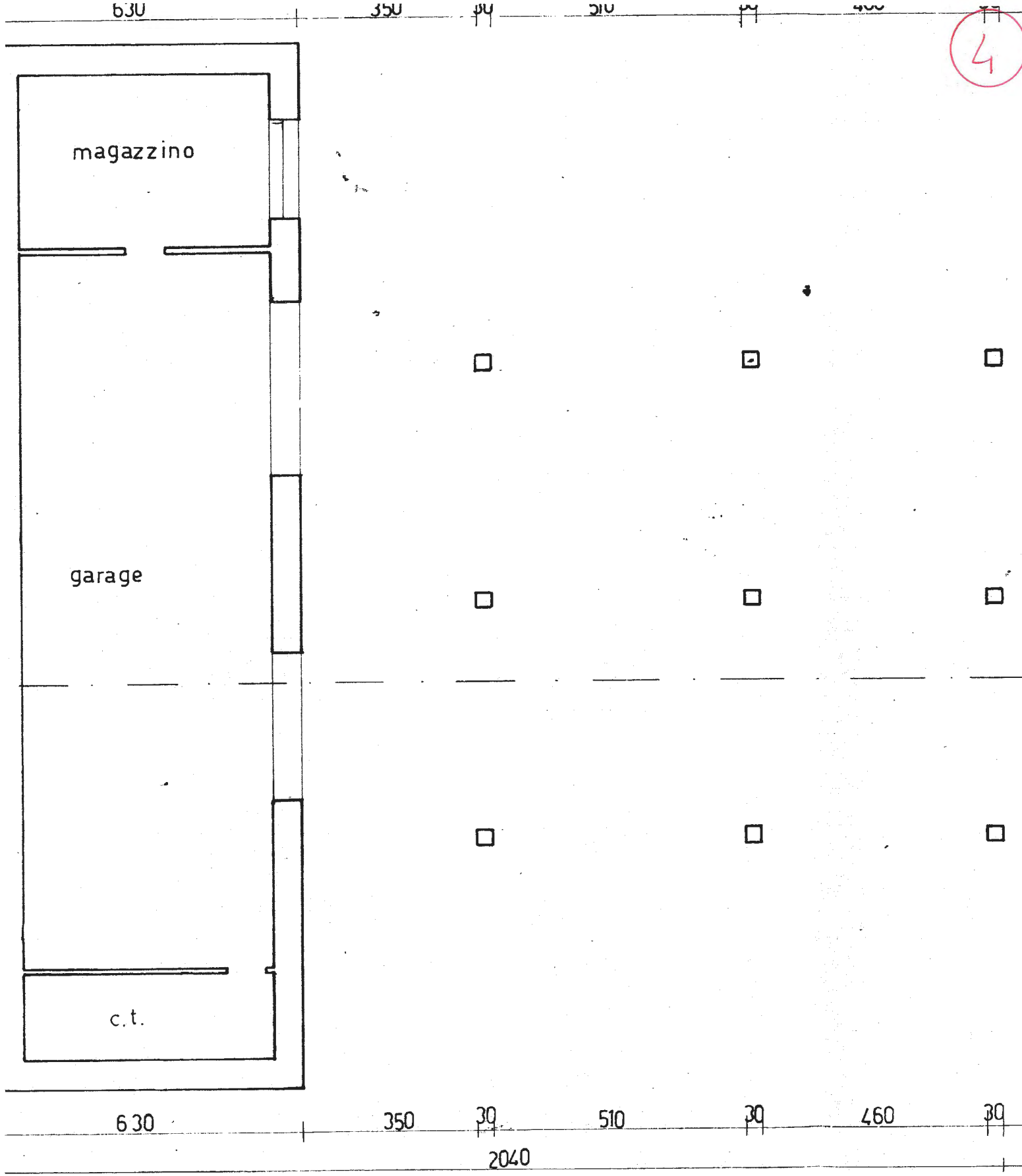
PIANO SEMINTERRATO  
- S1-

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2013 - Comune di MONTECASTRILLI(F457) - < Foglio: 51 Particella: 117 - Subalterno 12 - VIA TERNANA piano: S1;

Ultima Planimetria in atti



4



# SEMITERRATO











