

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **183/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
14/09/2017

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Avv. Alessandro Vignoli**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto n.1
Fabbricato in Orvieto**

Esperto alla stima: **Ing. Gaetano Tavoletta**
Email: tavolettainggaetano@libero.it
Pec: gaetano.tavoletta@ordingce.it

Beni in **Orvieto (Terni)**
Località **Sferracavallo**
Via Tagliamento n.9

Lotto n.1: Fabbricato in Orvieto

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di un fabbricato per civile abitazione con annesso garage sito nel Comune di Orvieto (TR) cap. 05018, in località Sferracavallo alla via Tagliamento n.9.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Foglio 154, particella 5, subalterno 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 451,90.

Foglio 154, particella 5, subalterno 4, categoria C/6, classe 8, consistenza 38 mq, rendita € 33,36.

Derivante da successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto in data 23/10/2014 (den. 450, vol. 9990/14), trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 03/11/2014 al n.7236 di formalità.

Conformità catastale:

Dalle verifiche effettuate è stata riscontrata una difformità dello stato attuale rispetto all'inserimento in mappa del fabbricato.

La difformità consiste nel mancato aggiornamento della sagoma del fabbricato a seguito dell'ampliamento.

La difformità riscontrata è regolarizzabile mediante una variazione catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

L'immobile è situato nel centro abitato della frazione di Sferracavallo, a circa 1500 mt in direzione NNW dal centro di Orvieto e 150 m s.l.m., in una zona urbanizzata con limitato traffico e parcheggi sufficienti al contesto abitativo presente.

Tra i centri limitrofi si annoverano Bolsena (22 Km), Todi (40 Km), Città della Pieve (45 Km), Civita di Bagnoregio (25 Km).

Le zone limitrofe posseggono caratteristiche agricole, artigianali e industriali.

Tra le attrazioni culturali, le architetture religiose della Piazza della Repubblica con la Chiesa di Sant'Andrea, il Duomo di Orvieto, la Cappella di San Brizio, la Chiesa di San Domenico, la Chiesa di San Francesco, l'Abbazia di San Severo e Martirio.

Numerose le architetture civili degne di richiamo, tra le quali il Palazzo del Capitano del Popolo, il Palazzo Soliano, il Palazzo Papale.

Riguardo i siti archeologici si annoverano i sotterranei della chiesa di S. Andrea e Bartolomeo, il Pozzo di San Patrizio, il Pozzo della Cava e le Grotte di Adriano già note con il nome di Orvieto sotterranea

I collegamenti pubblici con i più importanti centri limitrofi e non sono garantiti dalla stazione di Orvieto (Linea storica Roma – Firenze) e dal servizio di trasporto pubblico locale.

3. STATO DI POSSESSO

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di un contratto di locazione del 3 gennaio 2007 tutt'ora in corso di validità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare n.6111 trascritto a Terni in data 08/09/2016, contro [REDACTED] nata a Ficule (TR) il 19/01/1960, a favore di "Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop."

Atto notarile pubblico con oggetto "atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità", trascritto a Terni in data 09/02/2017 al n.932, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED].

Atto notarile pubblico con oggetto "atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità", trascritto a Terni in data 09/02/2017 al n.931, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED].

Iscrizioni

Ipoteca volontaria n.582 iscritta a Terni in data 31/05/2012, a carico di [REDACTED] nato a Orvieto (TR) il 09/11/1951 per euro 900.000 a favore di "Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop."

Ipoteca giudiziale n.334 iscritta a Terni in data 17/03/2016, a carico di [REDACTED] nata a Ficule (TR) il 19/01/1960 per euro 300.000 a favore di "Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop."

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario attuale: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], derivante da successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto in data 23/10/2014 (den. 450, vol. 9990/14), trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 03/11/2014 al n.7236 di formalità.

Precedente Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], derivante da atto pubblico di divisione a rogito notaio Franco Campioni in Orvieto del 14/07/2009, rep. 19910/12352, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 03/08/2009 al n.6061

di formalità.

Precedente Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per ½ di proprietà e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per ½ di proprietà, derivante da successione in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], presentata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto in data 13/11/2006 (den. 14, vol. 352), trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 19/12/2006 al n.10416 di formalità.

Precedente Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], derivante da atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Franco Pongelli in Orvieto del 19/09/1964, rep. 4944/1360, registrato in Orvieto il 01/10/1964 al n.225 vol.102 e trascritto in Orvieto il 10/10/1964 al n.905 di formalità.

6. URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, secondo il P.R.G.-Operativo vigente, ricade nella zona omogenea B3a "Zone residenziali di completamento con comparti", normata all'art.8.5 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. L'immobile non è oggetto di convenzioni, ne esistono limitazioni urbanistiche alla commerciabilità dello stesso.
Per quanto sopra, l'immobile è conforme a quanto previsto dal P.R.G..

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Orvieto, sono risultate collegate all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo pratica: 142/1712 1972

Titolo Edilizio C.E.

Realizzazione di recinzione

Intestatario [redacted]

Identificativo pratica: 5/266/80 del 19/06/1980

Titolo Edilizio C.E.

Realizzazione ampliamento

Intestatario [redacted]

Identificativo pratica: 5/667/80 del 23/02/1981

Titolo Edilizio Variante in corso d'opera alla C.E. 5/266/80

Realizzazione ampliamento

Intestatario [redacted]

Identificativo pratica: 0211/2009 del 11/05/2010

Titolo Edilizio PdC

Ristrutturazione edilizia

Intestatario [redacted]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia dell'immobile oggetto di vendita.

7. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituita da una unità immobiliare sita nel comune di Orvieto, in località Sferracavallo, alla via Tagliamento n.9; nel dettaglio, si tratta di un appartamento con annesso garage situato al piano rialzato di un fabbricato pluri-residenziale composto da due piani fuori terra oltre che da un piano seminterrato dove sono collocati due locali ad uso garage.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto (muratura/cemento armato), le facciate sono intonacate e tinteggiate, il tetto a falda con manto di copertura in laterizio (tegole).

L'ingresso all'appartamento è posto all'interno del vano scala (area comune) a sua volta raggiungibile dall'accesso situato su via Tagliamento.

L'accesso al garage, situato a livello seminterrato, è garantito da una rampa che da via Tagliamento costeggia il fabbricato lungo la direttrice est-ovest.

L'appartamento è composto da un ingresso dal quale è possibile accedere sia ad una camera da letto e a un bagno, sia ad un disimpegno che a sua volta permette di raggiungere un locale pranzo e un ampio salone; quest'ultimo, con il locale cottura direttamente collegato al locale pranzo, rappresenta un ampliamento realizzato in corrispondenza della facciata ovest del fabbricato. Completa il corpo di fabbrica aggiunto, un balcone che si estende lungo tutto il perimetro esposto dell'ampliamento.

L'altezza dei locali è pari a 3,00 m.

I pavimenti sono realizzati in parte con piastrelle in monocottura/gres e in parte mediante pietra naturale squadrata e lavorata.

I rivestimenti presenti nel locale wc e nel locale cottura sono costituiti da piastrelle in monocottura.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di avvolgibili in materiale plastico.

Le bussole interne sono realizzate in legno tamburato.

Riguardo la parte impiantistica, è presente l'impianto elettrico in discreto stato di conservazione; in discreto stato di conservazione è stato rilevato l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale.

Riguardo al garage posto al piano seminterrato, si tratta di un locale di altezza pari a ca. 3,00 m, intonacato ma non tinteggiato, all'interno del quale è stato ricavato un vano ad uso ripostiglio inserito catastalmente nel subalterno 5 (appartamento).

Segue sintesi delle caratteristiche costruttive dell'immobile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	A falde laterizi e massetto – condizioni normali
Solai	In latero-cemento – condizioni normali
Strutture verticali	In muratura – condizioni normali

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello/Portone	In legno a doppia anta a battente - condizioni normali
Infissi esterni	In legno con vetro semplice sia a doppia che a semplice anta a battente muniti di avvolgibili in materiale plastico - normali
Infissi interni	In legno tamburato a semplice anta a battente – in legno e vetro a doppia anta
Manto di copertura	In laterizio (tegole) – condizioni normali
Pareti esterne	In muratura, rivestite con intonaco e tinteggiate - condizioni normali
Pavim. Esterna	Lastricato in pietra naturale
Pavim. Interna	In pietra naturale / monocottura / gres – condizioni normali
Rivestimento	In monocottura/gres

Consistenze:

Piano terra	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
	155	1.00	155
	25	0.30	7
	2	0.10	0
Piano seminterr.	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
	53	0.25	13
Sommano	235 mq		175 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il criterio adottato per la valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è il valore di mercato.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Specificatamente, il valore di mercato del bene rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il

compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo.

La presente stima è stata effettuata con il metodo cosiddetto comparativo stabilendo una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, in pratica il metro quadrato di superficie utile o superficie lorda assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture;
- la regolarità edilizia e la sussistenza d'eventuali vincoli e servitù;
- la salubrità e sicurezza dei locali;
- l'accessibilità e distanza dalla strada.

8.2 Fonti di informazione

Utili alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione sono state le informazioni ricavate presso il Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio Tecnico di Orvieto.

Sono state altresì assunte informazioni sia da Agenzie immobiliari locali sia dall'Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia Entrate.

Per quanto sopra, il parametro medio di zona per destinazione principale, riferito alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è pari a 950 euro/metro quadro.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto n.1	Fabbricato in Orvieto	175	235	166.250,00	166.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

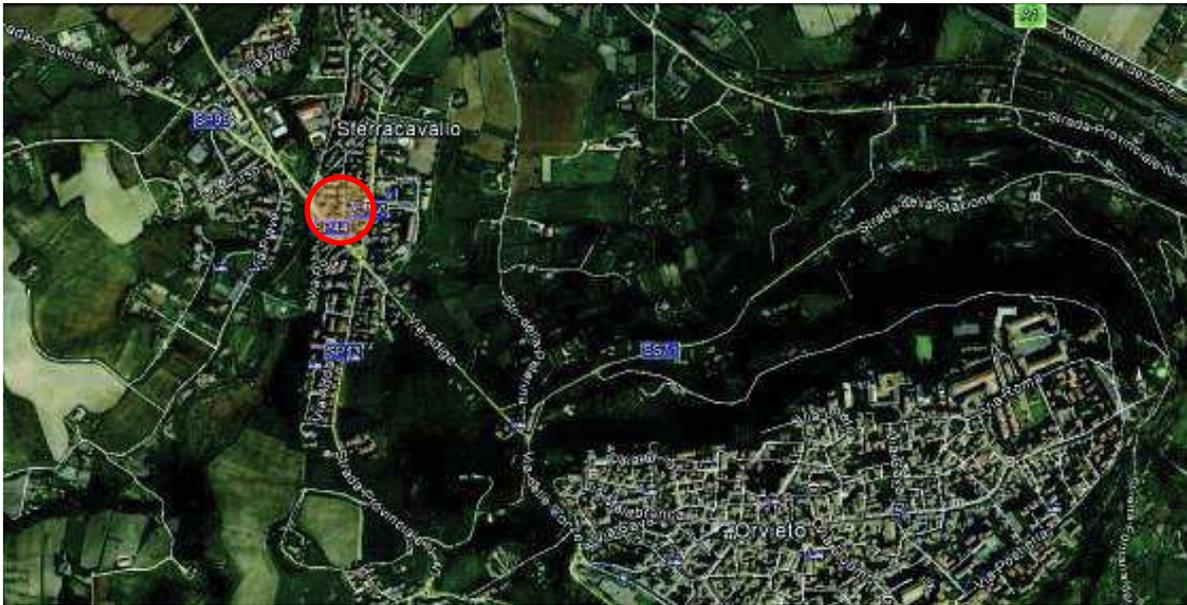
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **165.650,00**

L'Esperto alla stima
Ing. Gaetano Tavoletta

9. ALLEGATI LOTTO N.1

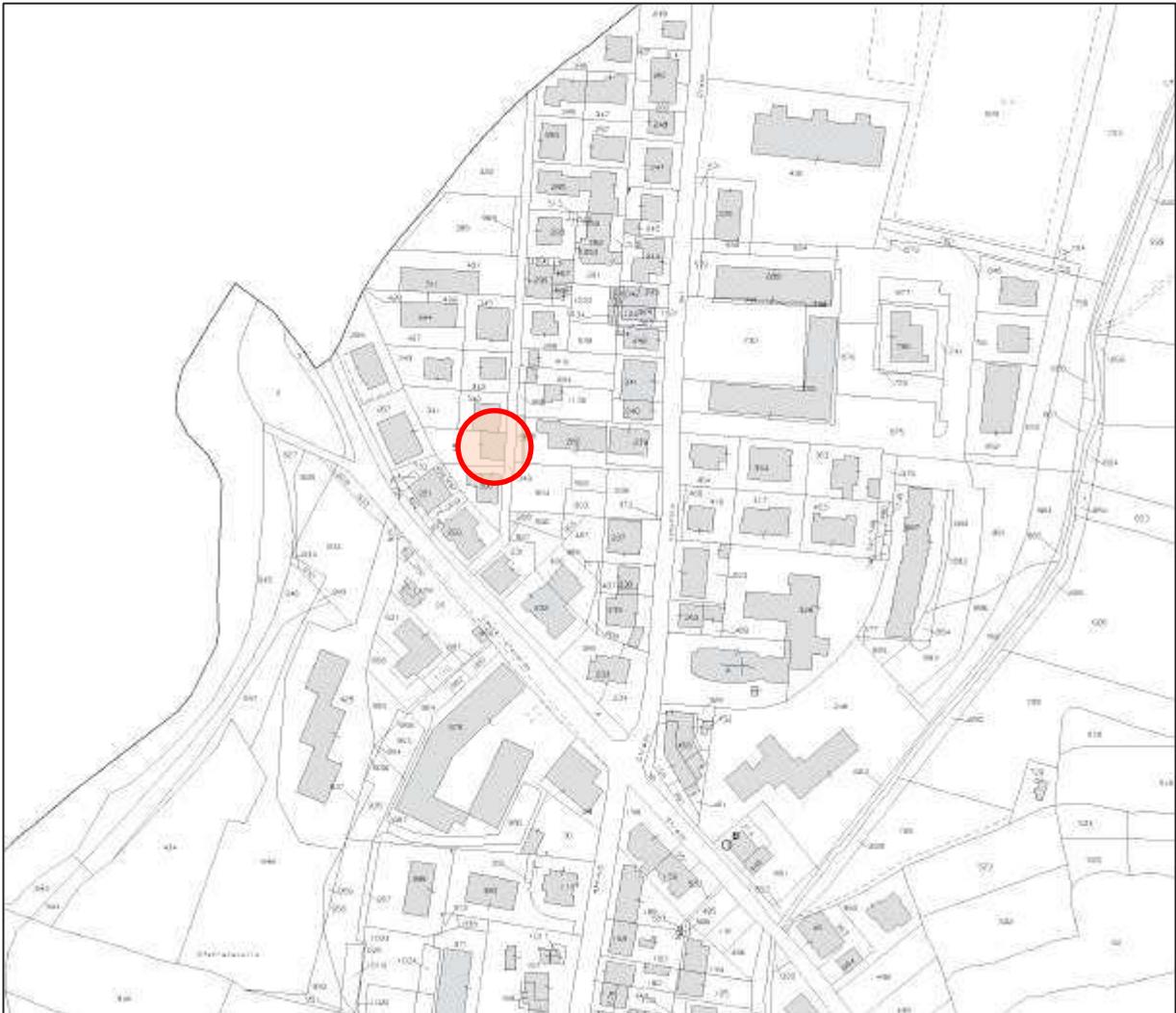
- 1 – Localizzazione aerea generale / particolare
- 2 – Estratto di mappa
- 3 – Planimetrie catastali
- 4 – Visure catastali
- 5 – Documentazione fotografica
- 6 – Contratto di locazione



Localizzazione aerea generale



Localizzazione aerea particolare



Estratto di mappa

Data: 03/08/2017 - n. T213484 - Richiedente: DSRMCL59A26H798Y

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

Dichiarazione professionale n. 710000364 del 22/06/2009

Planimetria di u.i.m. in Comune di Orvieto

Via Tagliamento

cat. 9

Identificativa Catastale:

Sezione:
Foglio: 154
Particella: 5
Subalterno: 5

Compilata da:
Battarello Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

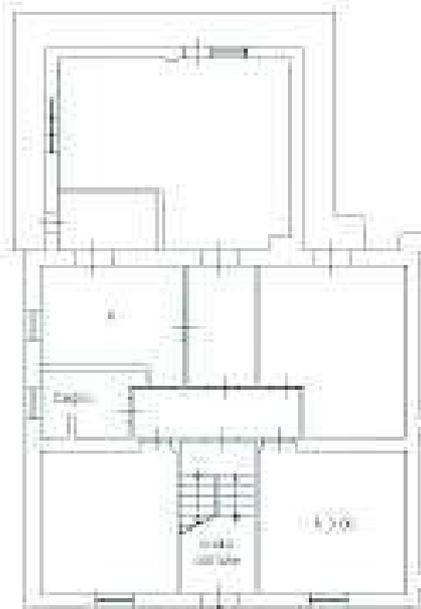
Prov. Terni

8 1031

Scheda n. 1

Scala: 1:300

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2017 - Comune di ORVIETO (GR) - c. Foglio 154 - Particella 5 - Subalterno 5 -
 VIA TAGLIAMENTO n. 5 piano 1-SL

Tutta planimetria in atti

Data: 03/08/2017 - n. T213484 - Richiedente: DSRMCL59A26H798Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisi

Planimetrie catastali

MODULARIO
F. fog. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

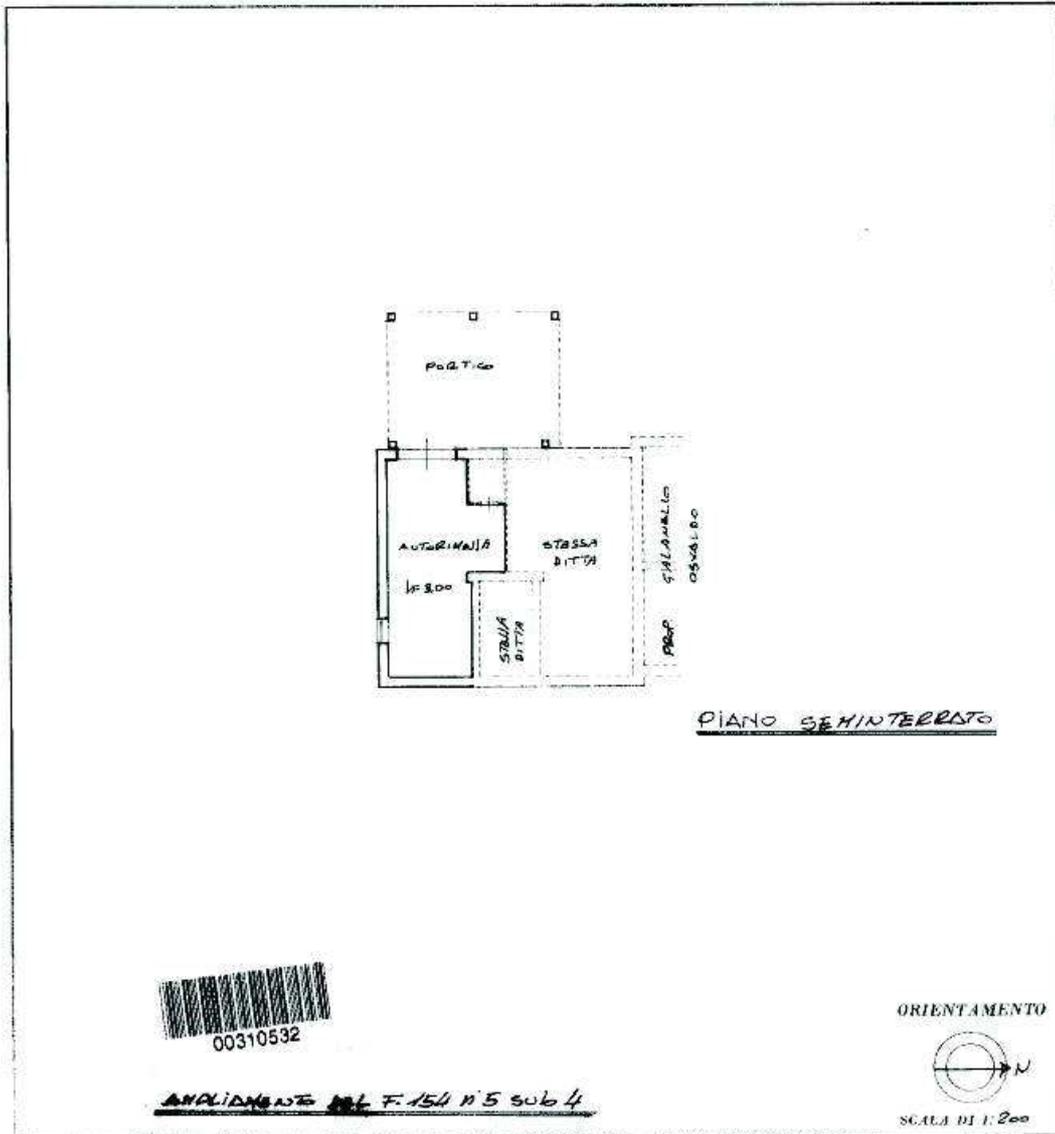
10. DECRETO LEGGE 11/01/1974 n. 23

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO

Via Tagliamento n.9

Ditta CICULI AMEDEO nato ad Orvieto il 20/8/1922

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

[Handwritten signature]

Completato dall'ARCHITETTO

(Indicare nome e cognome del tecnico)

Gianfranco Fiiviani

Iscritto all'Albo degli Architetti

della Provincia di TERNI

n. 2210/1985

Firma



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/11/1985 - Data: 03/08/2017 - n. T213483 - Richiedente: DSRNCL59A26H798Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione

Planimetrie catastali

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/08/2017 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 154 - Particella: 5 - Subalterno: 4 >
Lijpau 01
VIA TAGLIAMENTO n. 9 piano: S1;



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/08/2017

Data: 03/08/2017 - Ora: 15.43.58

Visura n.: T211268 Pag. 1

Segue

Dati della richiesta	FERRETTI LUCIANA	
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di ORVIETO (Codice: G148) Provincia di TERNI	

Unità Immobiliari site nel Comune di ORVIETO(Codice G148) - Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	154	5	4			C/6	8	38 m ²	Totale: 38 m ²	Euro 33,36 L. 64.600	VIA TAGLIAMENTO n. 9 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	154	5	5			A/2	5	7 vani	Totale: 160 m ² Totale escluse aree scoperte** : 153 m ²	Euro 451,90	VIA TAGLIAMENTO n. 9 piano: T- S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visure catastali

Immobile 1: Notifica: 728/1997
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Indirizzo: vani 7 m² 38 Rendita: Euro 485,26

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

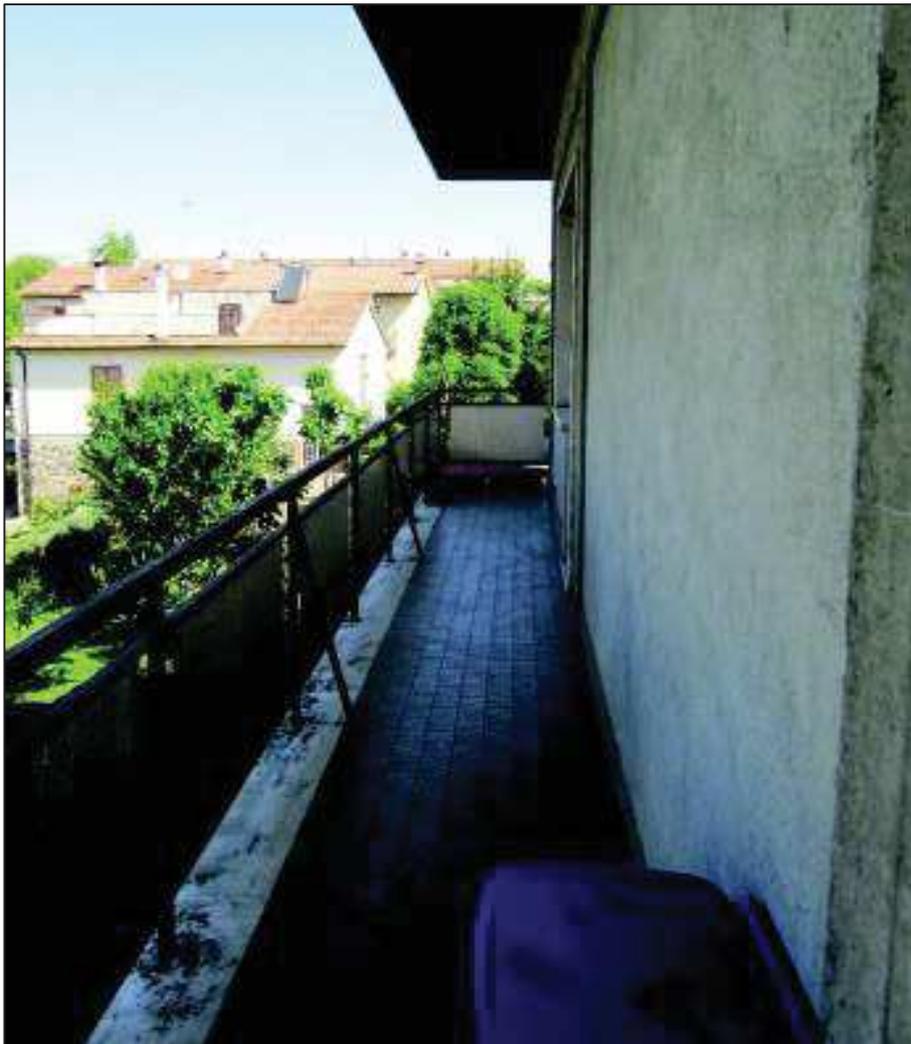
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/10/2014 protocollo n. TR0122061 in atti dal 24/10/2014 Registrazione: UR Sede: ORVIETO Volume: 9990 n. 450 del 23/10/2014 SUCCESSIONE DI CICULI FAUSTO (n. 4881.1/2014)			

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90







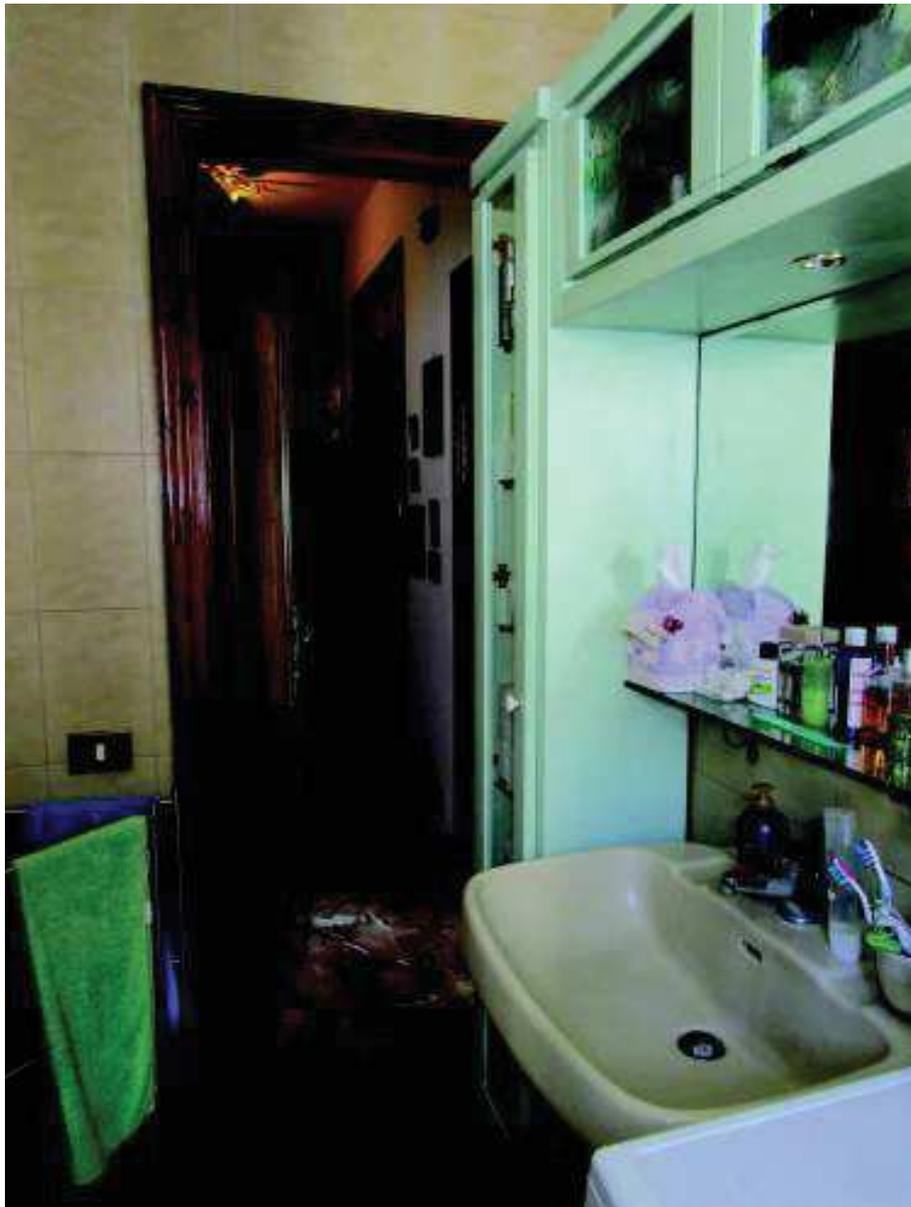




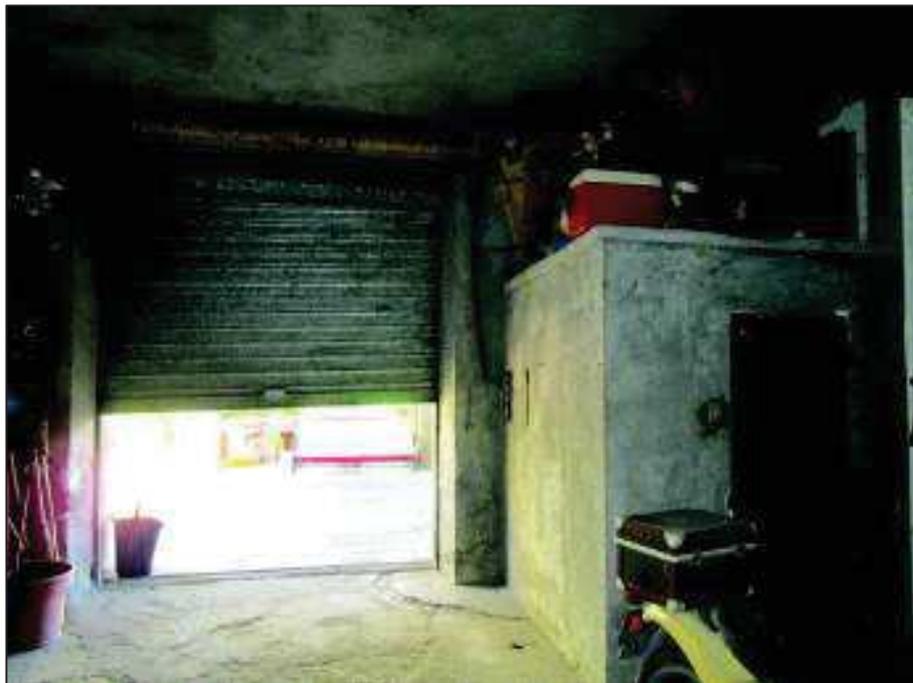














CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Il Sig. [redacted] nato ad [redacted] residente in [redacted]
[redacted] (di seguito nominato locatore)

E

Il Sig. [redacted] residente in [redacted]
C.F. [redacted] (di seguito nominato conduttore)

Si conviene quanto segue:

1) Il Sig. [redacted] concede in locazione al Sig. [redacted] l'appartamento sito in Via Tagliamento n.9 Orvieto (Tr) composto da m² 125 oltre al garage al piano terra: il tutto distinto al NCEU del Comune di Orvieto F.154 part.5 sub.1;

2) La durata della locazione è fissata in anni 4 (quattro) a far data dal 14/12/2006 e si intenderà tacitamente rinnovata per uguale periodo salvo che il locatore non intenda vendere, usare o effettuare sull'immobile le opere di cui all'art.3 L. n. 431/98. Alla scadenza del primo quadriennio, ove ricorra una delle ipotesi di cui sopra, il locatore potrà disdettare il contratto con lettera racc. RR da inviare al domicilio del conduttore almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

E' in facoltà del conduttore recedere dal contratto in qualsiasi momento, inviando racc. RR. al domicilio del locatore almeno 6 (sei) mesi prima.

Alla seconda scadenza quadriennale del contratto, ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura di rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione all'altra parte con racc. RR. da inviare almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere entro 60 (sessanta) giorni a mezzo racc. RR. dalla data di ricezione della racc. RR. di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui sopra, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per altri 4 anni, alle stesse condizioni.

3) Il canone della locazione è fissato in €. 450,00 (Quattrocentocinquanta) mensili da pagarsi in rate anticipate entro il giorno 5 di ogni mese, presso il domicilio del locatore. A titolo di deposito cauzionale infruttifero, il conduttore versa al locatore, contestualmente al presente atto, la somma di €.900,00 (Novecento) che verrà restituita al termine del contratto, dopo verifica delle condizioni in cui verrà rilasciato l'immobile. Il canone è soggetto a maggiorazione annuale ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

4) Sono a carico del conduttore, in deroga all'art.9 e 10 L. n.392/78, tutti gli oneri accessori, nessuno escluso (a titolo esemplificativo: luce, acqua, gas,....) nonché le spese di manutenzione

condizione dell'immobile locato. Tutte le utenze di cui è a carico il conduttore, che si obbliga a prestare il consenso alla rivolturazione a nome del locatore al termine del contratto. La mancata volturazione a nome del conduttore nel termine convenuto comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

5) Il pagamento del canone di locazione non potrà essere ritardato dal conduttore, quale ne sia il motivo, ed il mancato puntuale pagamento entro il termine convenuto e presso il domicilio convenuto, costituirà in mora il conduttore e comporterà la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 cc.

Allo stesso modo il ritardato pagamento delle spese comuni, di cui al punto 6) che segue, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

6) Il conduttore si obbliga a rispettare le regole di condominio, partecipando alle spese e modalità di gestione dei beni e/o servizi comuni.

7) L'immobile viene concesso in locazione esclusivamente per uso abitativo ed il conduttore si obbliga a non mutarne l'uso, a qualsiasi titolo, senza consenso scritto del locatore.

La violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cc.

8) E' fatto divieto al conduttore di sublocare o concedere a qualsiasi titolo a terzi l'uso dell'immobile locatogli e relative pertinenze. In caso di violazione di tale obbligo, si produrrà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cc.

9) Il conduttore dichiara di aver visionato preventivamente l'immobile e pertinenze, e di averlo trovato in ottime di condizioni, sia in ordine alla tinteggiatura e rifiniture, che agli infissi ed al funzionamento degli impianti (termico, elettrico, acqua...), nonché completo dei servizi igienici. Si impegna quindi a restituirlo nelle medesime condizioni alla scadenza del contratto, salvo il normale deterioramento d'uso.

10) E' in facoltà del locatore visitare l'immobile e pertinenze in orari consoni, previa comunicazione scritta e motivata da inviare al conduttore almeno 10 gg. prima dell'accesso e per motivi legati alla verifica dello stato del bene e della sua manutenzione.

11) Al momento del rilascio dell'immobile locato, le parti dovranno redigere apposito verbale, dando atto delle condizioni del cespite.

In caso di ritardata riconsegna, quale che ne sia la sua causa, il canone rimarrà immutato.

12) Le spese di registrazione del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna. Le spese di quietanza dei canoni sono a carico del conduttore.

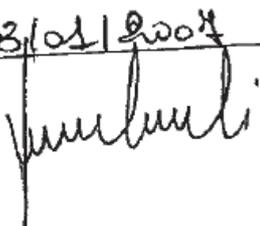
13) A norma del D.L.G. n.196/03 e successive modifiche e/o integrazioni il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto locativo.

14) A condizione che sussistano i requisiti di cui all'art. 3 comma 1 L. n.431/97, il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita dell'immobile, da esercitarsi a norma dell'art. 38 L. n.392/78. Il conduttore ha anche diritto di prelazione da esercitarsi, nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, a norma dell'art. 40 L. n.392/78.

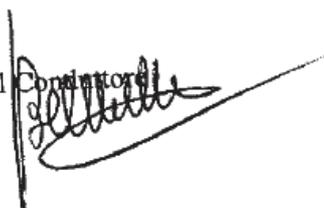
15) Per quanto qui non previsto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e delle altre norme di leggi vigenti in materia.

Orvieto li, 03/01/2004

Il Locatore



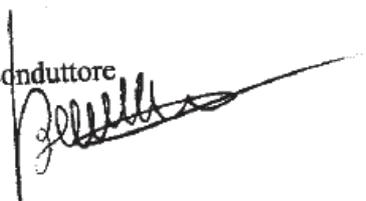
Il Conduttore



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 2°c. cc dichiaro di aver preso attenta visione e di approvare specificatamente le clausole contenute negli art.4 (oneri e spese di manutenzione ordinaria a carico del conduttore, nonché risoluzione del diritto nel caso di mancata volturazione delle utenze a suo nome nel termine convenuto), art.5 (relativa alla risoluzione di diritto del contratto nel caso di ritardato pagamento del canone nel termine e nel luogo convenuto e delle spese comuni), art.7 (divieto di modificare la destinazione d'uso abitativa dell'immobile senza il consenso scritto del locatore), art.8 (divieto del sublocare o concedere in uso a terzi il bene, senza il consenso scritto del locatore), art.11 (il canone resta immutato, in caso di ritardata riconsegna dell'immobile, quale che ne sia la sua causa, alla scadenza del contratto).

Orvieto li, 03/01/2004

Il Conduttore



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **183/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
14/09/2017

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Avv. ALESSANDRO VIGNOLI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto n.3
Terreni in Allerona**

Esperto alla stima: **Ing. Gaetano Tavoletta**
Email: tavolettainggaetano@libero.it
Pec: gaetano.tavoletta@ordingce.it

**Beni in Alleronia (Terni)
In località Montemoro**

Lotto n.3: Terreni in Alleronia

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di appezzamento di terreno sito nel Comune di Alleronia (TR) cap. 05011 in località Montemoro.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Foglio 38, particella 34, qualità seminativo arbor., classe 4, superficie 7.620 mq, reddito dominicale € 19,68, reddito agrario € 17,71.

Foglio 38, particella 36,

- a) qualità seminativo, classe 4, superficie 1.498 mq, reddito dominicale € 3,09, reddito agrario € 3,09;
- b) qualità bosco misto, classe 1, superficie 50.132 mq, reddito dominicale € 64,73, reddito agrario € 10,36.

Foglio 38, particella 79,

- a) qualità seminativo, classe 4, superficie 3.400 mq, reddito dominicale € 7,02, reddito agrario € 7,02;
- b) qualità uliveto, classe 3, superficie 480 mq, reddito dominicale € 0,87, reddito agrario € 0,30.

Foglio 38, particella 88, qualità seminativo, classe 4, superficie 800 mq, reddito dominicale € 1,65, reddito agrario € 1,65.

Foglio 38, particella 90, qualità seminativo, classe 4, superficie 51.990 mq, reddito dominicale € 107,40, reddito agrario € 107,40.

Foglio 38, particella 93, qualità pascolo, classe U, superficie 160 mq, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,07.

Foglio 45, particella 1, qualità seminativo, classe 2, superficie 36.510 mq, reddito dominicale € 160,27, reddito agrario € 141,42.

Foglio 45, particella 5, qualità seminativo, classe 4, superficie 5.810 mq, reddito dominicale € 12,00, reddito agrario € 12,00.

Foglio 45, particella 9, qualità seminativo, classe 3, superficie 17.870 mq, reddito dominicale € 50,76, reddito agrario € 50,76.

Foglio 45, particella 13, qualità seminativo, classe 3, superficie 33.460 mq, reddito dominicale € 95,04, reddito agrario € 95,04.

Foglio 45, particella 14,

- a) qualità seminativo, classe 3, superficie 475 mq, reddito dominicale € 1,35, reddito agrario € 1,35;
- b) qualità bosco misto, classe 1, superficie 45.485 mq, reddito dominicale € 58,73, reddito agrario € 9,40.

Foglio 45, particella 15, qualità seminativo arbor., classe 2, superficie 6.210 mq, reddito dominicale € 28,86, reddito agrario € 19,24.

Foglio 45, particella 16, qualità seminativo, classe 3, superficie 22.140 mq, reddito dominicale € 62,89, reddito agrario € 62,89.

Foglio 45, particella 17, qualità seminativo arbor., classe 2, superficie 36.430 mq, reddito dominicale € 169,33, reddito agrario € 112,89.

Foglio 45, particella 18, qualità bosco misto, classe 1, superficie 3.712 mq, reddito dominicale € 4,79, reddito agrario € 0,77.

Foglio 45, particella 61, qualità uliveto, classe 2, superficie 124 mq, reddito dominicale € 0,42, reddito agrario € 0,19.

Foglio 45, particella 64,

- a) qualità seminativo, classe 3, superficie 4.667 mq, reddito dominicale € 13,26, reddito agrario € 13,26;
- b) qualità bosco misto, classe 1, superficie 192.144 mq, reddito dominicale € 248,09, reddito agrario € 39,69;
- c) qualità pascolo arb., classe 1, superficie 5.679 mq, reddito dominicale € 7,33, reddito agrario € 3,52.

Foglio 45, particella 65, qualità seminativo, classe 3, superficie 5.170 mq, reddito dominicale € 14,69, reddito agrario € 14,69.

Derivante da successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto in data 23/10/2014 (den. 450, vol. 9990/14), trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 03/11/2014 al n.7236 di formalità.

Conformità catastale:

Dalle verifiche effettuate si attesta la conformità catastale dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I terreni sono situati in località Montemoro, a circa 4 km in direzione SSE dal centro di Allerona e 230 m s.l.m., in una zona prevalentemente a vocazione agricola.

Tra i centri limitrofi si annoverano Orvieto, Bolsena (22 Km), Todi (40 Km), Città della Pieve (45 Km), Civita di Bagnoregio (25 Km).

Le zone limitrofe posseggono prevalentemente caratteristiche agricole.

Tra le attrazioni culturali, la Porta del Sole che costituisce l'accesso all'antico castello feudale del medioevo, la chiesa di Santa Maria Assunta risalente al XII secolo; fuori le mura da annoverare la chiesa della Madonna dell'acqua dalla caratteristica forma ottagonale, realizzata nei primi anni del 1700.

I collegamenti pubblici con i più importanti centri limitrofi e non sono garantiti dalla stazione di Allerona – Castel Viscardo (Linea storica Roma – Firenze) e dal servizio di trasporto pubblico locale.

3. STATO DI POSSESSO

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere detenuti dalla "██" in forza di un contratto di locazione ultranovennale stipulato in data 13/11/2014.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizioni

Scrittura privata autenticata relativa a "atto unilaterale d'obbligo edilizio" a carico di ██████████, trascritta a Terni in data 27/12/2006 n.10613, a favore di "Comune di Orvieto".

Scrittura privata autenticata relativa a "atto unilaterale d'obbligo edilizio" a carico di ██████████, trascritta a Terni in data 27/12/2006 n.10614, a favore di "Comune di Orvieto".

Atto notarile pubblico, avente per oggetto "locazione ultranovennale" a favore della società "██", trascritto a Terni in data 13/05/2016 al n.3339.

Pignoramento immobiliare n.6111 del 08/09/2016 contro ██████████ nata a ██████████ il ██████████, a favore di "Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. a r.l."

Atto notarile pubblico con oggetto "atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità", trascritto a Terni in data 09/02/2017 al n.931, a favore di ██████████ e contro ██████████.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria n.582 iscritta a Terni in data 31/05/2012, a carico di ██████████ ██████████, per euro 900.000, a favore di "Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop..".

Ipoteca giudiziale n.334 del 17/03/2016 a carico di ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per euro 300.000, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop..

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario attuale: ██████████ nata a ██████████ il ██████████, cod. fiscale ██████████, derivante da successione in morte di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████, presentata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto in data 23/10/2014 (den. 450, vol. 9990/14), trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 03/11/2014 al n.7236 di formalità.

Precedente Proprietario: ██████████ derivante da atto notarile pubblico di divisione a rogito notaio Alessandro Pongelli in Città della Pieve, del 11/10/1988, rep. 115676/14047, registrato in Orvieto in data 01/12/1988 al n.644 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data

07/12/1988 al n.7160 di formalità.

6. URBANISTICA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, distinti al catasto terreni al foglio 38, part.lla 34-90 e al foglio 45, part.lla 1-5-9-13-15-16-17-65, secondo il P.R.G. Intercomunale - Parte Operativa -, ricadono nella zona Eia "Aree ad elevato potenziale produttivo agricolo";

i beni oggetto di esecuzione immobiliare, distinti al catasto terreni al foglio 38, part.lla 77-88p e al foglio 45, part.lla 61, secondo il P.R.G. Intercomunale - Parte Operativa -, ricadono nella zona Ena "Aree con funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario";

i beni oggetto di esecuzione immobiliare, distinti al catasto terreni al foglio 38, part.lla 36-88p-93 e al foglio 45, part.lla 14, secondo il P.R.G. Intercomunale - Parte Operativa -, ricadono nella zona "Boschiva".

I beni sono oggetto di un atto d'obbligo edilizio con il Comune di Orvieto.

Per quanto sopra, l'immobile è commerciabile e conforme a quanto previsto dal P.R.G..

7. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di un compendio immobiliare costituito da un appezzamento di terreno localizzato nella località di Montemoro nel Comune di Allerona.

Precisamente si tratta di un appezzamento di terreno non recintato, posizionato su un crinale che dalla strada provinciale n.49 degrada a valle in direzione Est verso l'autostrada A1.

Il bene è composto da 18 mappali contigui censiti al catasto terreni del Comune di Allerona come dettagliato al punto 1 della presente, per una superficie catastale complessiva pari 542.684 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il criterio con cui si effettua la stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi è necessario ricercare il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti: - valore di mercato; - valore di costo; - valore di trasformazione; - valore complementare. - valore di sostituzione. Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Specificatamente, il valore di mercato del bene rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo. La presente stima sarà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei

beni noti e gli immobili in oggetto. Si descrivono nel seguito i fattori più importanti che incidono sul valore dei fondi agricoli e che sono stati esaminati preliminarmente alla formulazione del giudizio di stima. FATTORI AMBIENTALI (estrinseche al fondo) rientrano: 1. i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria (una volta, molto importante, era la presenza di malaria); 2. i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione; 3. i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate; 4. i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque); 5. i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione; 6. i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico; 7. i caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.); 8. i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc. 9. la posizione della località in cui esso è ubicato, rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti. FATTORI SPECIFICI ovvero intrinseci, perché esclusivi del fondo sono invece costituiti da: 1. la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, ecc.; 2. la superficie; per i fondi di piccola superficie, di norma, il mercato è più dinamico e sono più appetibili; 3. la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare (un'azienda costituita da un unico accorpamento è preferita rispetto ad altre suddivisa in più appezzamenti non continui); 4. la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica; 5. presenza di acqua nel sottosuolo 6. sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità podereale; 7. presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale) 8. presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione; 9. indirizzo produttivo e ordinamento colturale dell'azienda; 10. presenza di vincoli, servitù attive e passive; 11. particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

8.2 Fonti di informazione

Utili alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione sono state le informazioni ricavate presso il Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio Tecnico di Allerona.

Sono state altresì assunte informazioni sia da Agenzie immobiliari locali sia dall'Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia Entrate.

Considerato lo stato di fatto nel quale il bene si trova, nonché le diverse qualità dei terreni costituenti il compendio, il parametro medio di zona è posto pari a 1,40 (euro/mq).

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobili	Valore medio di zona (€/mq)	Sup. lorda (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore diritto e quota (€)
Lotto n.3	Terreni in Allerona	1,40	542.684	759.757,60	759.757,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione:

€ 0.00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **759.757,60**

L'Esperto alla stima
Ing. Gaetano Tavoletta

9. ALLEGATI LOTTO N.3

- 1 – Localizzazione aerea generale/su ortofoto
- 2 – Estratto di mappa
- 3 – Visure catastali
- 4 – Documentazione fotografica
- 5 – Contratto di affitto



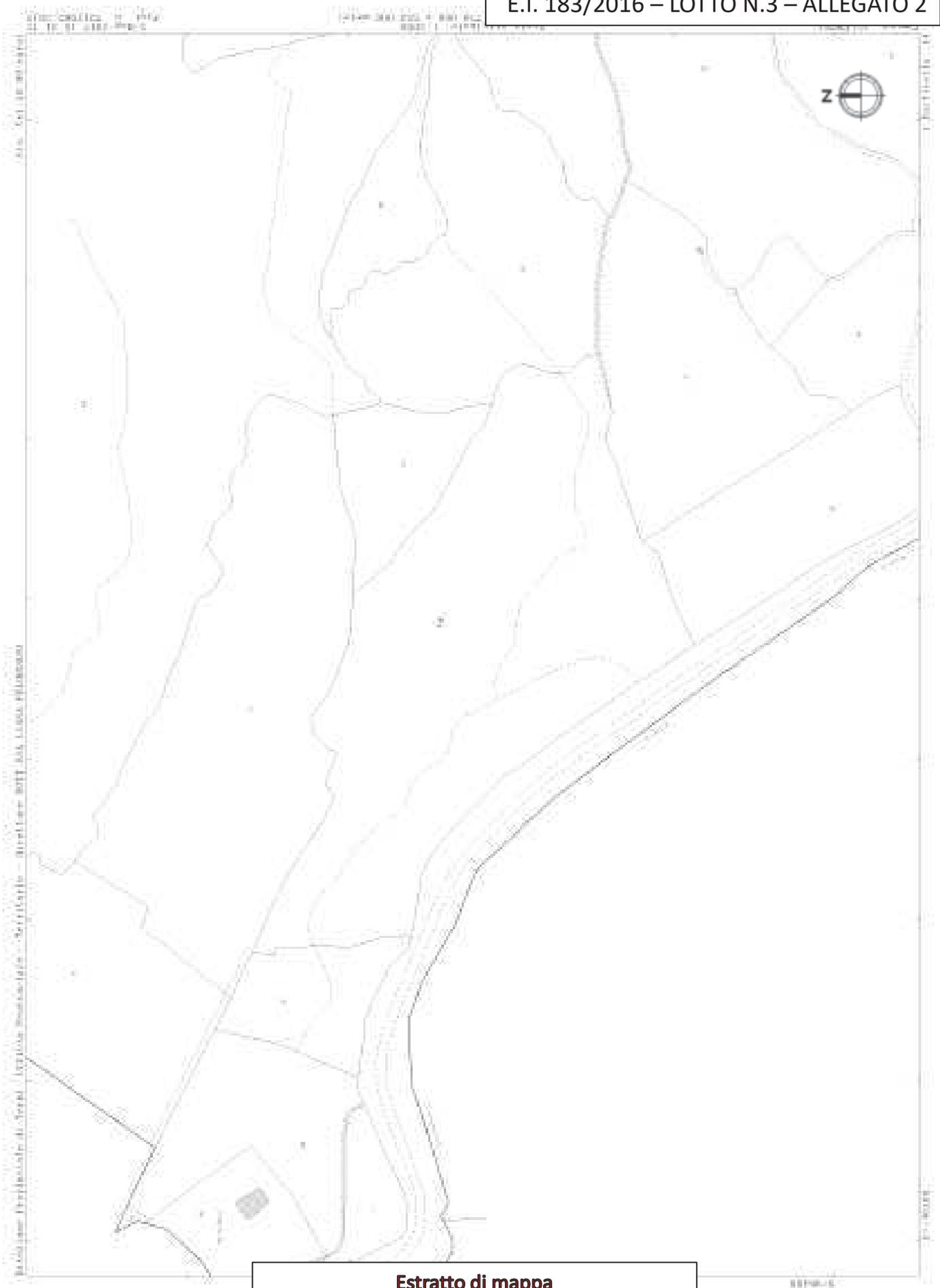
Localizzazione aerea generale



Localizzazione su ortofoto



Estratto di mappa



Estratto di mappa

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2017

Data: 04/08/2017 - Ora: 12.46.22

Visura n.: T128425 Pag.: 1

Segue

Dati della richiesta FERRETTI LUCIANA Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERNI	[REDACTED]
Soggetto individuato [REDACTED]	

1. Immobili siti nel Comune di ALLERONA (Codice A207) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	38	34		-	SEMIN ARBOR	76	20	Euro 19,68 L. 38.100	Euro 17,71 L. 34.290	Impianto meccanografico del 02/01/1971	
2	38	36		AA	SEMINAT IVO	14	98	Euro 3,09	Euro 3,09	Variazione del 04/04/2014 protocollo n. TR0143258 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 997.1/2014)	Annotazione
3	38	79		AA	BOSCO MISTO SEMINAT IVO	34	00	Euro 7,02	Euro 7,02	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0026987 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 1796.1/2007)	Annotazione
4	45	1		-	SEMINAT IVO	65	10	Euro 160,27 L. 310.335	Euro 141,42 L. 273.825	Impianto meccanografico del 02/01/1971	
5	45	5		-	SEMINAT IVO	58	10	Euro 12,00 L. 23.240	Euro 12,00 L. 23.240	Impianto meccanografico del 02/01/1971	
6	45	9		-	SEMINAT IVO	78	70	Euro 50,76 L. 98.285	Euro 50,76 L. 98.285	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 06/10/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 1479.1/1990)	
7	45	13		-	SEMINAT IVO	34	60	Euro 95,04 L. 184.030	Euro 95,04 L. 184.030	Impianto meccanografico del 02/01/1971	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2017

Data: 04/08/2017 - Ora: 12.46.22
Visura n.: T128425 Pag: 2

Segue

8	45	14	AA	SEMINAT IVO	3		04	75	Euro 1,35	Euro 1,45	Variazione del 04/04/2014 protocollo n. TR0143261 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 1000.1/2014)	Annotazione
9	45	15	AB	BOSCO MISTO	1	4	54	85	Euro 58,73	Euro 9,40	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. TR0027028 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 1825.1/2007)	Annotazione
10	45	16	-	SEMINAT IVO	3	2	21	40	Euro 62,89 L. 121.770	Euro 62,89 L. 121.770	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 06/10/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 1479.2/1999)	
11	45	17	-	SEMIN ARBOR	2	3	64	30	Euro 169,33 L. 327.870	Euro 112,89 L. 218.580	Impianto mecanostrutturale del 02/01/1971	
12	45	18	AA	BOSCO MISTO	1		37	12	Euro 4,79	Euro 0,77	Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. TR0158914 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1701.1/2010)	Annotazione
13	38	88	AB	PASCOLO			29	88	Euro 2,62	Euro 1,23		
14	38	90	AA	SEMINAT IVO	4		08	00	Euro 1,65	Euro 1,65	Variazione del 04/04/2014 protocollo n. TR0143259 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 998.1/2014)	Annotazione
15	38	93	AB	BOSCO CEDUCO	3		77	30	Euro 3,99	Euro 1,20		
16	45	61	-	SEMINAT IVO	4	5	19	90	Euro 107,40	Euro 107,40	FRAZIONAMENTO del 08/05/2003 protocollo n. 39916 in atti dal 08/05/2003 (n. 785.1/2003)	
17	45	61	-	PASCOLO	U		01	60	Euro 0,14	Euro 0,07	FRAZIONAMENTO del 08/05/2003 protocollo n. 39916 in atti dal 08/05/2003 (n. 785.1/2003)	
18	45	61	-	ULIVETO	2		01	24	Euro 0,42	Euro 0,19	FRAZIONAMENTO del 06/04/2006 protocollo n. TR0021294 in atti dal 06/04/2006 (n. 21294.1/2006)	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2017

Data: 04/08/2017 - Ora: 12.46.23

Segue

Visura n.: T128425 Pag: 3

17	45	64	AA	SEMINAT IVO	3	46	67	Euro 13,26	Euro 13,26	Variazione del 04/04/2014 protocollo n. TR0143261 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 10011/2014)	Annotazione
			AB	BOSCO MISTO	1	19	21	Euro 248,09	Euro 39,69		
			AC	PASCOLO ARB	1	56	79	Euro 7,33	Euro 3,52		
18	45	66	-	SEMINAT IVO	3	51	70	Euro 14,69	Euro 14,69	Tabella di variazione del 06/05/2011 protocollo n. TR0065153 in atti dal 06/05/2011 (n. 712.1/2011)	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 04/04/2014 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2014.0096466 (scheda validazione fascicolo prot. n. agea. caa1946.2014.0000198)

Immobile 3: Annotazione: sostituisce il num 40 del fog 38 - variazione culturale ex d. l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario

Immobile 8: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 04/04/2014 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2014.0096466 (scheda validazione fascicolo prot. n. agea. caa1946.2014.0000198)

Immobile 9: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario

Immobile 12: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2010)

Immobile 13: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 04/04/2014 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2014.0096466 (scheda validazione fascicolo prot. n. agea. caa1946.2014.0000198)

Immobile 17: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 04/04/2014 all'organismo pagatore agea con la domanda agea. adu.2014.0096466 (scheda validazione fascicolo prot. n. agea. caa1946.2014.0000198)

Immobile 18: Annotazione: di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte

Totale: Superficie 54.26.84 Redditi: Dominicale Euro 1.139,00 Agrario Euro 717,14





CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

(Ai sensi dell'art.45 della Legge n.203/82)

- Contratto esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 Tabella Allegato B annessa al DPR 26/10/1972 n. 642, art. 28 DPR 955 del 30/12/82 -

L'anno 2014 il giorno 13 del mese di novembre, presso gli uffici di Orvieto della Confagricoltura Umbria in Via A. Gramsci n. 5, tra:

FERRETTI LUCIANANata a Ficulle il 19-01-1960
c.f. FRRLCN60A59D570D

proprietaria concedente in affitto;

E

PODERE QUERCETO SOCIETA' AGRICOLA SAS DI CICULI ENRICO & C. con sede in Castel Viscardo, loc. Podere Querceto n. 1, c.f./p. iva 01535200552 rappresentata dal rappresentante legale **CICULI ENRICO**, nato a Orvieto il 29-11-1979 residente Orvieto, via dei Gualtieri n. 8 c.f. CCLNRC79S29G148U

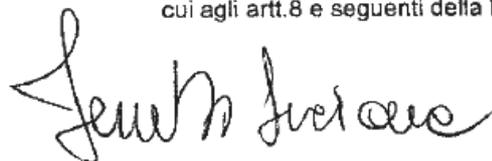
richiedente terreni in affitto;

i quali dichiarano di voler addivenire alla stipula del presente contratto ai sensi dell'art. 45 legge 203/82, avvalendosi dell'assistenza delle organizzazioni professionali agricole alle quali aderiscono ed individuate rispettivamente:
nel Sindacato Proprietari Conduttori in Economia in seno alla Confagricoltura Umbria;
nel Sindacato Affittuari Conduttori in seno alla Confagricoltura Umbria.**PREMESSO**

- Che FERRETTI LUCIANA è proprietaria di terreni, siti in agro dei seguenti Comuni:
Comune di Alerona (TR)
Foglio n. 38 particelle nn. 34-36-79-88-90-93
Foglio n. 45 particelle nn. 1-5-9-13-14-15-16-17-18-61-64-65
Per una superficie complessiva di ettari 54.26.84;
reddito dominicale euro 1.128,63 e reddito agrario euro 706,93;
- che PODERE QUERCETO SOCIETA' AGRICOLA SAS DI CICULI ENRICO & C. ha avanzato richiesta di conduzione in affitto dei terreni sopra descritti.;
- che FERRETTI LUCIANA si dichiara disponibile ad aderire alla richiesta a condizione che il contratto di affitto sia svincolato dalla disciplina di cui alla legge 3 Maggio 1982 n.203, sia per quanto riguarda la durata, l'entità del canone, i miglioramenti, ecc.;
- che le parti dichiarano di essere a conoscenza della disciplina attualmente vigente in materia di contratti agrari;
- che la validità delle intese è riconosciuta dagli artt.45 e 58 della legge 203/82;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, le parti convengono e stipulano quanto segue:

- 1) FERRETTI LUCIANA denominata in seguito "concedente" concede in affitto alla PODERE QUERCETO SOCIETA' AGRICOLA SAS DI CICULI ENRICO & C. in appresso denominato "affittuaria", i terreni come meglio descritti in premessa. L'Affittuaria dichiara di conoscere il terreno e di ritenerlo idoneo alle coltivazioni che intende effettuare;
- 2) l'affittuaria dichiara di rinunciare come in effetti rinuncia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge 3 Maggio 1982, n.203, sia al disposto degli artt.1-22 relativi alla durata dei contratti, sia ad ogni azione di adeguamento o perequazione del canone di cui agli artt.8 e seguenti della legge 203/82;

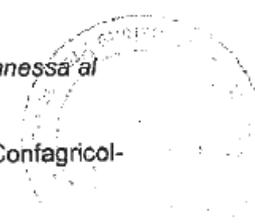


PODERE QUERCETO
Società Agricola s.a.s.
di Ciculi Enrico & C.
L'Accomandatario/Presidente



Contratto di affitto

SINDACATO REGIONALE
 DELL'AFFITTUARI CONDUTTORI
 IN ECONOMIA DELL'UMBRIA

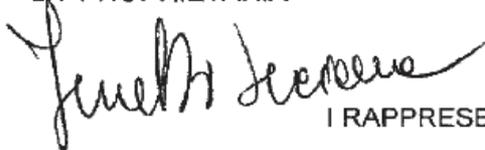


SINDACATO REGIONALE
 DELLA PROPRIETA'
 FONDARIA DELL'UMBRIA

- 3) l'affittuaria si impegna a custodire i beni con la diligenza del buon padre famiglia, si obbliga a curare la coltivazione dei terreni tutti secondo le regole della buona tecnica agraria; si impegna a curare la regimazione dello scolo delle acque e della manutenzione ordinaria delle strade poderali; si impegna altresì a non subaffittarli, né a cederli, anche parzialmente, in godimento a terzi, a non accendere o far accendere servitù passive, né a trasferire ad altri direttamente o indirettamente il presente contratto per nessun titolo o ragione, né può destinarli ad uso diverso da quello per i quali sono stati concessi.
- 4) La concedente autorizza sin da ora l'affittuaria ad apportare modifiche allo stato dei luoghi, e ad attuare addizioni o miglioramenti anche se non pattuiti per iscritto con l'affittante. I miglioramenti eseguiti resteranno a beneficio del fondo, con l'impegno della concedente a indennizzare l'affittuaria per tutti i miglioramenti eseguiti sul fondo, considerando il valore degli stessi attualizzato secondo le leggi in materia;
- 5) l'affittuaria ha l'obbligo e la cura della perfetta conservazione dei confini di tutti i terreni ad esso consegnati;
- 6) l'affitto, in deroga agli artt.1-22 della legge 203/82, decorre dalla data odierna e terminerà improrogabilmente con il 10 novembre 2029, senza possibilità di tacito rinnovo e senza la preventiva comunicazione della disdetta e senza alcun indennizzo. Le parti, prevedendo l'automatica risoluzione del contratto, hanno inteso rinunciare a tutte le procedure contemplate dall'art.5 della legge 203/82;
- 7) il canone annuo di affitto viene concordemente stabilito tra le parti in deroga agli artt. 8 e seguenti della legge 203/82, in euro 3.000,00 (tremila/00), da corrispondersi in unica soluzione entro il 10 novembre di ogni anno;
- 8) l'affittuaria si obbliga a riconsegnare detto fondo libero da persone, animali e cose nella piena e libera disponibilità dell'affittante entro e non oltre il 10 novembre 2029 autorizzando in ogni caso ed in base al presente atto che ne costituisce titolo, la esecuzione per il rilascio degli immobili stessi;
- 9) le imposte sui terreni sono ripartite tra le parti come per legge. Le spese di registrazione del contratto sono a metà tra le parti;
- 10) ogni modifica al presente contratto dovrà essere stipulata ed approvata per iscritto con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni Professionali Agricole di categoria.

In conformità di quanto sopra i rappresentanti delle rispettive organizzazioni di categoria sottoscrivono il presente accordo ai sensi dell' art. 45 della legge 3 Maggio 1982, n. 203. Letto, confermato e sottoscritto alla data di cui sopra.

LA PROPRIETARIA



I RAPPRESENTANTI SINDACALI

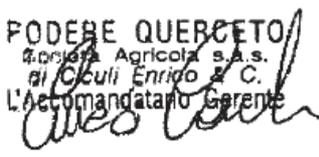
SINDACATO REGIONALE
DELLA PROPRIETA'
FONDIARIA DELL'UMBRIA



SINDACATO REGIONALE
DEGLI AFFITTUARI CONDUTTORI
IN ECONOMIA DELL'UMBRIA

L'AFFITTUARIA

PODERE QUERCETO
Società Agricola s.a.s.
di Occhi Enrico & C.
L'Azienda Mandataria Gerente



2^o originale dell'atto
n. 856 S. 3T
riservata di avvenuto pagamento 67.000
importo SESSANTASETE (00 -)

20 MAR 2014



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **183/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
14/09/2017

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Avv. ALESSANDRO VIGNOLI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto n.4
Terreni in Castel
Viscardo**

Esperto alla stima: **Ing. Gaetano Tavoletta**
Email: tavolettainggaetano@libero.it
Pec: gaetano.tavoletta@ordingce.it

**Beni in Castel Viscardo (Terni)
In frazione di Monterubiaglio, località Corniglia**

Lotto n.4: Terreni in Castel Viscardo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**Si tratta di appezzamento di terreno sito nel Comune di Castel Viscardo (TR)
cap. 05014 in frazione di Monterubiaglio, località Corniglia.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Foglio 3, particella 164, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 8.060 mq, reddito dominicale € 1,25, reddito agrario € 0,42.

Foglio 3, particella 165, qualità seminativo, classe 4, superficie 1.290 mq, reddito dominicale € 3,00, reddito agrario € 1,68.

Foglio 3, particella 347, qualità seminativo, classe 4, superficie 2.720 mq, reddito dominicale € 6,32, reddito agrario € 5,62.

Derivante da successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto in data 23/10/2014 (den. 450, vol. 9990/14), trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 03/11/2014 al n.7236 di formalità.

Conformità catastale:

Dalle verifiche effettuate si attesta la conformità catastale dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I terreni sono situati in località Corniglia, nella frazione di Monterubiaglio, a circa 3 km in direzione NNE dal centro di Castel Viscardo e 160 m s.l.m., in una zona prevalentemente a vocazione agricola.

Tra i centri limitrofi si annoverano Orvieto, Bolsena (22 Km), Todi (40 Km), Città della Pieve (45 Km), Civita di Bagnoregio (25 Km).

Le zone limitrofe posseggono prevalentemente caratteristiche agricole.

Tra le attrazioni culturali, il Castello di Madonna costruito nel XIV secolo, la chiesa parrocchiale dove è custodito un crocifisso in avorio del '600.

Da annoverare la banda musicale di Castel Viscardo fondata nel 1886 da alcuni appassionati di musica che decisero di intitolarla a Giuseppe Verdi, unica in tutto il circondario e ancora oggi attiva.

I collegamenti pubblici con i più importanti centri limitrofi e non sono garantiti dalla stazione di Allerona – Castel Viscardo (Linea storica Roma – Firenze) e dal servizio di trasporto pubblico locale.

3. STATO DI POSSESSO

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere liberi nella piena disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare n.6111 del 08/09/2016 contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il 19/01/1960, a favore di "Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. a r.l."

Atto notarile pubblico con oggetto "atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità", trascritto a Terni in data 09/02/2017 al n.931, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED].

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale n.334 del 17/03/2016 a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per euro 300.000, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop..

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Terreno censito al foglio 3, part. 164

Proprietario attuale: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], derivante da successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto in data 23/10/2014 (den. 450, vol. 9990/14), trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 03/11/2014 al n.7236 di formalità.

Precedente Proprietario: [REDACTED] derivante da atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Franco Campioni in Orvieto, del 22/12/2001, rep. 10379/5960, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 07/01/2002 al n.142 di formalità.

Precedente Proprietario: [REDACTED] derivante da atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Gianni Fragomeni in Orvieto, del 31/03/1998, rep. 21168/7012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 17/04/1998 al n. 2972 di formalità.

Precedente Proprietario: [REDACTED] derivante da atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Carlo Antonelli in Orvieto, del 15/06/1962, rep. 1644/921, registrato in Orvieto in data 08/06/1962 al n.50 vol.99 e trascritto in Orvieto in data 07/07/1962 al n. 566 di formalità.

Terreno censito al foglio 3, part. 165-347

Proprietario attuale: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], derivante da successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto in data 23/10/2014 (den. 450, vol. 9990/14), trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 03/11/2014 al n.7236 di formalità.

Precedente Proprietario: [REDACTED] derivante da atto notarile pubblico di divisione a rogito notaio Alessandro Pongelli in Città della Pieve, del 11/10/1988, rep. 115676/14047, registrato in Orvieto in data 01/12/1988 al n.644 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 07/12/1988 al n.7160 di formalità.

6. URBANISTICA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, secondo il P.R.G. Parte Operativa -, ricadono in parte in zona E "Zona agricola a vincolo idrogeologico, subsistema S6" e in parte in zona E3 "Zona boschiva".

Per quanto sopra, l'immobile è commerciabile e conforme a quanto previsto dal P.R.G..

7. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di un compendio immobiliare costituito da un appezzamento di terreno localizzato in località Corniglia, nella frazione di Monterubiaglio del comune di Castel Viscardo.

Precisamente si tratta di un appezzamento di terreno non recintato, collocato in zona pressoché pianeggiante in prossimità della sponda di destra idraulica del fiume Paglia.

L'accesso al bene è garantito da un tratto di strada locale diramazione della strada provinciale n.45.

Il bene è composto da 3 mappali contigui censiti al catasto terreni del Comune di Castel Viscardo al foglio 3, mappali 164-165-347, per una superficie catastale complessiva pari 12.070 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il criterio con cui si effettua la stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi è necessario ricercare il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti: - valore di mercato; - valore di costo; - valore di trasformazione; - valore complementare. - valore di sostituzione. Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Specificatamente, il valore di mercato del bene rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene

informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo. La presente stima sarà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Si descrivono nel seguito i fattori più importanti che incidono sul valore dei fondi agricoli e che sono stati esaminati preliminarmente alla formulazione del giudizio di stima. FATTORI AMBIENTALI (estrinseche al fondo) rientrano: 1. i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria (una volta, molto importante, era la presenza di malaria); 2. i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione; 3. i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate; 4. i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque); 5. i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione; 6. i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico; 7. i caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.); 8. i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc. 9. la posizione della località in cui esso è ubicato, rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti. FATTORI SPECIFICI ovvero intrinseci, perché esclusivi del fondo sono invece costituiti da: 1. la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, ecc.; 2. la superficie; per i fondi di piccola superficie, di norma, il mercato è più dinamico e sono più appetibili; 3. la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare (un'azienda costituita da un unico accorpamento è preferita rispetto ad altre suddivisa in più appezzamenti non continui); 4. la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica; 5. presenza di acqua nel sottosuolo 6. sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderali; 7. presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale) 8. presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione; 9. indirizzo produttivo e ordinamento colturale dell'azienda; 10. presenza di vincoli, servitù attive e passive; 11. particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

8.2 Fonti di informazione

Utili alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione sono state le informazioni ricavate presso il Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio Tecnico di Castel Viscardo.

Sono state altresì assunte informazioni sia da Agenzie immobiliari locali sia dall'Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia Entrate.

Considerato lo stato di fatto nel quale il bene si trova, nonché le qualità dei terreni costituenti il compendio, il parametro medio di zona è posto pari a 1,00 (euro/mq).

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobili	Valore medio di zona (€/mq)	Sup. lorda (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore diritto e quota (€)
Lotto n.4	Terreni in Castel Viscardo	1,00	12.070	12.070,00	12.070,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione:

€ 0.00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.070,00

L'Esperto alla stima
Ing. Gaetano Tavoletta

9. ALLEGATI LOTTO N.4

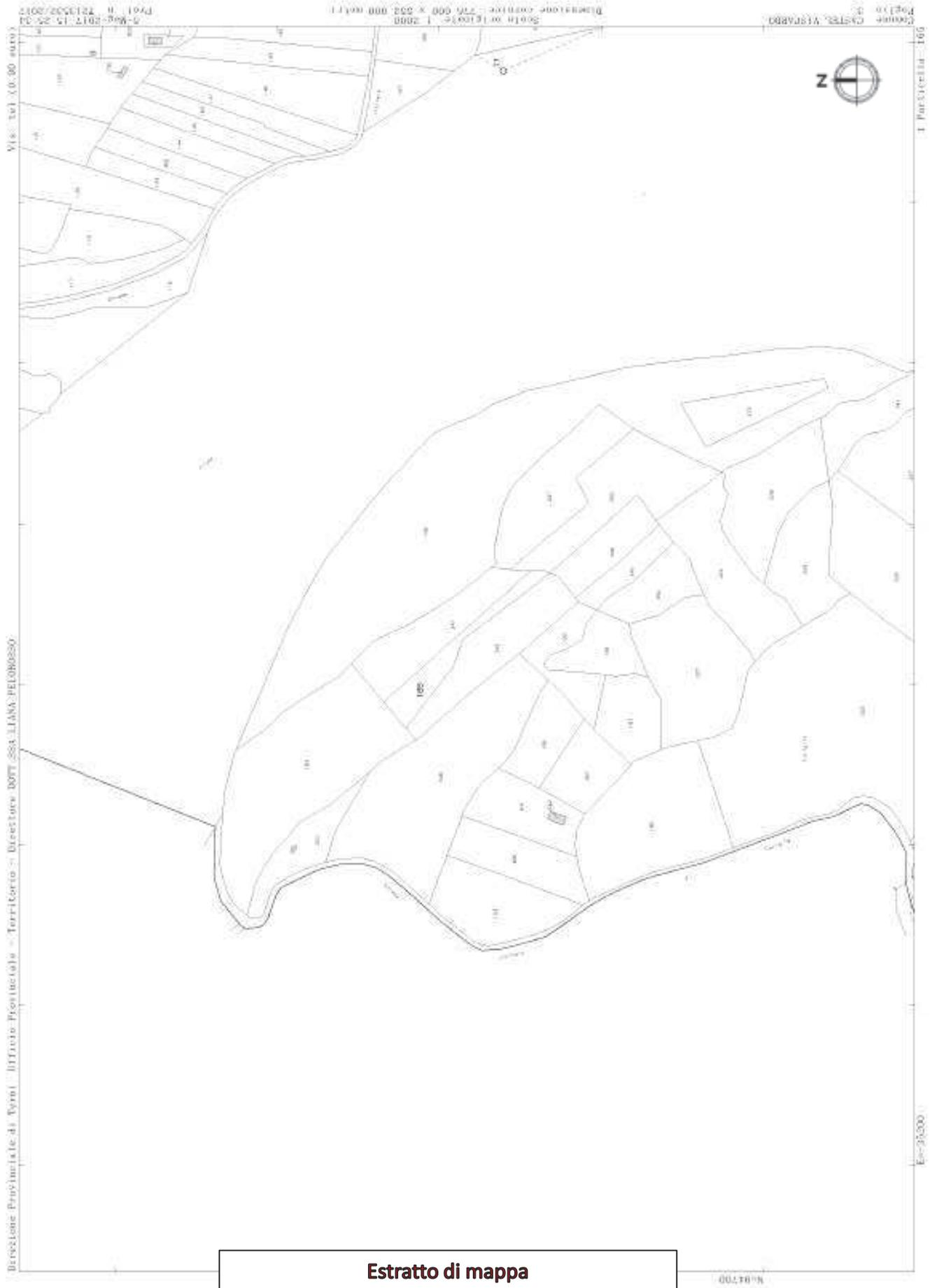
- 1 – Localizzazione aerea generale/su ortofoto
- 2 – Estratto di mappa
- 3 – Visure catastali
- 4 – Documentazione fotografica



Localizzazione aerea generale



Localizzazione su ortofoto



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Prozioni per l/I
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/10/2014 protocollo n. TR0322064 in atti dal 24/10/2014 Registrazione: CR Sede: ORVIETO Volume: 9990 n. 450 del 23/10/2014 SUCCESSIONE DI CICULI FAUSTO (n. 4879.1/2014)			

2. Immobili siti nel Comune di CASTEL VISCARDO (Codice C289) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Debit.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	3	164		-	INCOLT PROD	80	60	Dominicale Euro 1,25 L. 2.418	Agrario Euro 0,42 L. 906	Impianto meccanografico del 02/01/1971
2	3	165		-	SEMINAT IVO	12	90	Euro 3,00 L. 5.805	Euro 2,66 L. 5.160	Impianto meccanografico del 02/01/1971
3	3	347		-	SEMINAT IVO	27	20	Euro 6,32 L. 12.240	Euro 5,62 L. 10.880	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti del 08/10/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 2270.12/1990)

Totale: Superficie 01.20,70 Redditi: Dominicale Euro 10,57 Agrario Euro 8,70

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Prozioni per l/I
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/10/2014 protocollo n. TR0322064 in atti dal 24/10/2014 Registrazione: CR Sede: ORVIETO Volume: 9990 n. 450 del 23/10/2014 SUCCESSIONE DI CICULI FAUSTO (n. 4882.1/2014)			

