

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **118/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Marco Sansoni**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Fabbricato  
ad uso abitazione  
plurifamiliare con corte  
esclusiva, pertinenze e  
terreno**

Esperto alla stima: **Arch. Enrico Candelori**

Codice fiscale: CNDNRC57T14H857K

Studio in: Via Roma 46 - 05029 San Gemini

Fax: 0744-630110

Email: [archilento@alice.it](mailto:archilento@alice.it)

Pec: [enrico.candelori@archiworldpec.it](mailto:enrico.candelori@archiworldpec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Località Cerreto - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione plurifamiliare con corte esclusiva, pertinenze e terreno

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 11, particella 771, subalterno 2, scheda catastale TR0064705, indirizzo Vocabolo Castiglioni Alto n.7, piano T-S1, comune ARRONE, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 VANI, superficie 176, rendita € 524.20

**Corpo:** B

**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]

**Dati Catastali:** OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 11, particella 771, subalterno 5, scheda catastale TR0064710, indirizzo Vocabolo Castiglioni Alto n.7, piano T, comune ARRONE, categoria C/7, classe U, superficie 88 mq., rendita € €32.18

**Corpo:** C

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 11, particella 771, subalterno 7, scheda catastale TR0033064, indirizzo LOCALITA' CASTIGLIONI ALTO, piano 1, comune ARRONE, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 VANI, superficie 107, rendita € 464.81

**Corpo:** D

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARRONE foglio 11, particella 729, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 2, superficie catastale 0.0010, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.02, sezione censuaria ARRONE foglio 11, particella 730, subalterno Porzione AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 0.0100, reddito dominicale: € 0.49, reddito agrario: € 0.23, sezione censuaria ARRONE foglio 11, particella 730, subalterno Porzione AB, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 2, superficie catastale 0.0500, reddito dominicale: € 1.81, reddito agrario: € 1.03, sezione censuaria ARRONE foglio 11, particella 731, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 2, superficie catastale 0.0720, reddito dominicale: € 2.60, reddito agrario: € 1.49, sezione censuaria ARRONE foglio 11, particella 732, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 2, superficie catastale 0.0200, reddito dominicale: € 0.72, reddito agrario: € 0.41, sezione censuaria ARRONE foglio 11, particella 902, qualità ULIVETO, classe 2,

superficie catastale 0.3330, reddito dominicale: € 16.34, reddito agrario: € 7.74,  
sezione censuaria ARRONE foglio 13, particella 256, qualità BOSCO MISTO, classe 2,  
superficie catastale 0.4190, reddito dominicale: € 3.25, reddito agrario: € 0.65,  
sezione censuaria ARRONE foglio 13, particella 374, qualità BOSCO MISTO, classe 2,  
superficie catastale 0.3290, reddito dominicale: € 2.55, reddito agrario: € 0.51,  
sezione censuaria ARRONE foglio 11, particella 770, subalterno Porzione AA, qualità  
ULIVETO, classe 2, superficie catastale 0.1400, reddito dominicale: € 6.87, reddito  
agrario: € 3.25,  
sezione censuaria ARRONE foglio 11, particella 770, subalterno Porzione AB, qualità  
ULIVETO VIGNETO, classe 2, superficie catastale 0.0755, reddito dominicale: € 2.73,  
reddito agrario: € 1.56,  
sezione censuaria ARRONE foglio 11, particella 948, qualità ULIVETO, classe 2,  
superficie catastale 0.0130, reddito dominicale: € 0.64, reddito agrario: € 0.30,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Località Cerreto - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione plurifamiliare con corte esclusiva, pertinenze e terreno

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Località Cerreto - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione plurifamiliare con corte esclusiva, pertinenze e terreno

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo: C**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: D**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** - Località Cerreto - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione plurifamiliare con corte esclusiva, pertinenze e terreno

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: D**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### **5. Comproprietari**

**Beni:** - Località Cerreto - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione plurifamiliare con corte esclusiva, pertinenze e terreno

**Corpo: A**

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: C**

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: D**

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

#### **6. Misure Penali**

**Beni:** - Località Cerreto - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione plurifamiliare con corte esclusiva, pertinenze e terreno

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Località Cerreto - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione plurifamiliare con corte esclusiva, pertinenze e terreno

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Località Cerreto - Arrone (Terni) - 05031

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso abitazione plurifamiliare con corte esclusiva, pertinenze e terreno

**Prezzo da libero:** € 215.000,00

**Prezzo da occupato:** € 215.000,00

**Beni in Arrone (Terni)**  
Località/Frazione **Località Cerreto**

**Lotto: 001 - Fabbricato ad uso abitazione plurifamiliare con corte esclusiva, pertinenze e terreno**

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

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

Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Cerreto, Vocabolo Castiglioni Alto n.7**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 11, particella 771, subalterno 2, scheda catastale TR0064705, indirizzo Vocabolo Castiglioni Alto n.7, piano T-S1, comune ARNONE, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 VANI, superficie 176, rendita € 524.20

Derivante da: Costituzione del 29-12-1995.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta essere stato redatto il riparto millesimale delle unità immobiliari costituenti lo stabile, rifetibili ad un'unica proprietà.

Confini: La planimetria catastale che descrive l'unità immobiliare non è coerente con lo stato di fatto; si osservano due unità immobiliari ad uso abitazione distinte ed indipendenti, poste l'una al piano seminterrato e l'altra al piano terreno. L'unità immobiliare censita confina con la corte comune, che a sua volta confina con la residua proprietà degli intestatari con la via pubblica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale che descrive l'unità immobiliare non è coerente con lo stato di fatto; il piano seminterrato censito cantina-magazzino, centrale termica e ripostiglio è in realtà un'abitazione ed è stato ampliato sui lati nord, ovest e sud. Il piano terreno è stato ampliato sul lato nord con una piccola dispensa.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione e destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, censimento dei locali lavanderia e ripostiglio in ampliamento del lato nord; del portico in ampliamento dei lati nord, est e sud; della cucina in ampliamento del lato sud.

Ampliamento dell'unità del piano terreno per censire il locale dispensa sul lato nord.

Aggiornamento della mappa catastale al Catasto Terreni, denuncia di due unità immobiliari al Catasto Fabbricati.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Quanto sopra deve intendersi ai soli fini fiscali. La variazione catastale comporterebbe la soppressione dell'unità immobiliare attuale, individuata dal subalterno 2, e la costituzione di due

unità immobiliari distinte e indipendenti, in relazione allo stato di fatto in funzione del quale l'immobile deve essere soggetto a tassazione.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Quanto sopra deve intendersi ai soli fini fiscali. La variazione catastale comporterebbe la soppressione dell'unità immobiliare attuale, individuata dal subalterno 2, e la costituzione di due unità immobiliari distinte e indipendenti, in relazione allo stato di fatto in funzione del quale l'immobile deve essere soggetto a tassazione.**

**Identificativo corpo: B.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Cerreto, Vocabolo Castiglioni Alto n.7**

Note: Trattasi di due corpi di fabbrica distinti ma funzionalmente coordinati. Il corpo di fabbrica principale contiene una cabina idrica (volume tecnico), una piccola rimessa attrezzi ed una tettoia per il ricovero di autovetture. Il corpo di fabbrica più piccolo è una cappellina votiva; ha carattere ornamentale ed è destinato ad un uso devozionale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS , proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 11, particella 771, subalterno 5, scheda catastale TR0064710, indirizzo Vocabolo Castiglioni Alto n.7, piano T, comune ARRONE, categoria C/7, classe U, superficie 88 mq., rendita € €.32.18

Derivante da: COTITUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta essere stato redatto il riparto millesimale delle unità immobiliari costituenti lo stabile, rifetibili ad un'unica proprietà.

Confini: La planimetria catastale che descrive l'unità immobiliare è coerente con lo stato di fatto. L'unità immobiliare confina con la corte comune di proprietà degli intestati stessi. La corte comune a sua volta confina con la residua proprietà degli intestati e con la via pubblica.

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

**Identificativo corpo: C.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Cerreto, Vocabolo Castiglioni n.7**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 11, particella 771, subalterno 7, scheda catastale TR0033064, indirizzo LOCALITA' CASTIGLIONI ALTO, piano 1,

comune ARRONE, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 VANI, superficie 107, rendita € 464.81

Derivante da: FUSIONE del foglio 11 particella 771subalterni 2 e 3 protocollo TR0033064 del 30-05-2017.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risulta essere stato redatto il riparto millesimale delle unità immobiliari costituenti lo stabile, rifetibili ad un'unica proprietà.

Confini: La planimetria catastale che descrive l'unità immobiliare non è coerente con lo stato di fatto; le due unità immobiliari risultano distinte ed indipendenti. L'unità immobiliare confina con la corte comune, che a sua volta confina con la residua proprietà degli intestati con la via pubblica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le due unità immobiliari originarie, di cui ai subalterni 3 e 4 ora soppressi, sono ancora separate ed indipendenti. I due vani tecnici che ospitano le centrali termiche non sono state censite.

Regularizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Suddivisione del subalterno 7 in due unità immobiliari urbane distinte ed indipendenti. Censimento dei vani tecnici.

Spese tecniche: € 400,00

Oneri: € 100,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Quanto sopra deve intendersi ai soli fini fiscali. La variazione catastale comporterebbe la soppressione dell'unità immobiliare attuale, individuata dal subalterno 7, e la costituzione di due unità immobiliari distinte e indipendenti, in relazione allo stato di fatto in funzione del quale l'immobile deve essere soggetto a tassazione.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: D.**

**agricolo sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Coppe, Località Castiglioni Alto n.7**

Note: Terreni agricoli ubicati ad est ed a ovest della corte comune ai corpi A, B e C, coltivati ad Uliveto, Uliveto-vigneto e bosco misto.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARRONE, foglio 11, particella 729, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 2, superficie catastale 0.0010, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: Ex 534/b

Confini: Residua proprietà degli intestati, strada pubblica, salvi altri.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARRONE, foglio 11, particella 730, subalterno Porzione AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 0.0100, reddito dominicale: € 0.49, reddito agrario: € 0.23

Derivante da: Ex 682/b.

Confini: Strada pubblica, BENIMMOBILIARE S.R.L., salvi altri.

**Identificato al catasto Terreni:**



Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARNONE, foglio 11, particella 730, subalterno Porzione AB, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 2, superficie catastale 0.0500, reddito dominicale: € 1.81, reddito agrario: € 1.03

Derivante da: Ex 682/b.

Confini: Strada pubblica, BENIMMOBILIARE S.R.L., salvi altri.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARNONE, foglio 11, particella 731, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 2, superficie catastale 0.0720, reddito dominicale: € 2.60, reddito agrario: € 1.49

Derivante da: Ex 682/c.

Confini: Residua proprietà degli intestati, strada pubblica, BENIMMOBILIARE S.R.L., Bartolini Emanuela, Fioravante e Romolo, salvi altri.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARNONE, foglio 11, particella 732, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 2, superficie catastale 0.0200, reddito dominicale: € 0.72, reddito agrario: € 0.41

Derivante da: Ex 534/c.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARNONE, foglio 11, particella 902, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 0.3330, reddito dominicale: € 16.34, reddito agrario: € 7.74

Derivante da: Ex 727/a.

Confini: residua proprietà degli intestati, strada pubblica, Vojtisek Franco, Cesarini Antonio, salvi altri.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARNONE, foglio 13, particella 256, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 0.4190, reddito dominicale: € 3.25, reddito agrario: € 0.65

Derivante da: Ex 256/a.

Confini: Residua proprietà degli intestati, strada pubblica, strada vicinale della vigna, grechi anna Maria, salvi altri.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARNONE, foglio 13, particella 374, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 0.3290, reddito dominicale: € 2.55, reddito agrario: € 0.51

Derivante da: Ex 256/b.

Confini: Residua proprietà degli intestati, strada Bartolini Emanuela, Fioravante e Romolo, salvi altri.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARNONE, foglio 11, particella 770, subalterno Porzione AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 0.1400, reddito dominicale: € 6.87, reddito agrario: € 3.25

Derivante da: Ex 725/a.

Confini: Residua proprietà degli intestati, strada pubblica, salvi altri.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARNONE, foglio 11, particella 770, subalterno Porzione AB, qualità ULIVETO VIGNETO, classe

2, superficie catastale 0.0755, reddito dominicale: € 2.73, reddito agrario: € 1.56

Derivante da: Ex 725/a.

Confini: Residua proprietà degli intestati, strada pubblica, salvi altri.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2; OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria ARNONE, foglio 11, particella 948, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 0.0130, reddito dominicale: € 0.64, reddito agrario: € 0.30

Derivante da: Ex 849/b; ex 494/a.

Confini: Residua proprietà degli intestati, strada pubblica, Grechi Anna Maria, Strada Vicinale della Vigna, salvi altri.

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

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

Versante collinare esposto ad ovest e coltivato ad uliveto vigneto e bosco misto, ubicato a breve distanza (600 metri in linea d'aria) ad est della frazione di Castiglioni del Comune di Arrone.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Arrone (Terni), Vocabolo Castiglioni Alto n.7**

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

**Opponibilità ai terzi:**

**Identificativo corpo: B**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Arrone (Terni), Vocabolo Castiglioni Alto n.7**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Opponibilità ai terzi:**

**Identificativo corpo: C**

**Abitazione in villini [A7] sito in Arrone (Terni), Vocabolo Castiglioni n.7**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Opponibilità ai terzi:**

Note: L'immobile risulta completamente arredato.

**Identificativo corpo: D**

**agricolo sito in Arrone (Terni), Località Castiglioni Alto n.7**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Opponibilità ai terzi:**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 18/06/2008 ai nn. 34715/11127 ; Note: Ipoteca numero 1434 del 19/06/2008. Il costo della cancellazione è stato calcolato in prima istanza in base all'importo del capitale concesso, e sarà suscettibile di riduzione se ricalcolato in base al prezzo di aggiudicazione del bene posto a garanzia.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 60000 ; Note: Ipoteca Giudiziale numero 618 del 06/06/2013 per Euro 60000 di cui Euro 53489,06 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 16/04/2013 rep. 2440/2012. Il costo della cancellazione è stato calcolato in prima istanza in base all'importo dell'ipoteca stessa, e sarà suscettibile di variazione se ricalcolato in base al prezzo di aggiudicazione del bene posto a garanzia.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 60000 ; Note: Ipoteca Giudiziale numero 618 del 06/06/2013 per Euro 60000 di cui Euro 53489,06 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 16/04/2013 rep. 2440/2012. Il costo della cancellazione è stato calcolato in prima istanza in base all'importo dell'ipoteca stessa, e sarà suscettibile di variazione se ricalcolato in base al prezzo di aggiudicazione del bene posto a garanzia.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 60000 ; Note: Ipoteca Giudiziale numero 618 del 06/06/2013 per Euro 60000 di cui Euro 53489,06 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 16/04/2013 rep. 2440/2012. Il costo della cancellazione è stato calcolato in prima istanza in base all'importo dell'ipoteca stessa, e sarà suscettibile di variazione se ricalcolato in base al prezzo di aggiudicazione del bene posto a garanzia.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 60000 ; Note: Ipoteca Giudiziale numero 618 del 06/06/2013 per Euro 60000 di cui Euro 53489,06 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 16/04/2013 rep. 2440/2012. Il costo

della cancellazione è stato calcolato in prima istanza in base all'importo dell'ipoteca stessa, e sarà suscettibile di variazione se ricalcolato in base al prezzo di aggiudicazione del bene posto a garanzia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Pignoramento Immobiliare numero 2176 del 27/03/2014; atto giudiziario notificato dall' Ufficiale Giudiziario di Terni l' 11/03/2014 repertorio 846..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Pignoramento Immobiliare numero 4282 del 20/06/2016; atto giudiziario notificato dall' Ufficiale Giudiziario di Terni in data 24/05/2016 repertorio 1744/2016..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Pignoramento Immobiliare numero 4282 del 20/06/2016; atto giudiziario notificato dall' Ufficiale Giudiziario di Terni in data 24/05/2016 repertorio 1744/2016..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Pignoramento Immobiliare numero 4282 del 20/06/2016; atto giudiziario notificato dall' Ufficiale Giudiziario di Terni in data 24/05/2016 repertorio 1744/2016..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Pignoramento Immobiliare numero 4282 del 20/06/2016; atto giudiziario notificato dall' Ufficiale Giudiziario di Terni in data 24/05/2016 repertorio 1744/2016..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A

**sito in Arrone (Terni), Località Castiglioni Alto n.7**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Identificativo corpo: B**

**sito in Arrone (Terni), Località Castiglioni Alto n.7**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di edifici privi di impianto di riscaldamento.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C**

**sito in Arrone (Terni), Località Castiglioni Alto n.7**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** F  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: D**

**agricolo sito in Arrone (Terni), Località Castiglioni Alto n.7**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Clericò, in data 30/06/1992, ai nn. 64608/22813; trascritto a Terni, in data 17/07/1954, ai nn. /4936.

Note: Con Atto a rogito Notaio Luciano Clericò del 30/06/1992 si acquistano, oltre alla particella 771 ( ex 725 parte, 727 parte e 733 ) del Foglio 11 del Comune di Arrone, le particelle 725 (oggi 770), 727 (oggi 902), 729, 730, 731, 732 e 733 ( oggi fusa nella 771 ) dello stesso Foglio 11; e la particella 374 del Foglio 13.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione.

Note: Vedasi in proposito la Dichiarazione protocollo n. TR0106748 presentata dai proprietari al Catasto Fabbricati del Comune di Arrone in data 28 luglio 2009.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Clericò, in data 30/06/1992, ai nn. 64608/22813; trascritto a Terni, in data 17/07/1954, ai nn. /4936.

Note: Con Atto a rogito Notaio Luciano Clericò del 30/06/1992 si acquistano, oltre alla particella 771 ( ex 725 parte, 727 parte e 733 ) del Foglio 11 del Comune di Arrone, le particelle 725 (oggi 770), 727 (oggi 902), 729, 730, 731, 732 e 733 ( oggi fusa nella 771 ) dello stesso Foglio 11; e la particella 374 del Foglio 13.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Clericò, in data 30/06/1992, ai nn. 64608/22813; trascritto a Terni, in data 17/07/1954, ai nn. /4936.

Note: Con Atto a rogito Notaio Luciano Clericò del 30/06/1992 si acquistano, oltre alla particella 771 ( ex 725 parte, 727 parte e 733 ) del Foglio 11 del Comune di Arrone, le particelle 725 (oggi 770), 727 (oggi 902), 729, 730, 731, 732 e 733 ( oggi fusa nella 771 ) dello stesso Foglio 11; e la particella 374 del Foglio 13.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/09/2002. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Angelo Alcini, in data 19/06/1973, ai nn. 31373/8347; registrato a Terni, in data 05/07/1973, ai nn. 2542/245; trascritto a Orvieto, in data 20/07/1973, ai nn. 5141. Note: Per quanto attiene al Foglio 11, particella 948 (ez 849/b; ex 494/a).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/12/2002. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Alessandro Colizzi, in data 14/04/1972, ai nn. 49143/664; registrato a Terni, in data 29/04/1972, ai nn. 1130/218; trascritto a Orvieto, in data 20/05/1972, ai nn. 2276. Note: Per quanto attiene al Foglio 13 particella 256 (ex. 256/a).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2002 al 13/06/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Terni, in data 20/02/2003, ai nn. 33/926; trascritto a Terni, in data 24/05/2003, ai nn. 3808.

Note: Passaggio per causa di morte della particella originaria n. 494 del foglio 11, frazionata in data 23-05-2005 protocollo n. TR0034315, e della particella 260 del Foglio 13 del Comune di Arrone.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/12/2002 al 26/04/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Terni, in data 13/06/2003, ai nn. 57/931; trascritto a Terni, in data 02/09/2003, ai nn. 6751.

Note: Per quanto attiene al Foglio 13 particella 256 (ex 256/a).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Cirilli, in data 26/04/2004, ai nn. 14265/3826; registrato a Terni, in data 07/05/2004, ai nn. 1644/1T; trascritto a Terni, in data 10/05/2004, ai nn. 5395/3438.

Note: Con l'atto a rogito del Notaio Paolo Cirilli sopra citato i signori OMISSIS e OMISSIS acquistano la proprietà della particella 256 del Foglio 13 del Comune di Arrone.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Cirilli, in data 13/06/2005, ai nn. 21565/5530; registrato a Terni, in data 17/06/2005, ai nn. 2202/1T; trascritto a Terni, in data 20/06/2005, ai nn. 7552/4588.

Note: Con l'atto a rogito del Notaio Paolo Cirilli sopra citato i signori OMISSIS e OMISSIS acquistano la proprietà della particella 849 del Foglio 11 del Comune di Arrone. frazionata nella 849/b ed unita alla 494/a va a formare la particella 948 del Foglio 11 del Comune di Arrone.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione in villini [A7] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Cerreto, Vocabolo Castiglioni Alto n.7**

Numero pratica: 33/92 CONCESSIONE N. 79 del 2.11.1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1992 al n. di prot. 3010

Abitabilità/agibilità in data 20/08/1996 al n. di prot. 32/92

NOTE: Con la Concessione Edilizia n. 79 del 2.11.1992 sono stati assentiti lavori di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato rurale esistente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Cerreto, Vocabolo Castiglioni n.7**

Numero pratica: 33/92 CONCESSIONE N. 79 del 2.11.1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/11/1992 al n. di prot. 3010

Abitabilità/agibilità in data 20/08/1996 al n. di prot. 32/92

NOTE: Con la Concessione Edilizia n. 79 del 2.11.1992 sono stati assentiti lavori di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato rurale esistente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I locali del piano interrato di progetto risultano interrati sul solo lato est e fuori terra sui lati nord, ovest e sud. La destinazione d'uso assentita (Superficie non residenziale) è stata mutata in Superficie residenziale mediante opere di ristrutturazione ed ampliamento per complessivi mq. 61 circa ( Cucina Mq. 9.00; Lavatoio mq. 12.65; Ripostiglio esterno Mq. 4.00; Portico perimetrale Mq. 34.80).  
Regularizzabili mediante: Le opere sopra descritte non sono sanabili.

Note: Di quanto sopra esposto, che deve intendersi ai soli fini edilizi, si tiene conto nella valutazione degli immobili. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La superficie del portico costruito sul lato est dell'edificio eccede di mq. 23 circa la superficie assentita.

Regularizzabili mediante: Sanzione pecuniaria art.145 L.R.1/2015

Descrizione delle opere da sanare: Maggiore superficie del porticato assentito.

Sanzione pecuniaria: € 3.500,00

Spese tecniche: € 500,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le opere eseguite in parziale difformità del titolo edilizio possono essere sanate solo parzialmente; di questo si tiene conto nella valutazione dell'immobile.**

Note generali sulla conformità: Quanto sopra deve intendersi ai soli fini edilizi.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I manufatti sono stati realizzati in assenza del necessario titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: Titoli edilizi in sanatoria - ristrutturazione edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Rimessa attrezzi; cabina idrica; cappellina votiva; parete contro terra; recinzioni e cancellate.

A titolo di sanzione: € 2.500,00

Per adeguamento strutturale: € 6.000,00

Spese tecniche: € 1.500,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Note: La tettoia non potrà esser sanata. Trattandosi tuttavia di un unico corpo di fabbrica assieme alla cabina idrica ed alla rimessa attrezzi, per i quali viceversa è ammissibile la sanatoria edilizia, si ritiene proponibile la ristrutturazione edilizia che preveda la trasformazione in opera pertinenziale assentibile ai sensi del R.R. 2/2015.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le opere eseguite in assenza del titolo edilizio possono essere sanate solo parzialmente; di questo si tiene conto nella valutazione dell'immobile.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I due portici assentiti ubicati lungo i lati nord e sud del primo piano dello stabile sono stati tamponati per ricavarne i locali della zona giorno degli alloggi censiti inizialmente con i subalterni 3 e 4 della particella 711 del foglio 11 del Comune di Arrone, oggi fusi a formare il subalterno 7 (si vedano in proposito le irregolarità catastali evidenziate in perizia).

Regolarizzabili mediante: Sanzione pecuniaria ex articolo 145 L.R.1/2015.

Descrizione delle opere da sanare: Volumetria abitativa eccedente di 300 mq. circa il volume assentito.

Sanzione pecuniaria: € 22.500,00

Spese tecniche: € 500,00

Oneri Totali: € 23.000,00

Note: Si ritiene opportuno evidenziare che la difformità edilizia notata si riferisce alle sole norme vigenti all'atto della costruzione, ma non alle norme attualmente vigenti per le quali questa sarebbe stata assentibile. Il portico legittimato dal titolo edilizio originario difatti costituisce Superficie Utile Coperta ai sensi delle norme vigenti; e quindi, ristrutturato, potrebbe essere adibito ad abitazione, come oggi si osserva.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

agricolo

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: D****7.2 Conformità urbanistica:****Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Cerreto, Vocabolo Castiglioni Alto n.7**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. numeri 2 e 3 del 3 febbraio 2014
Zona omogenea:	E AREE AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 12 lettera a) Boscate; lettera b) Agricole.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq./Ha
Altezza massima ammessa:	6.50 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Cerreto, Vocabolo Castiglioni Alto n.7**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. numeri 2 e 3 del 3 febbraio 2014
Zona omogenea:	E AREE AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 12 lettera a) Boscate; lettera b) Agricole.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq./Ha.
Altezza massima ammessa:	650 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Cerreto, Vocabolo Castiglioni n.7**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. numeri 2 e 3 del 3 febbraio 2014

Zona omogenea:	E ZONE AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 12 lettera a) Boscate; lettera b) Agricole.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 Mq./Ha.
Altezza massima ammessa:	6.50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Arrone (Terni) CAP: 05031 frazione: Coppe, Località Castiglioni Alto n.7**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. numeri 2 e 3 del 3 febbraio 2014
Zona omogenea:	E- aree agricole; BOSCO PTCP
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 12 lettera a) Boscate; lettera b) Agricole.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq./ha.
Altezza massima ammessa:	mt. 6.50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi L.R.1/2015 articolo 90 per i nuovi edifici; articolo 91 per gli edifici esistenti.

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Appartamento indipendente posto al piano terreno, composto da un ingresso soggiorno, una cucina e una dispensa, due camere, tre bagni ed un porticato.

Appartamento indipendente posto al piano seminterrato, composto da un ingresso soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni, uno studiolo, una lavanderia ed un porticato con ripostiglio esterno.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **424,60**

E' posto al piano: T- S1

L'edificio è stato costruito nel: omissis

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70-3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e d'uso.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **impossibile**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Il piano terreno ed il piano seminterrato sono corredati da impianti elettrici autonomi e separati.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Vettore ad acqua calda.
Stato impianto	buono
Potenza nominale	40 Kw. circa.
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Note	Vettore ad acqua calda, composto da due generatori alimentati con combustibili gassosi ed a tiraggio forzato. Il piano terreno ed il piano seminterrato sono corredati da impianti di riscaldamento autonomi e separati, e dispongono altresì di generatori di calore aggiuntivi alimentati con massa legnosa. Non sono stati forniti i libretti di impianto.
------	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici lordi commerciali computate di seguito sono state desunte dalla planimetria catastale e da rilievi speditivi ai quali si fa riferimento. Vedasi allegati alla perizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porticato lato ovest P.t. (superficie raggugliata)	sup lorda di pavimento	126,55	0,15	18,98
Cucina p.t.	sup lorda di pavimento	15,75	1,00	15,75
Bagno lato nord p.t.	sup lorda di pavimento	4,85	1,00	4,85

## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 118 / 2016

Disimpegno lato nord p.t.	sup lorda di pavimento	3,25	1,00	3,25
Soggiorno p.t.	sup lorda di pavimento	55,15	1,00	55,15
Disimpegno lato sud p.t.	sup lorda di pavimento	5,50	1,00	5,50
Camera p.t.	sup lorda di pavimento	16,20	1,00	16,20
Bagno p.t.	sup lorda di pavimento	7,20	1,00	7,20
Camera p.t.	sup lorda di pavimento	16,95	1,00	16,95
Bagno p.t.	sup lorda di pavimento	7,55	1,00	7,55
Dispensa lato nord p.s1 (non assentita)	sup lorda di pavimento	6,85	0,10	0,69
Ripostiglio esterno lato nord P. S1 (non assentito)	sup lorda di pavimento	7,20	0,10	0,72
Lavatoio lato nord p.s1 (non assentito)	sup lorda di pavimento	13,15	0,10	1,32
Studio p.s1	sup lorda di pavimento	8,05	0,20	1,61
Vano scala - w.c. p.s1	sup lorda di pavimento	9,15	0,20	1,83

Ingresso soggiorno p.s1	sup lorda di pavimento	31,15	0,20	6,23
Corridoio disimpegno p.s1	sup lorda di pavimento	10,15	0,20	2,03
Camera p.s1	sup lorda di pavimento	11,45	0,20	2,29
Camera p.s1	sup lorda di pavimento	7,20	0,20	1,44
Bagno p.s1	sup lorda di pavimento	4,60	0,20	0,92
Cucina p.s1 parte	sup lorda di pavimento	10,25	0,20	2,05
Cucina p.s1 parte (non assentita)	sup lorda di pavimento	9,25	0,10	0,93
Portico perimetrale p.s1 lati nord, ovest, sud (non assentito)	sup lorda di pavimento	37,20	0,14	5,02
		<b>424,60</b>		<b>178,45</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2017

Zona: Arrone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**Accessori:**

A

1. Rustico

Identificato al n. particella 903  
Posto al piano Terra  
Composto da Piccolo magazzino con w.c.  
Sviluppa una superficie complessiva di 6.00 mq  
Destinazione urbanistica: Agricola.  
Valore a corpo: € **1800**  
Note: Manufatto precario.

A

2. corte comune

Identificato al n. subalterno 6 bene comune non censibile  
Posto al piano terreno  
Composto da corte parzialmente pavimentata ed attrezzata  
Sviluppa una superficie complessiva di 1500 mq  
Destinazione urbanistica: Agricola.  
Valore a corpo: € **15000**  
Note: Quota del valore complessivo pari a 25.000 €. attribuita al corpo A.

A

3. Ampliamento potenziale

Posto al piano Terra  
Composto da Porticato lato ovest  
Sviluppa una superficie complessiva di 126.55 mq  
Valore a corpo: € **12000**  
Note: Trattasi di Superficie Utile Coperta assentita ai sensi delle norme vigenti, suscettibile pertanto di essere ristrutturata ad uso abitazione.

---

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **B**

Trattasi di due corpi di fabbrica distinti e funzionalmente coordinati, ubicati all'interno della corte comune distinta con il subalterno 6. Il corpo di fabbrica maggiore, in legno, ospita una cabina idrica a servizio delle unità immobiliari abitative, una rimessa attrezzi ed una tettoia adibita al ricovero di autoveicoli. Il corpo di fabbrica minore, in ferro e legno, è una cappellina votiva; ha carattere ornamentale ed è adibita ad uso devozionale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,96**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50



L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed uso. Alcuni rivestimenti in pietra della parete contro terra in c.a. risultano incompleti ma non tali da pregiudicare l'aspetto esteriore dello stabile che costituisce pertinenza delle unità immobiliari abitative poste a nord della corte.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **Legno** condizioni: **buone**  
- Note: Trattasi della struttura portante della tettoia, costruita in appoggio ad una parete contro terra in c.a.

Strutture verticali materiale: **Ferro** condizioni: **buone**  
- Note: Trattasi della struttura portante della cappellina votiva a pianta poligonale, formata con profilati scatolari.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**  
- Note: Trattasi dell'apertura che da accesso alla cappellina votiva. Il fabbricato principale è privo di infissi.

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**  
- Note: Trattasi della copertura della cappellina votiva; corpo di fabbrica minore.

Pareti esterne materiale: **Vetrocemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**  
- Note: Trattasi della tamponatura della cappellina votiva; corpo di fabbrica minore.

Pareti esterne materiale: **Legno** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**  
- Note: Trattasi di intavolato di modesto spessore formato a chiusura di alcune pareti della cappellina votiva, della cabina idrica e della rimessa attrezzi.

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**  
- Note: Trattasi della pavimentazione del corpo di fabbrica principale. Il corpo di fabbrica minore ha pavimentazione in monocottura.

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni:  
**sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
 - Note: L'impianto è asservito alla intera unità immobiliare.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è asservito alla intera unità immobiliare.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici lorde commerciali computate di seguito sono state desunte dalla planimetria catastale allegata alla perizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tettoia	sup lorda di pavimento	37,36	0,20	7,47
Rimessa attrezzi	sup lorda di pavimento	11,92	0,20	2,38
Cabina idrica	sup lorda di pavimento	13,96	0,35	4,89
Cappellina votiva	sup lorda di pavimento	11,72	0,20	2,34
		<b>74,96</b>		<b>17,09</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2017

Zona: Arrone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villini (pertinenza)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**Accessori:**

B

1. corte comune

Identificato al n. subalterno 6 bene comune non censibile

Posto al piano Terra

Composto da corte parzialmente pavimentata ed attrezzata

Sviluppa una superficie complessiva di 1500 mq

Destinazione urbanistica: Agricola.

Valore a corpo: € **7500**

Note: Quota del valore complessivo pari a 25.000 €. attribuita al corpo B.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **C**

Due alloggi analoghi per dimensione e composizione, posti al piano primo del fabbricato ed accessibili rispettivamente dal lato nord e dal lato sud del terrazzo comune; composti entrambi da un ingresso soggiorno con angolo cottura, da due camere da letto, da un bagno e da una piccola centrale termica posta all'esterno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **164,76**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buono stato di conservazione ed uso.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:

**Sportelloni** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in</b> <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di</b> <b>collaudo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Vettore ad acqua calda.
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	20 Kw. circa
Epoca di realizzazione/adequamento	1996

Note	Vettore ad acqua calda, composto da due generatori alimentati con combustibili gassosi ed a tiraggio forzato. I due alloggi originariamente censiti con i subalterni 3 e 4 ed oggi fusi in un unico subalterno n. 7 sono corredati di impianti di riscaldamento autonomi e separati. Non sono stati forniti i libretti di impianto.
------	---

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici lorde commerciali computate di seguito sono state desunte dalla planimetria catastale e da rilievi speditivi ai quali si fa riferimento. Vedasi allegati alla perizia. Le superfici accessorie vengono ragguagliate secondo gli indici mercantili di cui in letteratura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terrazzo ballatoio lato nord (ex subalterno 3). Superficie ragguagliata.	sup lorda di pavimento	32,07	0,22	6,90
Ingresso soggiorno lato nord (ex subalterno 3).	sup lorda di pavimento	22,72	1,00	22,72
Vano caldaia lato nord (ex subalterno 3)	sup lorda di pavimento	0,44	0,15	0,07
Bagno lato nord (ex subalterno 3)	sup lorda di pavimento	3,87	1,00	3,87
Camera minore lato nord (ex subalterno 3)	sup lorda di pavimento	8,20	1,00	8,20
Camera maggiore lato nord (ex subalterno 3)	sup lorda di pavimento	11,74	1,00	11,74
Terrazzo ballatoio lato sud (ex subalterno 4),	sup lorda di pavimento	31,71	0,22	6,82

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 118 / 2016

superficie ragguagliata.				
Ingresso soggiorno lato sud (ex subalterno 4)	sup lorda di pavimento	27,07	1,00	27,07
Vano caldaia lato sud (ex subalterno 4)	sup lorda di pavimento	0,54	0,15	0,08
Bagno lato sud (ex subalterno 4)	sup lorda di pavimento	4,16	1,00	4,16
Disimpegno lato sud (ex subalterno 4)	sup lorda di pavimento	1,33	1,00	1,33
Camera minore lato sud (ex subalterno 4)	sup lorda di pavimento	8,35	1,00	8,35
Camera maggiore lato sud (ex subalterno 4)	sup lorda di pavimento	12,56	1,00	12,56
		<b>164,76</b>		<b>113,86</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2017

Zona: Arrone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**Accessori:**

C

1. corte comune

Identificato al n. subalterno 6 bene comune non censibile

Posto al piano Terra

Composto da corte parzialmente pavimentata ed attrezzata

Sviluppa una superficie complessiva di 1500 mq

Destinazione urbanistica: Agricola.

Valore a corpo: € **7500**

Note: Quota del valore complessivo pari a 25.000 €. attribuita al corpo C.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D****1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1,46****Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici computate sono state desunte dalle risultanze catastali alle quali si rimanda; vedasi allegati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto vigneto foglio 11 n. 729	superf. esterna lorda	0,00	1,00	0,00
Uliveto Foglio 11 n. 730 AA	superf. esterna lorda	0,01	1,00	0,01
Uliveto vigneto Foglio 11 n. 730 AB	superf. esterna lorda	0,05	1,00	0,05
Uliveto vigneto Foglio 11 n.731	superf. esterna lorda	0,07	1,00	0,07

Uliveto vigneto Foglio 11 n.732	superf. esterna lorda	0,02	1,00	0,02
Uliveto Foglio 11 n. 770 AA	superf. esterna lorda	0,14	1,00	0,14
Uliveto Vigneto Foglio 11 n. 770 AB	superf. esterna lorda	0,08	1,00	0,08
Uliveto Foglio 11 n. 902	superf. esterna lorda	0,33	1,00	0,33
Uliveto Foglio 11 n. 948	superf. esterna lorda	0,01	1,00	0,01
Bosco Foglio 13 n. 256	superf. esterna lorda	0,42	1,00	0,42
Bosco misto Foglio 13 n. 374	superf. esterna lorda	0,33	1,00	0,33
		<b>1,46</b>		<b>1,46</b>

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

Metodo del confronto di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Arrone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del Territorio, Camera di Commercio, Tecnoborsa, agenzie immobiliari operanti nella zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 975;

Altre fonti di informazione: Osservazione delle compravendite di beni analoghi nel decennio..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione in villini [A7] con annesso Rustico, con annesso corte comune, con annesso Ampliamento potenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo del confronto di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porticato lato ovest P.t. (superficie ragguagliata)	18,98	€ 825,00	€ 15.660,56
Cucina p.t.	15,75	€ 825,00	€ 12.993,75
Bagno lato nord p.t.	4,85	€ 825,00	€ 4.001,25
Disimpegno lato nord p.t.	3,25	€ 825,00	€ 2.681,25
Soggiorno p.t.	55,15	€ 825,00	€ 45.498,75
Disimpegno lato sud p.t.	5,50	€ 825,00	€ 4.537,50
Camera p.t.	16,20	€ 825,00	€ 13.365,00
Bagno p.t.	7,20	€ 825,00	€ 5.940,00
Camera p.t.	16,95	€ 825,00	€ 13.983,75
Bagno p.t.	7,55	€ 825,00	€ 6.228,75
Dispensa lato nord p.s1 (non assentita)	0,69	€ 825,00	€ 565,13
Ripostiglio esterno lato nord P. S1 (non	0,72	€ 825,00	€ 594,00

assentito)

Lavatoio lato nord p.s1 (non assentito)	1,32	€ 825,00	€ 1.084,88
Studio p.s1	1,61	€ 825,00	€ 1.328,25
Vano scala - w.c. p.s1	1,83	€ 825,00	€ 1.509,75
Ingresso soggiorno p.s1	6,23	€ 825,00	€ 5.139,75
Corridoio disimpegno p.s1	2,03	€ 825,00	€ 1.674,75
Camera p.s1	2,29	€ 825,00	€ 1.889,25
Camera p.s1	1,44	€ 825,00	€ 1.188,00
Bagno p.s1	0,92	€ 825,00	€ 759,00
Cucina p.s1 parte	2,05	€ 825,00	€ 1.691,25
Cucina p.s1 parte (non assentita)	0,93	€ 825,00	€ 763,13
Portico perimetrale p.s1 lati nord, ovest, sud (non assentito)	5,02	€ 825,00	€ 4.143,15
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.065,53
Valore Corpo			€ 147.065,53
Valore Accessori			€ 28.800,00
Valore complessivo intero			€ 175.865,53
Valore complessivo diritto e quota			€ 175.865,53

#### B. Tettoie chiuse o aperte [C7] con annesso corte comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo del confronto di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia	7,47	€ 550,00	€ 4.109,60
Rimessa attrezzi	2,38	€ 550,00	€ 1.311,20
Cabina idrica	4,89	€ 550,00	€ 2.687,30

Cappellina votiva	2,34	€ 550,00	€ 1.289,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.397,30
Valore Corpo			€ 9.397,30
Valore Accessori			€ 7.500,00
Valore complessivo intero			€ 16.897,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.897,30

**C. Abitazione in villini [A7] con annesso corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo del confronto di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terrazzo ballatoio lato nord (ex subalterno 3). Superficie ragguagliata.	6,90	€ 800,00	€ 5.516,04
Ingresso soggiorno lato nord (ex subalterno 3).	22,72	€ 800,00	€ 18.176,00
Vano caldaia lato nord (ex subalterno 3)	0,07	€ 800,00	€ 52,80
Bagno lato nord (ex subalterno 3)	3,87	€ 800,00	€ 3.096,00
Camera minore lato nord (ex subalterno 3)	8,20	€ 800,00	€ 6.560,00
Camera maggiore lato nord (ex subalterno 3)	11,74	€ 800,00	€ 9.392,00
Terrazzo ballatoio lato sud (ex subalterno 4), superficie ragguagliata.	6,82	€ 800,00	€ 5.454,12
Ingresso soggiorno lato sud (ex subalterno 4)	27,07	€ 800,00	€ 21.656,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 118 / 2016

Vano caldaia lato sud (ex subalterno 4)	0,08	€ 800,00	€ 64,80
Bagno lato sud (ex subalterno 4)	4,16	€ 800,00	€ 3.328,00
Disimpegno lato sud (ex subalterno 4)	1,33	€ 800,00	€ 1.064,00
Camera minore lato sud (ex subalterno 4)	8,35	€ 800,00	€ 6.680,00
Camera maggiore lato sud (ex subalterno 4)	12,56	€ 800,00	€ 10.048,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.087,76
Valore Corpo			€ 91.087,76
Valore Accessori			€ 7.500,00
Valore complessivo intero			€ 98.587,76
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.587,76

**D. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo del confronto di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Uliveto vigneto foglio 11 n. 729	0,00	€ 12.040,00	€ 12,04
Uliveto Foglio 11 n. 730 AA	0,01	€ 18.730,00	€ 187,30
Uliveto vigneto Foglio 11 n. 730 AB	0,05	€ 12.040,00	€ 602,00
Uliveto vigneto Foglio 11 n.731	0,07	€ 12.040,00	€ 866,88
Uliveto vigneto Foglio 11 n.732	0,02	€ 12.040,00	€ 240,80
Uliveto Foglio 11 n. 770 AA	0,14	€ 18.730,00	€ 2.622,20

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 118 / 2016

Uliveto Vigneto Foglio 11 n. 770 AB	0,08	€ 12.040,00	€ 909,02
Uliveto Foglio 11 n. 902	0,33	€ 18.730,00	€ 6.237,09
Uliveto Foglio 11 n. 948	0,01	€ 18.730,00	€ 243,49
Bosco Foglio 13 n. 256	0,42	€ 3.180,00	€ 1.332,42
Bosco misto Foglio 13 n. 374	0,33	€ 3.180,00	€ 1.046,22
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.299,46
Condurre i valori all'attualità detrazione del 20.00%			€ -2.859,89
Necessita il riconfinamento detrazione di € 2000.00			€ -2.000,00
Valore Corpo			€ 9.439,57
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.439,57
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.439,57

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione in villini [A7] con annesso Rustico, con annesso corte comune, con annesso Ampliamento potenziale	178,45	€ 175.865,53	€ 175.865,53
B	Tettoie chiuse o aperte [C7] con annesso corte comune	17,09	€ 16.897,30	€ 16.897,30
C	Abitazione in villini [A7] con annesso corte comune	113,86	€ 98.587,76	€ 98.587,76
D	agricolo	1,46	€ 9.439,57	€ 9.439,57

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 45.118,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 38.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.278,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 214.893,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 215.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 215.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro.

**Allegati**

Documentazione catastale, documentazione fotografica, documentazione edilizia, atti notarili di provenienza, rilievo speditivo del corpo A.

Data generazione:  
12-02-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Enrico Candelori**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

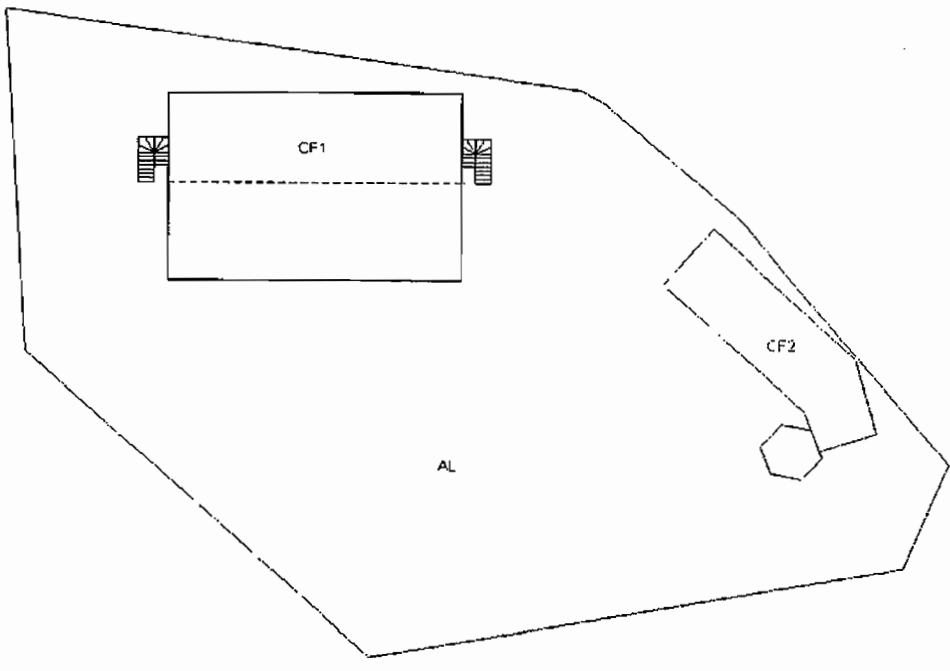
Compilato da:  
Mecarelli Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni N. 01050

Comune di Arrone  
Sezione: Foglio: 11 Particella: 771

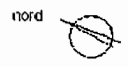
Protocollo n. TR00330641 31/05/2017  
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

**PIANO TERRA**



Ultima Planimetria in atti



Catasto dei fabbricati - Situazione al 08/06/2017 - Comune di Arrone (AR) - Foglio: 11 Particella: 771

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Mecarelli Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni

N. 01050

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Comune di Arrone

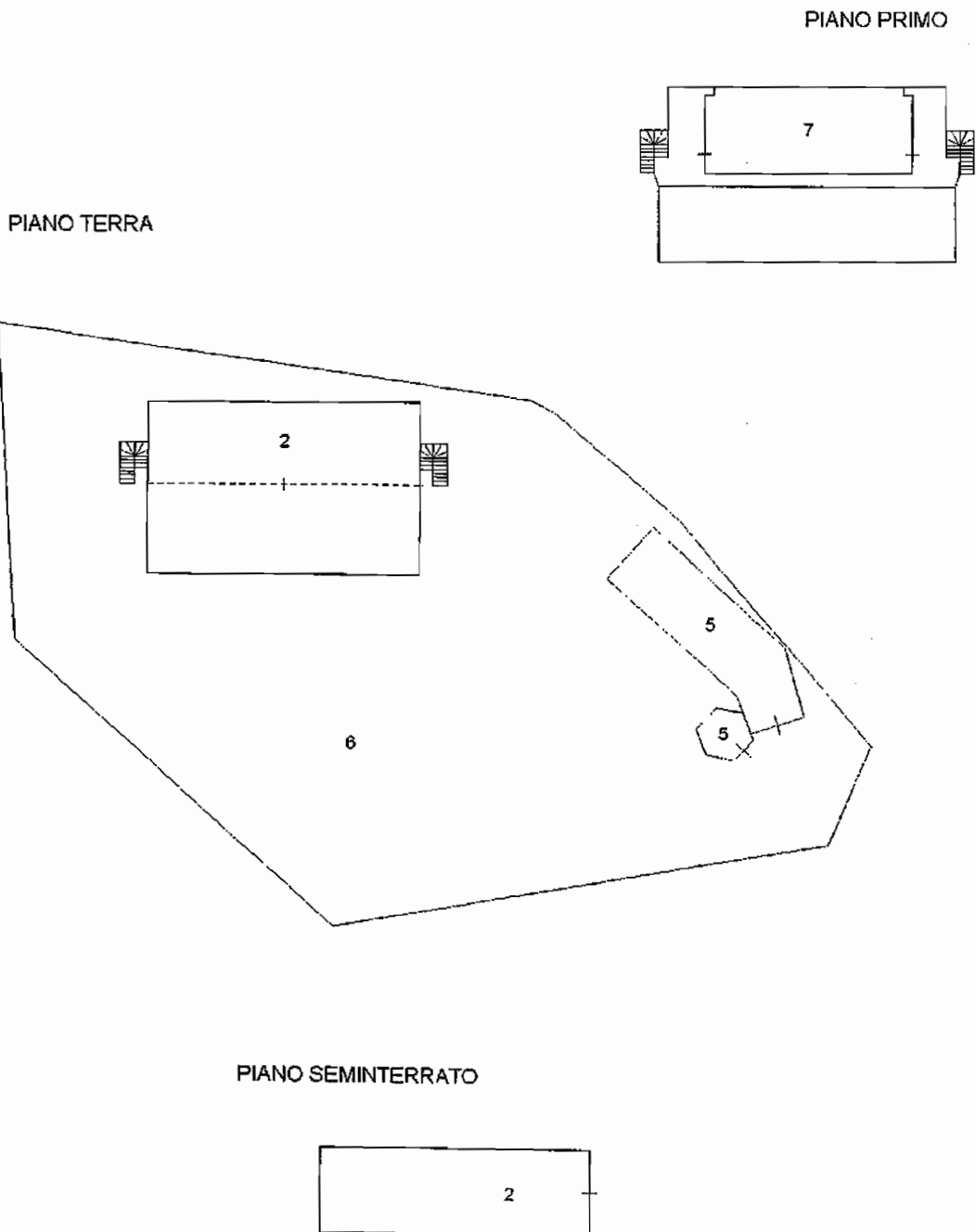
Protocollo n. TR00330641 31/05/2017

Sezione: Foglio: 11 Particella: 771

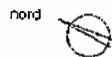
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima Planimetria in atti





Catasto Terreni e dei fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 08/06/2017 - Comune di AKKONE(A439) - Foglio: 1.1 - P. n. 531 - L. n. 771 sub. 2

MODULARIO  
F. n. 497

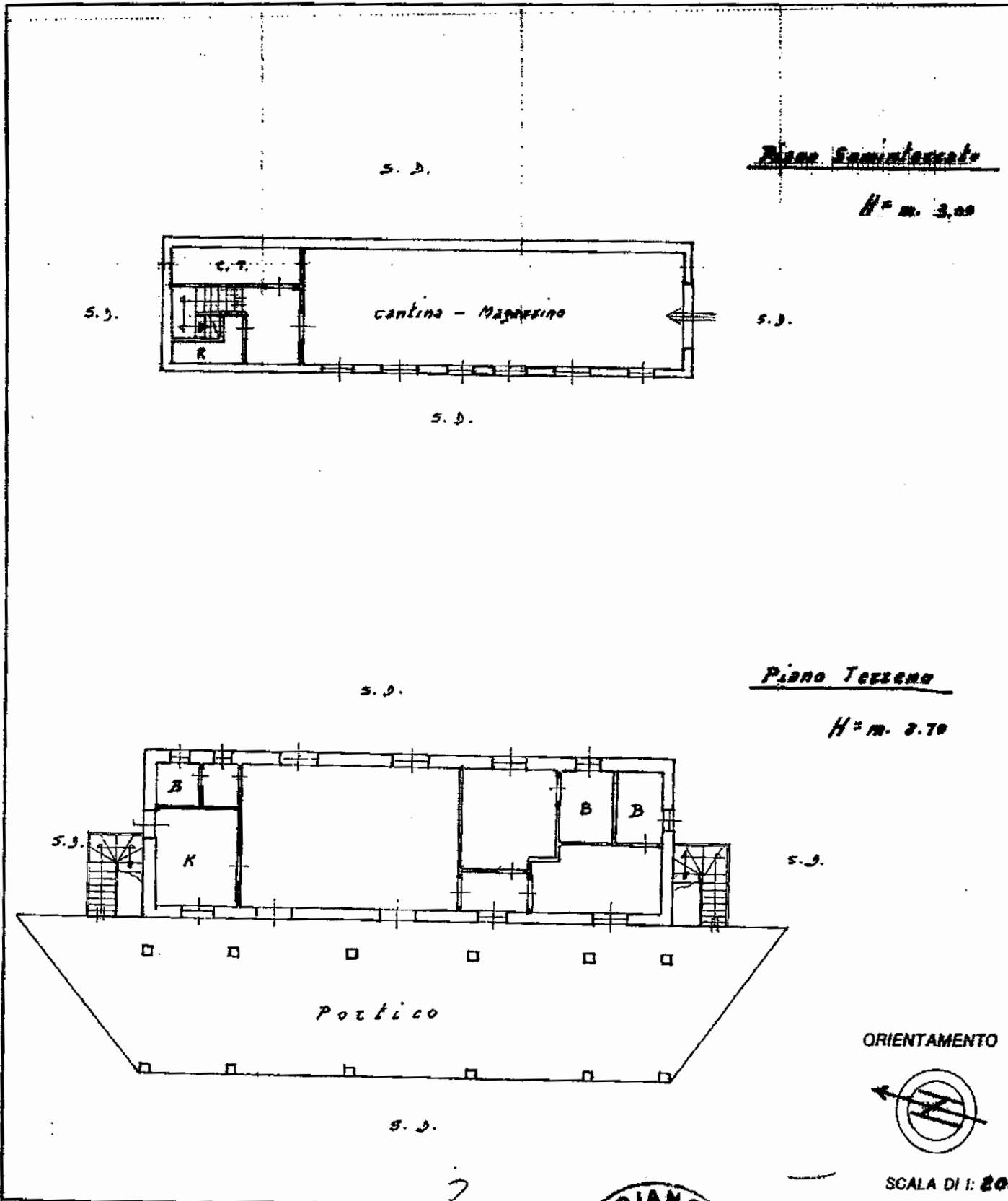


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di AKKONE via Loc. 13 civ. ....



Dichiarazione di N.C.

Compilata dal Giuseppe Lupi Giancarlo (Titolo, cognome e nome)  
LUPI Giancarlo

ALBO GEOMETRI n. 531

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 29/12/1995 - Data: 08/06/2017 - n. TR0034657 - Richiedente: CANDELORI ENRICO  
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1  
n. 771 sub. 2 della provincia di TERNI

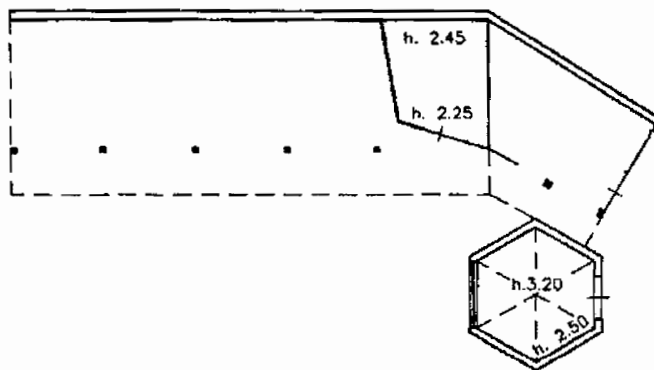
Catasto Terreni e dei fabbricati; ricerca ristretta - Situazione al 08/06/2017 - Comune di ARRONE (AR) - Foglio: 11 - Particella: 771 - Subalterno: 5 - Loc. CASTIGLIONI ALTO n. 1 piano: 1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0106748 del 28/07/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone	
Frazione Castiglioni Alto	civ. 1
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 771 Subalterno: 5	Compilata da: D'ippolito Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 618

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

Catasto terreni e dei fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 08/06/2017 - Comune di ARRONNE (AR09) - LOCALITA' CASTIGLIONI ALTO n. / piano: 1;

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0033064 del 31/05/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone

Vocabolo Castiglioni Alto

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 771

Subalterno: 7

Compilata da:  
Mecarelli Marco

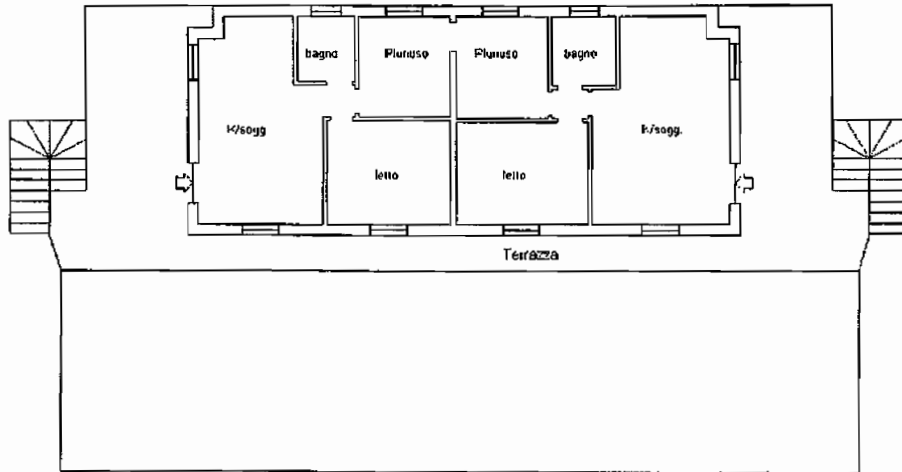
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 01050

Scheda n. 1

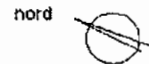
Scala 1:200



**PIANO PRIMO**

H=2,90

Ultima Planimetria in atti



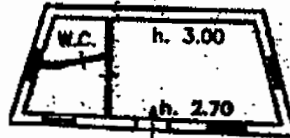
Catasto Terreni e dei fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 08/06/2017 - Comune di ARRONE(A439) - LOCALITA' CASTIGLIONI ALTO n. 1 piano: 1;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0106298 del 27/07/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone	
Frazione Castiglioni Alto <span style="float: right;">civ. 1</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	D'ippolito Angelo
Foglio: 11	Iscritto all'albo:
Particella: 903	Geometri
Subalterno:	Prov. Terni <span style="float: right;">N. 618</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

arch. Enrico Candelori  
Via Roma n. 46,  
05029 San Gemini (TR)  
enrico.candelori@archiworldpec.it

## TRIBUNALE DI TERNI

Procedura di Esecuzione Immobiliare N° Gen. Rep. **118/2016**  
promossa da UNICREDIT S.p.A.  
contro (omissis)

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

#### CORPO A

Foglio 11 particella 771 sub. 2

accessorio

Foglio 11 particella 903

Terni, 30 settembre 2017

arch. Enrico Candelori  
Ordine Architetti P.P.C.  
della Provincia di Terni  
N.A137







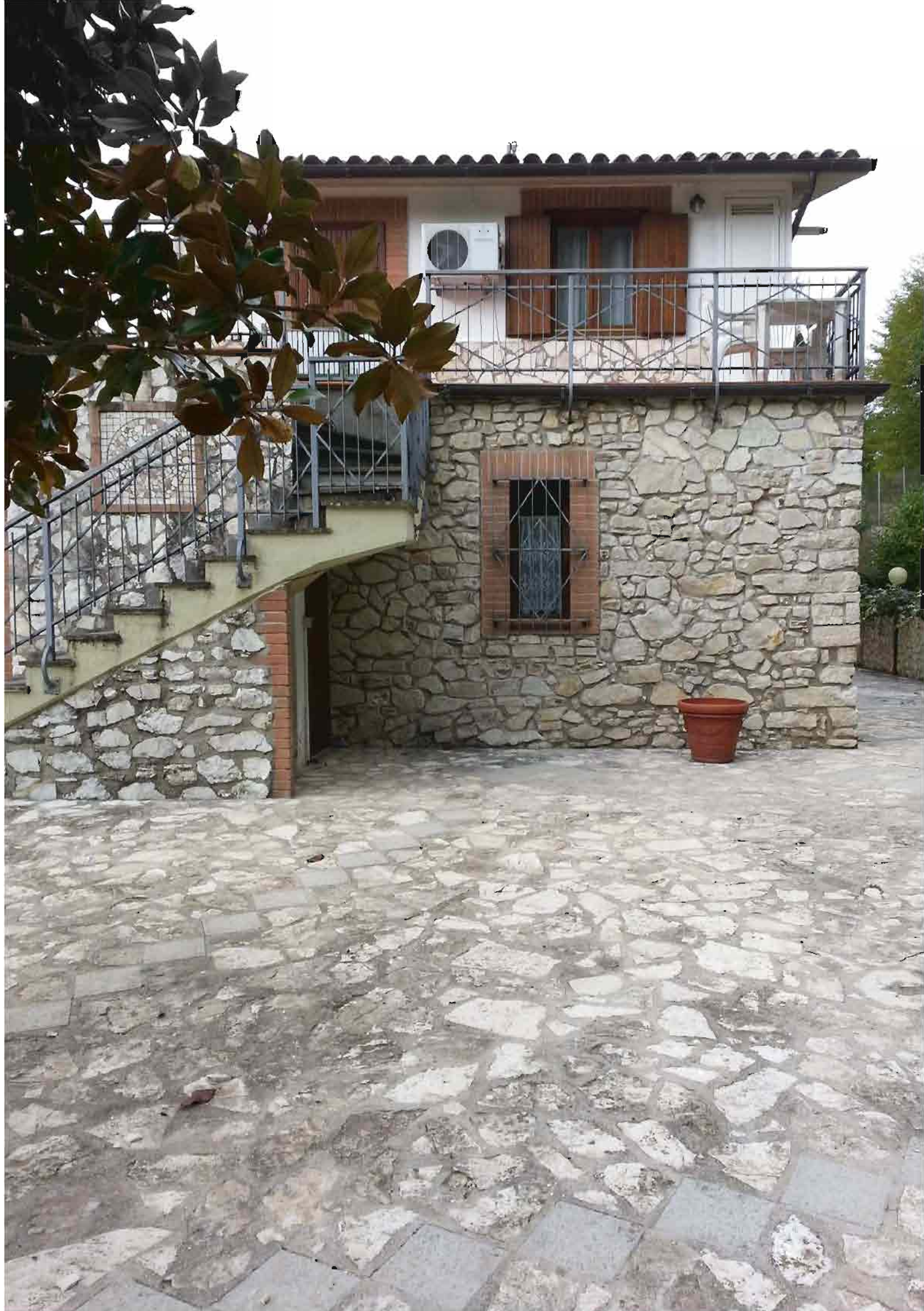












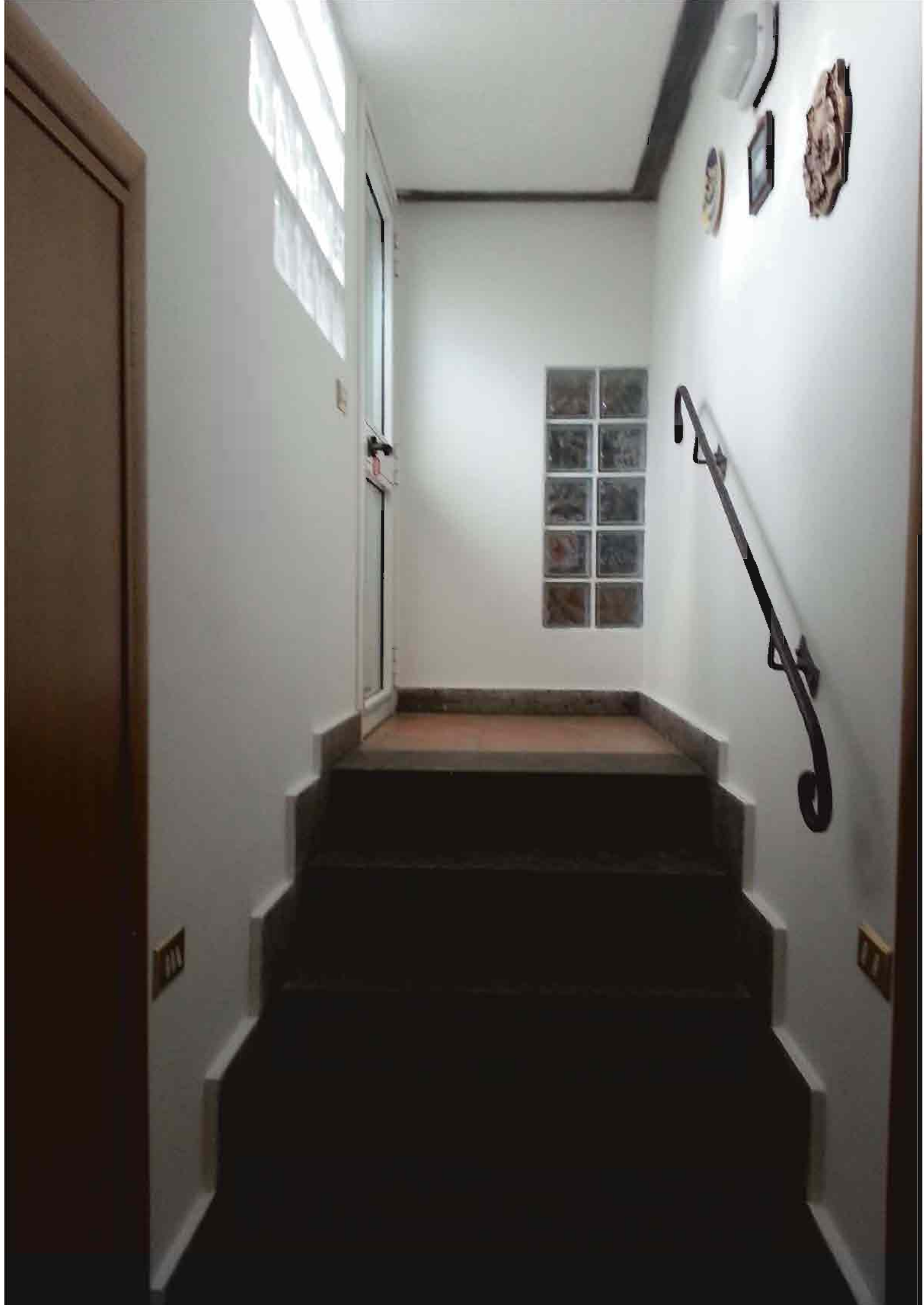


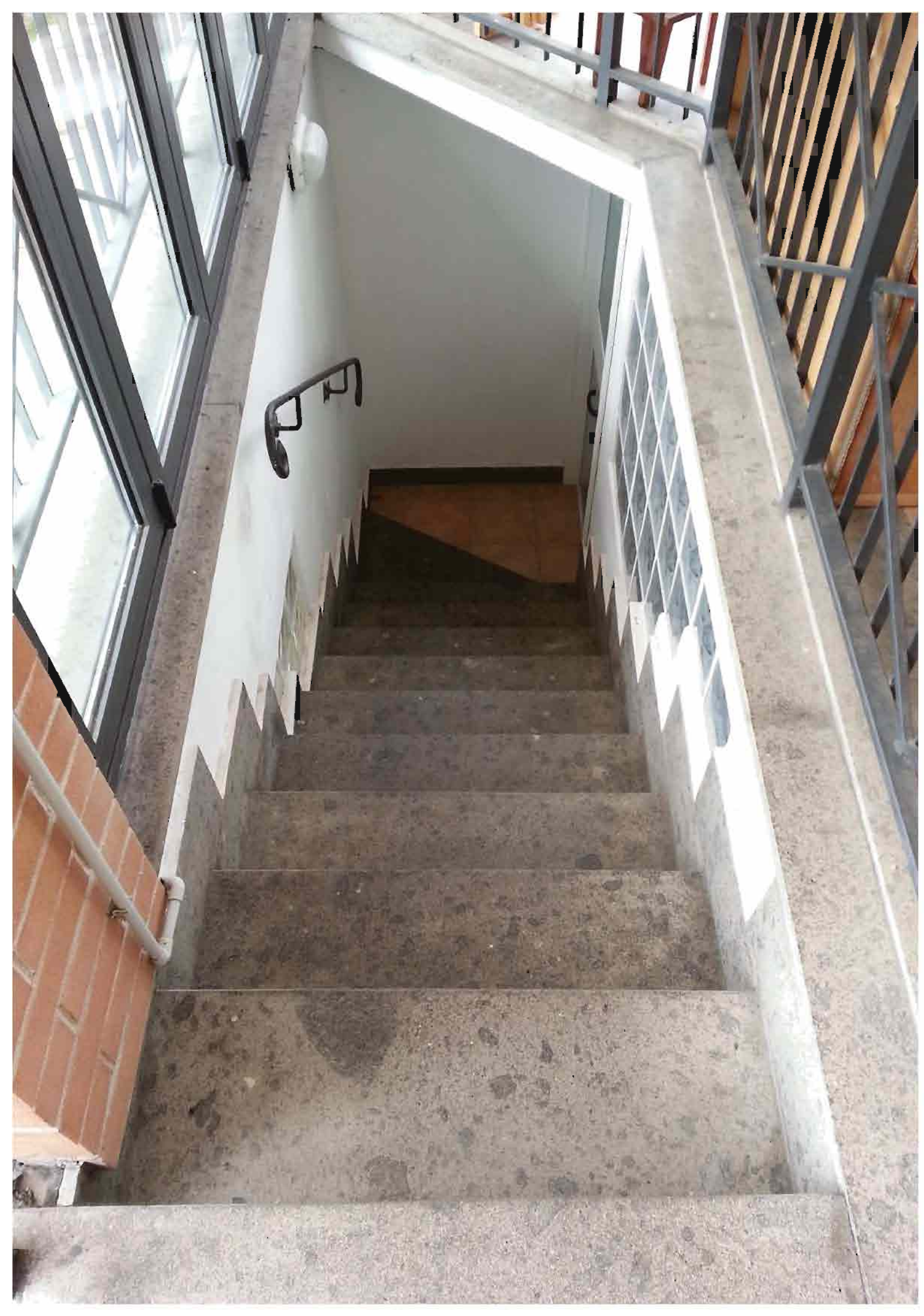




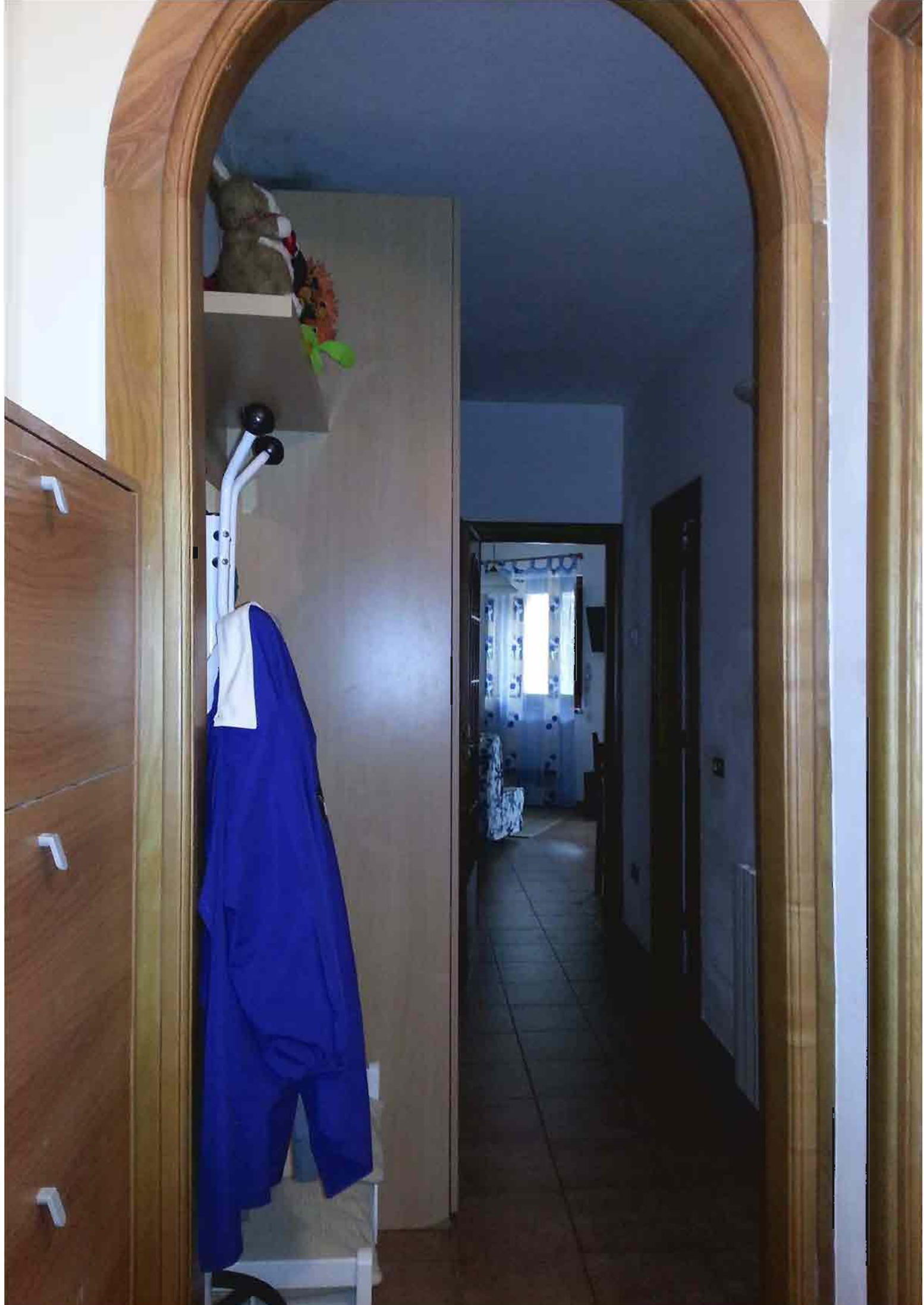




























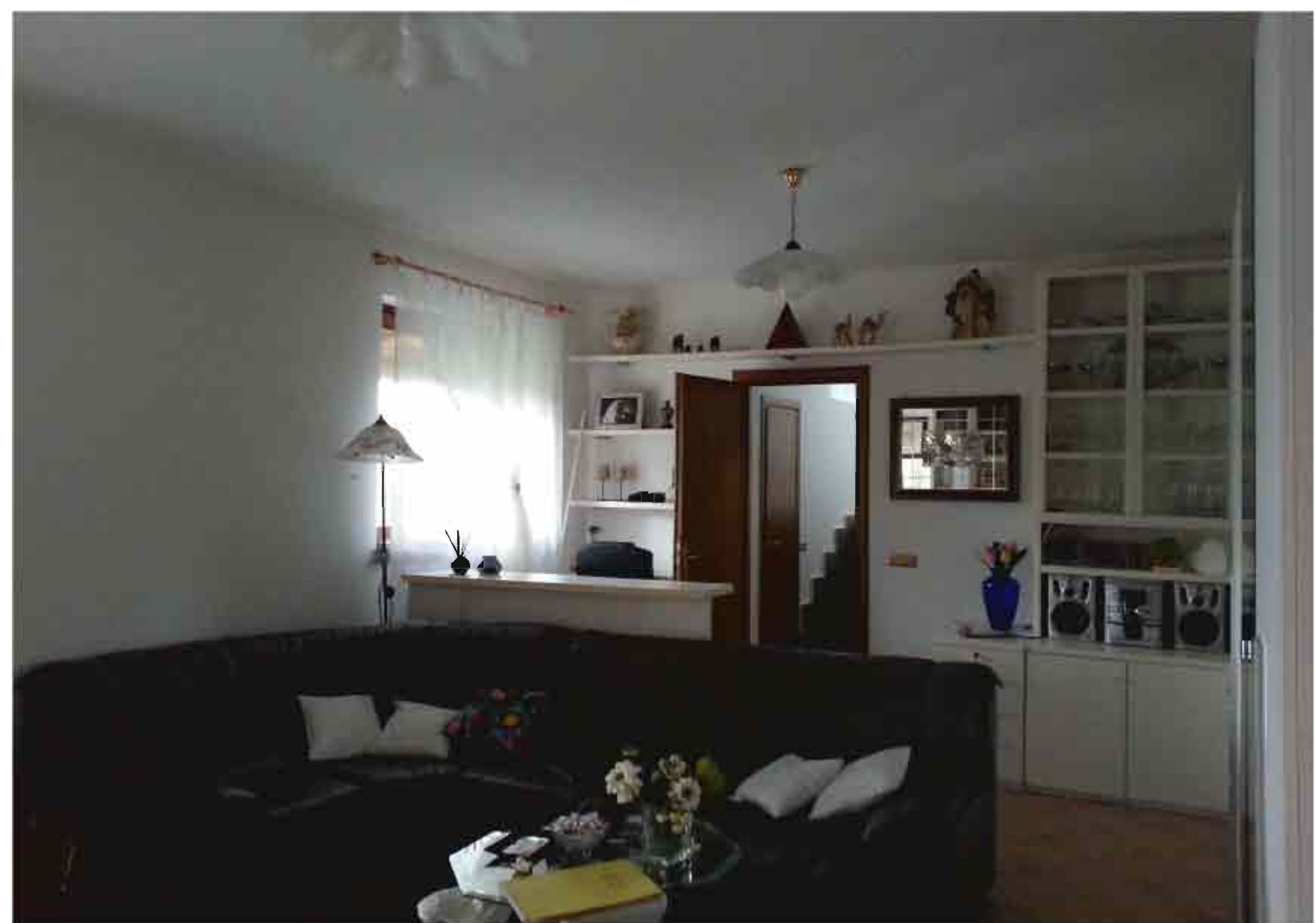














arch. Enrico Candelori  
Via Roma n. 46,  
05029 San Gemini (TR)  
enrico.candelori@archiworldpec.it

## TRIBUNALE DI TERNI

Procedura di Esecuzione Immobiliare N° Gen. Rep. **118/2016**  
promossa da UNICREDIT S.p.A.  
contro (omissis)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**CORPO B**  
Foglio 11 particella 771 sub. 5

Terni, 30 settembre 2017

arch. Enrico Candelori  
Ordine Architetti P.P.C.  
della Provincia di Terni  
**N.A137**





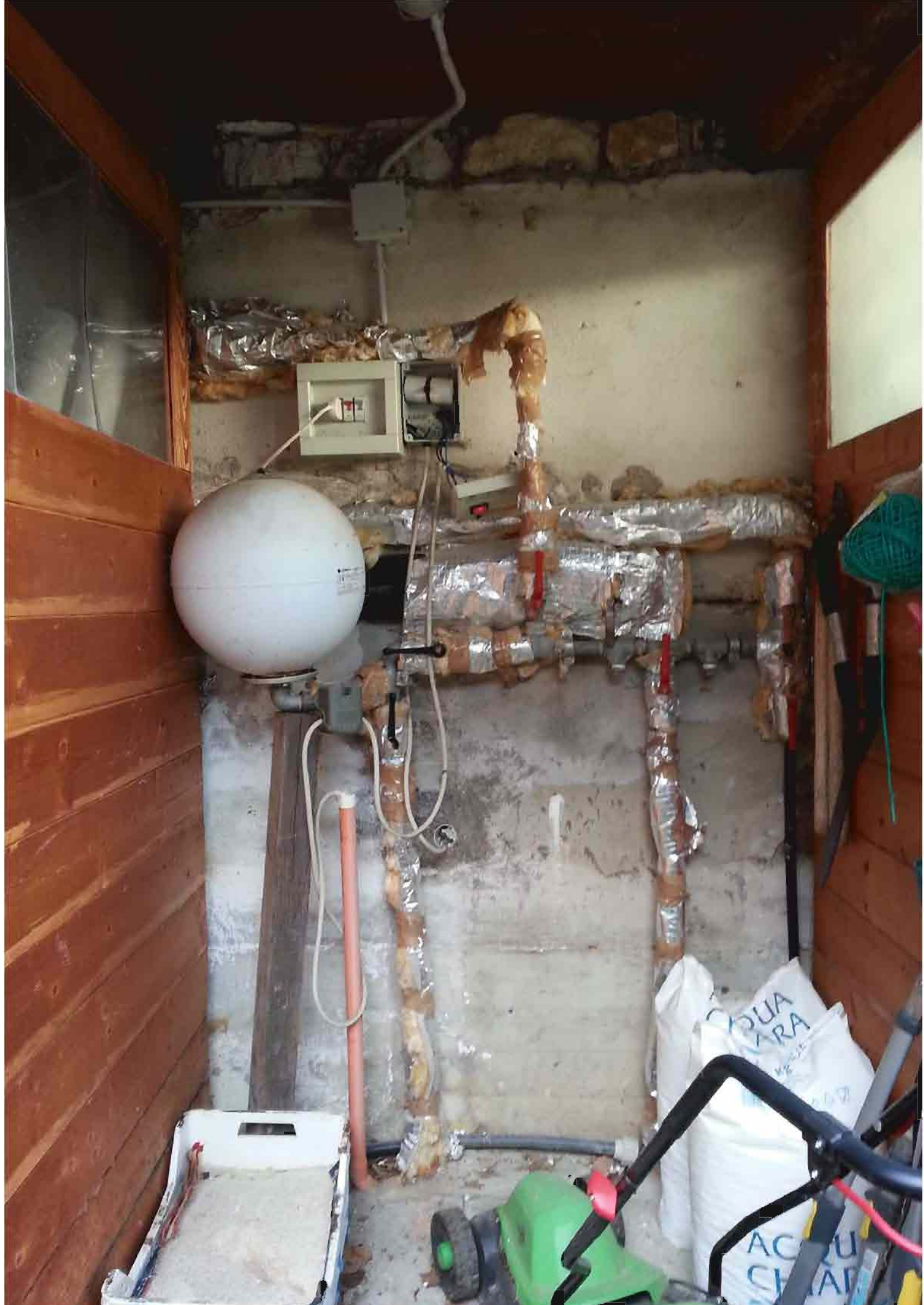




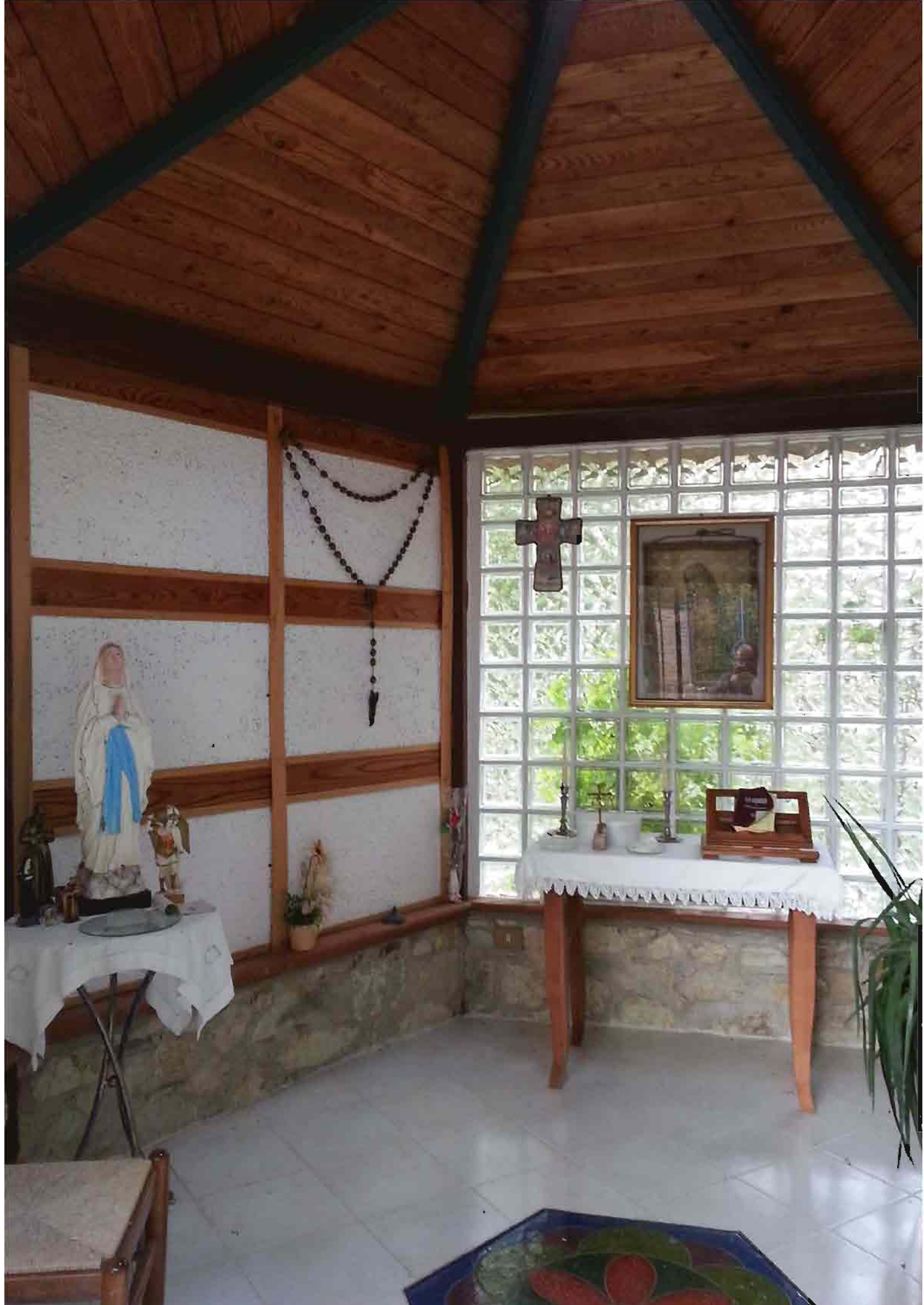
















arch. Enrico Candelori  
Via Roma n. 46,  
05029 San Gemini (TR)  
enrico.candelori@archiworldpec.it

## TRIBUNALE DI TERNI

Procedura di Esecuzione Immobiliare N° Gen. Rep. **118/2016**  
promossa da UNICREDIT S.p.A.  
contro (omissis)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
CORPO C  
Foglio 11 particella 771 sub. 7

Terni, 30 settembre 2017

arch. Enrico Candelori  
Ordine Architetti P.P.C.  
della Provincia di Terni  
**N.A137**

















