

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **13/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 - Fabbricato e terreni
a Collelicino, 2 - Terreni a
nord di Collelicino, 3 -
Magazzino e terreni limitrofi

Esperto alla stima: Geom. Claudio Berretti
Codice fiscale: BRRCLD58T05L117H
Studio in: Via Gramsci 6 - 05100 Terni
Email: berretti.claudio@tiscali.it
Pec: claudio.berretti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Voc. Collelicino n°7 - Collelicino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Fabbricato e terreni a Collelicino

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: OMISSIS nato a Terni il 26/08/1955, proprietà per 1/1, foglio 76, particella 65/68, subalterno 1, indirizzo voc. collelicino n°7, piano T-1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5, superficie 92, rendita € 68,69

Corpo: B

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

Dati Catastali: OMISSIS, nato a Terni il 26/08/1955, foglio 76, particella 65, subalterno 4, indirizzo VOC COLLELICINO, piano T, comune TERNI, categoria C/6, classe 2, superficie 21, rendita € 15.18

Corpo: C

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS, sezione censuaria ternifoglio 76, particella 87, qualità uliveto, classe 4, superficie catastale 3200, reddito dominicale: € 8.26, reddito agrario: € 3.31, sezione censuaria ternifoglio 76, particella 89, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 6230, reddito dominicale: € 8.04, reddito agrario: € 1.29, sezione censuaria ternifoglio 76, particella 424, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 228, reddito dominicale: € 0.29, reddito agrario: € 0.05, sezione censuaria ternifoglio 76, particella 424, subalterno AB, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 972, reddito dominicale: € 1.51, reddito agrario: € 0.7,

Lotto: 2 - Terreni a nord di Collelicino

Corpo: D

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS nato a Terni il 26/08/1955, propr. 1/1, sezione censuaria TERNIfoglio 75, particella 88, qualità sem arb, classe 3, superficie catastale 2540, reddito dominicale: € 9.18, reddito agrario: € 9.18, sezione censuaria TERNIfoglio 75, particella 89, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 3260, reddito dominicale: € 4.21, reddito agrario: € 0.67, sezione censuaria TERNIfoglio 75, particella 93, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 0.31, sezione censuaria TERNIfoglio 75, particella 94, qualità sem arb, classe 4, superficie catastale 2550, reddito dominicale: € 7.90, reddito agrario: € 7.90,

Lotto: 3 - Magazzino e terreni limitrofi

Corpo: E

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: OMISSIS e OMISSIS 1/2 ciascuno, foglio 76, particella 441, indirizzo STRADA DI S. CARLO S.N.C., piano TERRA, comune TERNI, categoria C/2, classe 7, consistenza 82, superficie 177, rendita € 207,51

Corpo: F

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS e Roberto quota proprietà 1/2 ciascuno, sezione censuaria TERNIfoglio 76, particella 127, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 7950, reddito dominicale: € 26.69, reddito agrario: € 12.32,
sezione censuaria TERNIfoglio 76, particella 185, subalterno AA, qualità uliveto, classe 4, superficie catastale 1800, reddito dominicale: € 4.65, reddito agrario: € 1.86,
sezione censuaria TERNIfoglio 76, particella 185, subalterno AB, qualità SEMIN ARB, classe 5, superficie catastale 620, reddito dominicale: € 1.44, reddito agrario: € 1.60,
sezione censuaria TERNIfoglio 76, particella 388, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 510, reddito dominicale: € 2.77, reddito agrario: € 1.32,

2. Stato di possesso

Bene: Voc. Collelicino n°7 - Collelicino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Fabbricato e terreni a Collelicino

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Possesso: Libero

Lotto: 2 - Terreni a nord di Collelicino

Corpo: D

Possesso: Libero

Lotto: 3 - Magazzino e terreni limitrofi

Corpo: E

Possesso: Libero

Corpo: F

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Voc. Collelicino n°7 - Collelicino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Fabbricato e terreni a Collelicino

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2 - Terreni a nord di Collelicino

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 3 - Magazzino e terreni limitrofi

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Voc. Collelicino n°7 - Collelicino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Fabbricato e terreni a Collelicino

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 2 - Terreni a nord di Collelicino

Corpo: D

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 3 - Magazzino e terreni limitrofi

Corpo: E

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: F

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: Voc. Collelicino n°7 - Collelicino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Fabbricato e terreni a Collelicino

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2 - Terreni a nord di Collelicino

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3 - Magazzino e terreni limitrofi

Corpo: E

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: F

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Voc. Collelicino n°7 - Collelicino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Fabbricato e terreni a Collelicino

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Lotto: 2 - Terreni a nord di Collelicino

Corpo: D

Misure Penali: NO

Lotto: 3 - Magazzino e terreni limitrofi

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Voc. Collelicino n°7 - Collelicino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Fabbricato e terreni a Collelicino

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2 - Terreni a nord di Collelicino

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3 - Magazzino e terreni limitrofi

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Voc. Collelicino n°7 - Collelicino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 1 - Fabbricato e terreni a Collelicino

Prezzo da libero: € 40.000,00

Prezzo da occupato: € 28.000,00

Lotto: 2 - Terreni a nord di Collelicino

Prezzo da libero: € 3.740,00

Prezzo da occupato: € 2.600,00

Lotto: 3 - Magazzino e terreni limitrofi

Prezzo da libero: € 16.000,00

Prezzo da occupato: € 11.000,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Collelicino**
Voc. Collelicino n°7

Lotto: 1 - Fabbricato e terreni a Collelicino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No Si precisa che il bene censito in catasto al foglio 76 partic. 65 sub 4, categoria C6, (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), non risulta nelle planimetrie catastali, pertanto non è individuabile come bene a se stante. Dalle rilevazioni dei vani e da quando indicato nelle schede catastali, tale vano corrisponderebbe a una ex stalla posta al piano terra, omessa nell'attuale planimetria al p.t., ma riportata dallo scrivente; tale vano, inoltre è utilizzato quale l'unico accesso ai vani legnaia retrostanti in planimetria, al contrario di quando indicato nella stessa. Il vano risulta, infatti di circa 21 mq., quindi dalle dimensioni corrisponderebbe a questo. Gli altri vani sono da escludere in quanto, quello già indicato come stalla è troppo piccolo, non corrisponde dimensionalmente, l'altro è destinato ad abitazione, pertanto per esclusione, il vano in questione presumibilmente è quello indicato dallo scrivente.

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 di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: loc. Collelicino , loc. Collelicino 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Terni il 26/08/1955, proprietà per 1/1, foglio 76, particella 65/68, subalterno 1, indirizzo voc. collelicino n°7, piano T-1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5, superficie 92, rendita € 68,69

Millesimi di proprietà di parti comuni: NO

Confini: OMISSIS

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planimetriche

Regolarizzabili mediante: Variazione Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Ripresentazione della planimetria corretta come da stato di fatto

Variazione docfa edificio sub 1 con redazione nuova planimetria ed elaborato planimetrico: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Note: Si precisa che il bene censito in catasto al foglio 76 partic. 65 sub 4, categoria C6, (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), non risulta nelle planimetrie catastali, pertanto non è individuabile come bene a se stante. Dalle rilevazioni dei vani e da quando indicato nelle schede catastali, tale vano corrisponderebbe a una ex stalla posta al piano terra, omessa

nell'attuale planimetria al p.t., ma riportata dallo scrivente; tale vano, inoltre è utilizzato quale l'unico accesso ai vani legnaia retrostanti in planimetria, al contrario di quando indicato nella stessa. Il vano risulta, infatti di circa 21 mq., quindi dalle dimensioni corrisponderebbe a questo. Gli altri vani sono da escludere in quanto, quello già indicato come stalla è troppo piccolo, non corrisponde dimensionalmente, l'altro è destinato ad abitazione, pertanto per esclusione, il vano in questione presumibilmente è quello indicato dallo scrivente,

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: loc. Collelicino, loc. Collelicino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Terni il 26/08/1955, foglio 76, particella 65, subalterno 4, indirizzo VOC COLLELICINO, piano T, comune TERNI, categoria C/6, classe 2, superficie 21, rendita € 15.18

Confini: VANO CORRISPONDENTE AL VANO LEGNAIA DI MQ. 21.50 NON IN PLANIMETRIA CATASTALE, COLLEGATO CON ALTRI DUE VANI ADIBITI ALLO STESSO USO, ERRONEAMENTE CENSITI COL FABBRICATO. PER TALE VANO, COME DETTO NELLE PREMESSE, NON VI E' TRACCIA DELL'IDENTIFICAZIONE IN QUANTO NON PRESENTI LE PLANIMETRIE CATASTALI, MA DALLA SUPERFICIE CATASTALE SI EVINCE CHE TRATTASI DEL VANO LEGNAIA DI MQ 21,50, COME RILEVATO. GLI ALTRI DUE VANI ERANO INCLUSI NELLA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE PERCHE' PROVVISI DI COLLEGAMENTO CON LA STESSA, TRAMITE PORTA INTERNA, ORA INESISTENTE O RICHIUSA. L'ACCESSO E' ORA GARANTITO DAL VANO IN QUESTIONE. CONFINI, come da atto notarile: OMISSIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MANCANZA DI PLANIMETRIA CATASTALE E DIFFORMITA' NELLA DISPOSIZIONE DEI VANI

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE DOCFA PER AMPLIAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: REDAZIONE DOCFA IN VARIAZIONE
VARIAZIONE DOCFA: € 850,00

Oneri Totali: **€ 850,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: VANO CORRISPONDENTE AL VANO LEGNAIA DI MQ. 21.50 NON IN PLANIMETRIA CATASTALE, COLLEGATO CON ALTRI DUE VANI ADIBITI ALLO STESSO USO, ERRONEAMENTE CENSITI COL FABBRICATO. PER TALE VANO, COME DETTO NELLE PREMESSE, NON VI E' TRACCIA DELL'IDENTIFICAZIONE IN QUANTO NON PRESENTI LE PLANIMETRIE CATASTALI, MA DALLA SUPERFICIE CATASTALE SI EVINCE CHE TRATTASI DEL VANO LEGNAIA DI MQ 21,50, COME RILEVATO. GLI ALTRI DUE VANI ERANO INCLUSI NELLA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE PERCHE' PROVVISI DI COLLEGAMENTO CON LA STESSA, TRAMITE PORTA INTERNA, ORA INESISTENTE O RICHIUSA. L'ACCESSO E' ORA GARANTITO DAL VANO IN QUESTIONE.

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: loc. Collelicino, Voc. Collelicino n°7

Note: Il presente corpo comprende le particelle di terreno agricolo n° 87, 89 e 424.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria terni, foglio 76, particella 87, qualità uliveto, classe 4, superficie catastale 3200, reddito dominicale: € 8.26, reddito agrario: € 3.31

Confini: Strada di Collelicino, SS. n. 3 Flaminia, Proietti Geltrude, Savini Maurizio salvo altri

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria terni, foglio 76, particella 89, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 6230, reddito dominicale: € 8.04, reddito agrario: € 1.29

Confini: Strada di Collelicino, SS. n. 3 Flaminia, Proietti Geltrude, Savini Maurizio salvo altri

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria terni, foglio 76, particella 424, subalterno AA, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 228, reddito dominicale: € 0.29, reddito agrario: € 0.05

Confini: Strada di Collelicino, SS. n. 3 Flaminia, Proietti Geltrude, Savini Maurizio salvo altri

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria terni, foglio 76, particella 424, subalterno AB, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 972, reddito dominicale: € 1.51, reddito agrario: € 0.7

Confini: Strada di Collelicino, SS. n. 3 Flaminia, Proietti Geltrude, Savini Maurizio salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un edificio di civile abitazione situato nel centro della frazione di Collelicino del comune di Terni. Il lotto comprende anche dei terreni agricoli limitrofi posti nel lato sud est del paese.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Polino, Colle Bertone.

Attrazioni storiche: Spoleto Rocca Albornoziana.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni), loc. Collelicino 7

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

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), loc. Collelicino

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Terni (Terni), Voc. Collelicino n°7

Libero

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE in data 18/01/2016 ai nn. 4193 iscritto/trascritto a AG ENTRATE DI TERNI in data 17/02/2016 ai nn. 1524/1092;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE in data 18/01/2016 ai nn. 4193

iscritto/trascritto a AG ENTRATE DI TERNI in data 17/02/2016 ai nn. 1524/1092;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 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 Terni (Terni), Voc. Collelicino n°7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA

Millesimi di proprietà: NESSUNO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'APPARTAMENTO NON RISULTA ACCESSIBILE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: OLTRE 150.0 kWh/m² anno CLASSE G"

Note Indice di prestazione energetica: PRESUNTIVA

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

Identificativo corpo: B

sito in Terni (Terni), Voc. Collelicino n°7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - solo il primo vano

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non rilevabile

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Terni (Terni), Voc. Collelicino 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: NELLA PARTIC 87 DEL FOGLIO N°76 E' PRESENTE LA COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUA DI FOGNATURA PUBBLICA DA PARTE DEL COMUNE DI TERNI, ATTO DOTT. ARONICA DEL 8/02/2012 REP. 37711, TRASCRITTO A TERNI IL 28/02/2012 REG. 2361 PARTIC. 1858, COPIA IN FASCICOLO, CHE INTERESSA UNA SUPERFICIE ASSERVITA DI MQ. 75,00 (LARG. 2,00 LUNGHEZZA ML. 37,50).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/01/1966** . In forza di

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/1966 al 27/09/1999 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a AG ENTRATE TERNI, in data 04/12/1982, ai nn. /6790.
Note: SUCCESSIONE DI PLACIDI AMEDEA DECEDUTA A TERNI IL 21/01/1966

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/09/1999 al 15/09/2003 . In forza di denuncia di successione; trascritto a AG ENTR TERNI, in data , ai nn. 28/863.
Note: SUCCESSIONE DI BORDONI ITALIA DECEDUTA IL 27/09/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/09/2003 al 09/12/2006 . In forza di denuncia di successione; registrato a AG ENTR TERNI, in data 05/12/2003, ai nn. 85/938; trascritto a , in data , ai nn. .
Note: SUCCESSIONE DI BORDONI DOMENICA DECEDUTA IL 15/09/2003

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO V. CLERICO', in data 09/12/2005, ai nn. 12921/5332; registrato a TERNI, in data 13/12/2005, ai nn. 4542; trascritto a TERNI, in data 14/12/2005, ai nn. /8955.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/01/1966** . In forza di

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/1966 al 27/09/1999 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a AG ENTRATE TERNI, in data 04/12/1982, ai nn. /6790.
Note: SUCCESSIONE DI PLACIDI AMEDEA DECEDUTA A TERNI IL 21/01/1966

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/09/1999 al 15/09/2003 . In forza di denuncia di successione; trascritto a AG ENTR TERNI, in data , ai nn. 28/863.

Note: SUCCESSIONE DI BORDONI ITALIA DECEDUTA IL 27/09/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/09/2003 al 09/12/2006 . In forza di denuncia di successione; registrato a AG ENTR TERNI, in data 05/12/2003, ai nn. 85/938; trascritto a , in data , ai nn. .

Note: SUCCESSIONE DI BORDONI DOMENICA DECEDUTA IL 15/09/2003

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO V. CLERICO', in data 09/12/2005, ai nn. 12921/5332; registrato a TERNI, in data 13/12/2005, ai nn. 4542; trascritto a TERNI, in data 14/12/2005, ai nn. /8955.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/1966 al 27/09/1999 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a AG ENTRATE TERNI, in data 04/12/1982, ai nn. 6790.

Note: SUCCESSIONE DI PLACIDI AMEDEA DECEDUTA A TERNI IL 21/01/1966

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/09/1999 al 15/09/2003 . In forza di denuncia di successione; trascritto a AG ENTRATE TERNI, in data , ai nn. 28/863.

Note: SUCCESSIONE DI BORDONI ITALIA DECEDUTA IL 27/09/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/09/2003 al 09/12/2006 . In forza di denuncia di successione; registrato a AG ENTR TERNI, in data 05/12/2003, ai nn. 85/938; trascritto a , in data , ai nn. .

Note: SUCCESSIONE DI BORDONI DOMENICA DECEDUTA IL 15/09/2003

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO V. CLERICO', in data , ai nn. 12921/5332; registrato a AG ENTR TERNI, in data 13/12/2005, ai nn. 4542; trascritto a AG ENTRATE TERNI, in data 14/12/2005, ai nn. /8955.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: loc. Collelicino, loc. Collelicino

NOTE: fabbricato realizzato prima del 1941-

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione wc

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: sanatoria del wc in superfetazione

sanatoria edilizia del wc : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Nel complesso il fabbricato risulta regolare in quanto è, come si vede dalle caratteristiche, un edificio antico, realizzato prima del 1942, e comunque prima del settembre 1967

"Si definiscono edifici esistenti quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o comunque esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150)". Cifr. art. 22 reg. 2-2015.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nel complesso il fabbricato risulta regolare in quanto è, come si vede dalle caratteristiche, un edificio antico, realizzato prima del 1942, e comunque prima del settembre 1967

"Si definiscono edifici esistenti quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o comunque esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150)". Cifr. art. 22 reg. 2-2015.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL n° 307 del 15-12-2008
Zona omogenea:	BbT zone residenziali, conservazione delle

	caratteristiche tipologiche
Norme tecniche di attuazione:	PRG
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:	nessuna, zone di conservazione e adeg igienico sanitario
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

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG n° 307 del 15-12-2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessuna, conservazione del costruito
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

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG n° 307 del 15-12-2008
Zona omogenea:	Agricola / boschiva zone E5 ed E1

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:	0.0002 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione, posto su due livelli, il piano terra ed il piano primo, comprensivo di una piccola corte esterna di circa 50 mq. al limite della strada comunale. Nel piano terra è presente un locale ad uso sala/soggiorno dal quale, tramite un piccolo disimpegno si accede alla cucina posta a destra delle scale centrali che portano al livello superiore. Il livello primo è composto da un wc in fondo alla scala, due camere, una a destra, l'altra a sinistra. Dalla camera di sinistra si accede ad un'altro vano ad uso camera/ripostiglio attualmente inagibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1941

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso non è in buone condizioni, necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, un vano al piano primo risulta inagibile per parziale crollo del soffitto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: storiche in pietra materiale: muratura condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: alcuni solai sono in ferro e tavelloni altri, di copertura con struttura a travi in legno e pianelle condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra a sacco o similare storica condizioni: scarse - Note: Si rilevano in alcune murature, delle lesioni, alcune preesistenti, altre dovute al recente sisma del 24/8/2016.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: scarse
Plafoni	materiale: Intonacati e tinteggiati, alcuni in legno a vista tinteggiati condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno, telaio in ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: parte in mattonelle in gres, parte intonaco e tinteggiatura condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco di calce condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: da normalizzare

Impianti:

Antifurto

tipologia: **non presente**

Antincendio

tipologia: **non presente**

Condizionamento

tipologia: **assente**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Telefonico

tipologia: **non presente**

Termico

tipologia: **non presente**
- Note: E' presente al piano terra vano cucina, un camino a legna.**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adequamento	1960
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	solo camino a legna nella cucina al piano terra

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

Il calcolo viene eseguito in base alla superficie commerciale dell'immobile, il terreno di corte viene considerato per il 10% della superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	103,00	1,32	136,13
corte di pertinenza	sup reale netta	55,00	0,10	5,50
		158,00		141,63

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Vani adiacenti all'abitazione "A", posti al piano terreno, con accesso dalla corte esclusiva. I vani sono 3, il

primo di mq.21.50, gli altri due retrostanti più piccoli di mq 11,73 e 13,26. Sono adibiti a legnaia magazzino, realizzati anticamente, prima del 1941, sono costituiti da muratura in pietra di in cattive condizioni, solai in ferro e tavelloni del primo vano, ed in legno altri due; non sono presenti rifiniture, è presente un impianto elettrico non a norma per la semplice illuminazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1941

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

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

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dei vani in questione sono scarse, i solai di soffitto in legno sono avallati, nel complesso necessitano di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **alcuni solai sono in ferro e tavelloni altri, di copertura con struttura a travi in legno e pianelle** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1950
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

Superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino/Legnaia	superf. esterna lorda	62,00	1,00	62,00
		62,00		62,00

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

Terreni agricoli di varia natura posti al lato sud est del paese al di sopra della s.s. Flaminia direzione Spoleto.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10.630,00**

il terreno risulta di forma SI ed orografia SI

Tessitura prevalente IN PENDENZA

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

Sistemazioni agrarie INCOLTO
 Sistemi irrigui presenti NESSUNA
 Colture arboree BOSCO E ALCUNI ULIVI

Stato di manutenzione generale: scarso
 Condizioni generali dell'immobile: IL TERRENO NON RISULTA CURATO O MANUTENUTO

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CALCOLO VALORI MEDI AGRICOLI DESUNTI DAL Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2017. LE SUPERFICI SI INTENDONO CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PARTIC. 87 ULIVETO	sup reale lorda	3.200,00	1,00	3.200,00
PART. 86 BOSCO MISTO	sup reale lorda	6.230,00	1,00	6.230,00
PART. 424 AA BOSCO MISTO	sup reale lorda	228,00	1,00	228,00
PARTIC 424 AB PASCOLO ARB	sup reale lorda	972,00	1,00	972,00
		10.630,00		10.630,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima eseguita utilizzando i criteri desunti dal mercato immobiliare della Camera di Commercio di Terni, utilizzando per i terreni anche i valori medi agricoli pubblicati nel Bollettino della Regione Umbria della zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio di Terni,
 Quadro d'insieme dei valori agricoli pubblicati dalla Regione Umbria, anno solare 2017;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione da ristrutturare, 300-400 €/mq lordo.

Per i terreni vedasi il Quadro d'insieme dei valori agricoli pubblicati dalla Regione Umbria, anno solare 2017. .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	136,13	€ 300,00	€ 40.839,00
corte di pertinenza	5,50	€ 300,00	€ 1.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.489,00
Valore corpo			€ 42.489,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.000,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino/Legnaia	62,00	€ 100,00	€ 6.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.200,00
Valore corpo			€ 6.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.200,00

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PARTIC. 87 ULIVETO	3.200,00	€ 0,50	€ 1.600,00
PART. 86 BOSCO MISTO	6.230,00	€ 0,20	€ 1.246,00
PART. 424 AA BOSCO MISTO	228,00	€ 0,20	€ 45,60
PARTIC 424 AB PASCOLO ARB	972,00	€ 0,30	€ 291,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.183,20
Valore corpo			€ 3.183,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo	141,63	€ 42.000,00	€ 42.000,00

	popolare [A4]			
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	62,00	€ 6.200,00	€ 6.200,00
C	agricolo	10.630,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00

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%)	€ 7.695,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.050,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: il fabbricato d'abitazione non può essere suddiviso.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.055,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 28.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 40.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

normale

Lotto: 2 - Terreni a nord di Collelicino

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: D.

agricolo sito in frazione: Collelicino, Voc. Collelicino n°7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CELIBE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a Terni il 26/08/1955, propr. 1/1 , sezione censuaria TERNI, foglio 75, particella 88, qualità sem arb, classe 3, superficie catastale 2540, reddito dominicale: € 9.18, reddito agrario: € 9.18

Confini: OMISSIS.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a Terni il 26/08/1955, propr. 1/1 , sezione censuaria TERNI, foglio 75, particella 89, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 3260, reddito dominicale: € 4.21, reddito agrario: € 0.67

Confini: OMISSIS.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a Terni il 26/08/1955, propr. 1/1 , sezione censuaria TERNI, foglio 75, particella 93, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 0.31

Confini: OMISSIS.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a Terni il 26/08/1955, propr. 1/1 , sezione censuaria TERNI, foglio 75, particella 94, qualità sem arb, classe 4, superficie catastale 2550, reddito dominicale: € 7.90, reddito agrario: € 7.90

Confini: OMISSIS.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di terreni agricoli composti da quattro particelle, ad uso prettamente boschivo, particelle 88, 89, 93, 94 del foglio n°75, poste al lato nord del borgo di Collelicino.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Polino, Colle Bertone.

Attrazioni storiche: Spoleto Rocca Albornoziana.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS ;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/1966 al 27/09/1999 . In forza di denuncia di

successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a AGENZIA ENTRATE TR, in data 04/12/1982, ai nn. /6790.

Note: SUCCESSIONE DI PLACIDI AMEDEA DECEDUTA A TERNI IL 21/01/1966

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/09/1999 al 15/09/2003 . In forza di denuncia di successione; trascritto a AGENZIA ENTRATE TR, in data , ai nn. 28/863.

Note: SUCCESSIONE DI BORDONI ITALIA DECEDUTA IL 27/09/1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/09/2003 al 09/12/2006 . In forza di denuncia di successione; registrato a AGENZIA ENTRATE DI TERNI, in data 05/12/2003, ai nn. 85/938.

Note: SUCCESSIONE DI BORDONI DOMENICA DECEDUTA IL 15/09/2003

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO V. CLERICO', in data 09/12/2005, ai nn. 12921/5332; registrato a TERNI, in data , ai nn. 4542.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato con Del.n° 307 del 15-12-2008
Zona omogenea:	E agricola
Norme tecniche di attuazione:	art. 94-99-100 e 29-128
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.0002
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La particella 88 è tagliata da una prevista strada di piano necessaria al raggiungimento della località La Castagna

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Terreni incolti con la presenza di alcuni alberi di licino ed arbusti vari, sporadici pini

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CELIBE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.550,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia leggera pendenza

Tessitura prevalente est ovest

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

Sistemi irrigui presenti no

Colture arboree licini, alcuni pini

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CALCOLO VALORI MEDI AGRICOLI DESUNTI DAL Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2017. LE SUPERFICI SI INTENDONO CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
partic. 88 sem. arb	sup reale lorda	2.540,00	1,00	2.540,00
partic. 89 bosco misto	sup reale lorda	3.260,00	1,00	3.260,00
partic. 93 bosco ceduo	sup reale lorda	1.200,00	1,00	1.200,00
partic. 94 seminat. arbor	sup reale lorda	2.550,00	1,00	2.550,00
		9.550,00		9.550,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima eseguita utilizzando i criteri desunti dal mercato immobiliare della Camera di Commercio di Terni, utilizzando per i terreni anche i valori medi agricoli pubblicati nel Bollettino della Regione Umbria della zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quadro d'insieme dei valori agricoli pubblicati dalla Regione Umbria, anno solare 2017;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni vedasi il Quadro d'insieme dei valori agricoli pubblicati dalla Regione Umbria, anno solare 2017..

8.3 Valutazione corpi:

D. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
partic. 88 sem. arb	2.540,00	€ 0,39	€ 1.000,00
partic. 89 bosco misto	3.260,00	€ 0,20	€ 652,00
partic. 93 bosco ceduo	1.200,00	€ 0,20	€ 240,00
partic. 94 seminat. arbor	2.550,00	€ 1,00	€ 2.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.442,00
Valore corpo			€ 4.442,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	agricolo	9.550,00	€ 4.400,00	€ 4.400,00

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%) € 660,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: buono

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.740,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 2.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 3.740,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ordinario

Lotto: 3 - Magazzino e terreni limitrofi

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: E.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Zona S. Carlo TR, Voc. Collelicino n°7

Note: Il corpo comprende il magazzino e corte partic. 441

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS 1/2 ciascuno, foglio 76, particella 441, indirizzo STRADA DI S. CARLO S.N.C., piano TERRA, comune TERNI, categoria C/2, classe 7, consistenza 82, superficie 177, rendita € 207,51

Confini: Particelle di proprietà della stessa ditta, strada vicinale, particella 339

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.

agricolo sito in frazione: Zona S. Carlo TR, Voc. Collelicino n°7

Note: Il corpo comprende i terreni agricoli circostanti al capannone, particelle 185, 388, 127, con

destinazione prevalente ad uliveto.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS e Roberto quota proprietà 1/2 ciascuno , sezione censuaria TERNI, foglio 76, particella 127, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 7950, reddito dominicale: € 26.69, reddito agrario: € 12.32

Confini: Confini stessa ditta, partic. 387, partic 335 salvo altri

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS e Roberto quota proprietà 1/2 ciascuno , sezione censuaria TERNI, foglio 76, particella 185, subalterno AA, qualità uliveto, classe 4, superficie catastale 1800, reddito dominicale: € 4.65, reddito agrario: € 1.86

Confini: Confini stessa ditta, partic. 628, partic 608, 339 salvo altri

Note: NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NON E' CITATA ESPLICITAMENTE LA PARTICELLA 185, MA, SIA LA QUALITA', LA CLASSE, LE SUPERIFICI, E I REDDITI, RICONDUCONO ESATTAMENTE ALLA PARTICELLA 185.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS e Roberto quota proprietà 1/2 ciascuno , sezione censuaria TERNI, foglio 76, particella 185, subalterno AB, qualità SEMIN ARB, classe 5, superficie catastale 620, reddito dominicale: € 1.44, reddito agrario: € 1.60

Confini: Confini stessa ditta, partic. 628, partic 608, 339 salvo altri. Una superficie di circa 620 mq. della partic. 185 è attualmente destinata a vigneto

Note: NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NON E' CITATA ESPLICITAMENTE LA PARTICELLA 185, MA, SIA LA QUALITA', LA CLASSE, LE SUPERIFICI, E I REDDITI, RICONDUCONO ESATTAMENTE ALLA PARTICELLA 185, DIVISA IN AA E AB.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS e Roberto quota proprietà 1/2 ciascuno , sezione censuaria TERNI, foglio 76, particella 388, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 510, reddito dominicale: € 2.77, reddito agrario: € 1.32

Confini: Confini stessa ditta, partic. 339, partic 608, 715 salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

OMISSIS. Il lotto riguarda il magazzino con corte partic. 441, le particelle di terreno agricolo n° 127,185 e partic. 388

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Terni.
Attrazioni paesaggistiche: Polino, Colle Bertone.
Attrazioni storiche: Spoleto Rocca Albornoziana.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: E
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni), Voc. Collelicino n°7
Libero

Identificativo corpo: F
agricolo sito in Terni (Terni), Voc. Collelicino n°7
Libero

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ;

Dati precedenti relativi ai corpi: E

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ;

Dati precedenti relativi ai corpi: F

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: E

sito in Terni (Terni), Voc. Collelicino n°7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON RILEVABILE

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNO

Identificativo corpo: F

agricolo sito in Terni (Terni), Voc. Collelicino 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 RILEVABILE

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 al 27/02/1971 . In forza di

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/02/1971 al 03/04/2002 . In forza di Atto di: DONAZIONE, VENDITA, DIVISIONE - a rogito di NOTAIO CARLO MORETTI, in data 27/02/1971, ai nn.

14717/22273/22373/22473; registrato a TERNI, in data 17/03/1971, ai nn. 903.

Note: ATTO DI DONAZIONE, VENDITA E DIVISIONE DI TORETTI ALFREDO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/04/2002 al 08/07/2015 . In forza di denuncia di successione; registrato a UFF. REGISTRO TERNI, in data 01/10/2002, ai nn. 23/916.

Note: OMISSIS DECEDUTO IL 03/04/2002, PER LEGGE

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/07/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a AG. ENTRATE DI TR, in data 28/07/2016, ai nn. 1330/9990; trascritto a AG. ENTRATE TR, in data 05/08/2016, ai nn. 7900/5619.

Note: SUCCESSIONE DI BORDONI ADULIA DECEDUTA IL 08/07/2015,

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **27/02/1971** . In forza di

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/02/1971 al 03/04/2002 . In forza di Atto di: DONAZIONE, VENDITA, DIVISIONE - a rogito di NOTAIO CARLO MORETTI, in data 27/02/1971, ai nn.

14717/22273/22373/22473; registrato a TERNI, in data 17/03/1971, ai nn. 903.

Note: ATTO DI DONAZIONE, VENDITA E DIVISIONE DI TORETTI ALFREDO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/04/2002 al 08/07/2015 . In forza di denuncia di successione; registrato a UFF. REGISTRO TERNI, in data 01/10/2002, ai nn. 23/916.

Note: OMISSIS DECEDUTO IL 03/04/2002, PER LEGGE

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/07/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a AG. ENTRATE DI TR, in data 28/07/2016, ai nn. 1330/9990; trascritto a AG. ENTRATE TR, in data 05/08/2016, ai nn. 7900/5619.

Note: SUCCESSIONE DI BORDONI ADULIA DECEDUTA IL 08/07/2015,

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Zona S. Carlo TR,**

Numero pratica: 9640

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: realizzazione di un annesso agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/12/1986 al n. di prot. 62024

Rilascio in data 20/11/2006 al n. di prot. 192674

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: in allegato

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: L'immobile può essere ristrutturato, demolito e ricostruito con la stessa superficie condonata.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 307 del 15-12-2008
Zona omogenea:	E- Zone agricole di conservazione
Norme tecniche di attuazione:	art. 99-94-100 delle NTA
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:	0.0002 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 307 del 15-12-2008
Zona omogenea:	E- Zone agricole di conservazione

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: Blocchi di tufo da tamponatura coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

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

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

Il calcolo viene eseguito in base alla superficie commerciale dell'immobile. Il valore è comprensivo dell'area di pertinenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup reale lorda	85,03	1,10	93,39
		85,03		93,39

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

Terreni circostanti adibiti prevalentemente ad uliveto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **10.880,00**

il terreno risulta di forma varia ed orografia collinare

Tessitura prevalente Nord sud

Sistemi irrigui presenti non risultano presenti sistemi irrigui

Colture arboree prevalenza di uliveti

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Zona assoluta collinare in buone/discrete condizioni, i terreni necessitano di ripulitura dalle erbe infestanti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

CALCOLO VALORI MEDI AGRICOLI DESUNTI DAL Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2017.
LE SUPERFICI DEI TERRENI SI INTENDONO CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PARTIC. 127 ULIVETO	sup reale lorda	7.950,00	1,00	7.950,00
PART. 185 AA ULIVETO	sup reale lorda	1.800,00	1,00	1.800,00
PART. 185 AB VIGNETO	sup reale lorda	620,00	1,00	620,00
PART. 388 ULIVETO	sup reale lorda	510,00	1,00	510,00
		10.880,00		10.880,00

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

Stima eseguita utilizzando i criteri desunti dal mercato immobiliare della Camera di Commercio di Terni, utilizzando per i terreni anche i valori medi agricoli pubblicati nel Bollettino della Regione Umbria della zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quadro d'insieme dei valori agricoli pubblicati dalla Regione Umbria, anno solare 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametro medio capannone €/mq. 200,00;

Altre fonti di informazione: Stima eseguita utilizzando i criteri desunti dal mercato immobiliare della Camera di Commercio di Terni, utilizzando per i terreni anche i valori medi agricoli pubblicati nel Bollettino della Regione Umbria della zona..

8.3 Valutazione corpi:**E. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO	93,39	€ 200,00	€ 18.678,24
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.678,24
Valore corpo			€ 18.678,24
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.300,00

F. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PARTIC. 127 ULIVETO	7.950,00	€ 1,80	€ 14.310,00
PART. 185 AA ULIVETO	1.800,00	€ 1,80	€ 3.240,00
PART. 185 AB VIGNETO	620,00	€ 1,60	€ 992,00
PART. 388 ULIVETO	510,00	€ 1,80	€ 918,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.460,00
Valore corpo			€ 19.460,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E	Magazzini e locali di deposito [C2]	93,39	€ 18.600,00	€ 9.300,00
F	agricolo	10.880,00	€ 19.500,00	€ 9.750,00

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%)	€ 2.857,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.192,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 11.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ordinario

Data generazione:
09-03-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Berretti

LOTTO 1- PARTIC 65 SUB 1 – 68, corte



19

LOTTO 1- PARTIC 65 SUB 1 – 68, corte



20

LOTTO 1- PARTIC 65 SUB 1 - 68



07

LOTTO 1- PARTIC 65 SUB 1 - 68



08

LOTTO 1- PARTIC 65 SUB 1 - 68



13

LOTTO 1- PARTIC 65 SUB 1 - 68



14

LOTTO 1- FOGLIO 76 PARTIC. 87



29

LOTTO 1-FOGLIO 76 PARTIC. 89/424



30

LOTTO 2- PARTIC. 94



27

LOTTO 2- PARTIC. 88



28