Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro : **********

N° Gen. Rep. **239/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2018

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

Custode Giudiziario: **Stefano Sciannameo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - COMPLESSO RESIDENZIALE

Esperto alla stima: Geom. Paolo Trabalza
Codice fiscale: TRBPLA69M29L117O
Studio in: Via G. Ferraris 38 - 05100 Terni
Telefono: 0744/424824
Fax: 0744/424824
Email: paolo.trabalza@gmail.com
Pec: paolo.trabalza@geopec.it

Beni in **Acquasparta (TR)**
Località **Eremita**

Lotto: 001 - COMPLESSO RESIDENZIALE

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - UNITA' ABITATIVA.
sita in Acquasparta (TR) CAP: 05021 Località Eremita

Quota e tipologia del diritto
1/1 di ********** **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **********
foglio **14**, particella **225**, indirizzo strada della Romita n.9, piano S1-T-1, comune ACQUASPARTA, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 86, rendita € 194.19
Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
In seguito al sopralluogo effettuato ed alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la documentazione in atti, in particolare l'unità immobiliare, attualmente censita come foglio 14 particella 225, dovrà essere oggetto di variazione DOCFA per opere interne, cambio di destinazione d'uso e variazione toponomastica conseguente all'avvenuta ristrutturazione.

Note: *Si precisa che risultano compresi i diritti spettanti sul BCNC Foglio 14 p.lla 119 subalterno 1, degli accessori ad enti rurali e urbani distinti al CT Foglio 14 p.lla 45 (corte), p.lla 48 (corte), p.lla 52 (pozzo) e p.lla 120 (macero), come anche individuato negli atti di provenienza in allegato. Lo scrivente rimanda al custode delegato e al Giudice dell'Esecuzione la decisione sull'eventuale necessità di integrazione del pignoramento.*

Identificativo corpo: B - UNITA' ABITATIVA.
sita in Acquasparta (TR) CAP: 05021 Località l'Eremita

Quota e tipologia del diritto
1/1 di ********** **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **********
foglio 14, particella 119, subalterno 2 graffata con la particella 50 subalterno 2, indirizzo strada della Romita n.9, piano T-1, comune ACQUASPARTA, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 215 mq, rendita € 339.83

Note: *trattasi di parte del foglio 14, particella 119, subalterno 2 graffata con la particella 50 subalterno 2.*
Si precisa che risultano compresi i diritti spettanti sul BCNC Foglio 14 p.lla 119 subalterno 1, degli accessori ad enti rurali e urbani distinti al CT Foglio 14 p.lla 45 (corte), p.lla 48 (corte), p.lla 52 (pozzo) e p.lla 120 (macero), come anche individuato negli atti di provenienza in allegato. Lo scrivente rimanda al custode delegato e al Giudice dell'Esecuzione la decisione sull'eventuale necessità di integrazione del pignoramento.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
In seguito al sopralluogo effettuato ed alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la documentazione in atti, in particolare l'unità immobiliare, attualmente censita come *foglio 14 particella 119 subalterno 2 graffata con la particella 50 subalterno 2,* dovrà essere oggetto di frazionamento, fusione e ampliamento oltre variazione toponomastica conseguente all'avvenuta ristrutturazione.
E' importante segnalare che il corpo B è interessato da un ampliamento nella zona est in adiacenza alle particelle 50, 119 e 223. Tale ampliamento occupa catastalmente una porzione di area che ad oggi risulta ancora strada vicinale. Prima di procedere all'introduzione in mappa dell'ampliamento sopracitato, dovranno essere eseguite tutte le pratiche necessarie di cessione delle aree costituenti il nuovo tracciato stradale al comune di Acquasparta e acquisizione di quelle da dismettere e sdemanializzare (necessaria a tal proposito apposita Delibera di Giunta Comunale) a definizione di quanto previsto nel PRG e così come riportato negli atti di provenienza allegati (vedi planimetria delle aree da acquisire e cedere al comune di Acquasparta a definizione della viabilità esistente).

Identificativo corpo: C - UNITA' ABITATIVA.
sita in Acquasparta (TR) CAP: 05021 Località l'Eremita

Quota e tipologia del diritto
1/1 di ********** **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **********
foglio 14, particella 119 subalterno 2 graffata con la particella 50 subalterno 2, indirizzo strada della Romita n.9, piano T-1, comune ACQUASPARTA, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 215, rendita € 339.83

Note: *trattasi di parte del foglio 14, particella 119, subalterno 2 graffata con la particella 50 subalterno 2.*
Si precisa che risultano compresi i diritti spettanti sul BCNC Foglio 14 p.lla 119 subalterno 1, degli accessori ad enti rurali e urbani distinti al CT Foglio 14 p.lla 45 (corte), p.lla 48 (corte), p.lla 52 (pozzo) e p.lla 120 (macero). Come anche individuato negli atti di provenienza in allegato. Lo scrivente rimanda al custode delegato e al Giudice dell'Esecuzione la decisione sull'eventuale necessità di integrazione del pignoramento.
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
In seguito al sopralluogo effettuato ed alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la documentazione in atti, in particolare l'unità immobiliare, attualmente censita come *foglio 14 particella 119 subalterno 2 graffata con la particella 50 subalterno 2,* dovrà essere oggetto di frazionamento, fusione e variazione toponomastica conseguente all'avvenuta ristrutturazione.

Identificativo corpo: D - UNITA' ABITATIVA.
sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 Loc. L'Eremita

Quota e tipologia del diritto
1/1 di ********** **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: BDNRGS57S18Z110W - FRNGRL62R54F457U
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **********
foglio 14, particella 50 subalterno 1 graffata con la particella 223, indirizzo strada della Romita n.9, piano T-1, comune ACQUASPARTA, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 195, rendita € 415.75

Note: *Si precisa che risultano compresi i diritti spettanti sul BCNC Foglio 14 p.lla 119 subalterno 1, degli accessori ad enti rurali e urbani distinti al CT Foglio 14 p.lla 45 (corte), p.lla 48 (corte), p.lla 52 (pozzo) e p.lla 120 (macero). Come anche individuato negli atti di provenienza in allegato. Lo scrivente rimanda al custode delegato e al Giudice dell'Esecuzione la decisione sull'eventuale necessità di integrazione del pignoramento.*

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
In seguito al sopralluogo effettuato ed alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la documentazione in atti, in particolare l'unità immobiliare, attualmente censita come *foglio 14 particella 50 subalterno 1 graffata con la particella 223,* dovrà essere oggetto di frazionamento, fusione e ampliamento oltre variazione toponomastica conseguente all'avvenuta ristrutturazione.
E' importante segnalare che il corpo D è interessato da un ampliamento nella zona est in adiacenza alle particelle 50, 119 e 223. Tale ampliamento occupa catastalmente una porzione di area che ad oggi risulta ancora strada vicinale. Prima di procedere all'introduzione in mappa dell'ampliamento sopracitato, dovranno essere eseguite tutte le pratiche necessarie di cessione delle aree costituenti il nuovo tracciato stradale al comune di Acquasparta e acquisizione di quelle da dismettere e sdemanializzare (necessaria a tal proposito apposita Delibera di Giunta Comunale) a definizione di quanto previsto nel PRG e così come riportato negli atti di provenienza allegati (vedi planimetria delle aree da acquisire e cedere al comune di Acquasparta a definizione della viabilità esistente).

Identificativo corpo: E - UNITA' ABITATIVA.
sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 Località l'Eremita

Quota e tipologia del diritto
1/1 di ********** **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **********
foglio 14, particella 50 subalterno 2 graffata con la particella 119 subalterno 2, indirizzo strada della Romita n.9, piano T-1, comune ACQUASPARTA, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 215, rendita € 339.83
Note: *trattasi di parte del foglio 14, particella 119, subalterno 2 graffata con la particella 50 subalterno 2*

Note: *Si precisa che risultano compresi i diritti spettanti sul BCNC Foglio 14 p.lla 119 subalterno 1, degli accessori ad enti rurali e urbani distinti al CT Foglio 14 p.lla 45 (corte), p.lla 48 (corte), p.lla 52 (pozzo) e p.lla 120 (macero). Come anche individuato negli atti di provenienza in allegato. Lo scrivente rimanda al custode delegato e al Giudice dell'Esecuzione la decisione sull'eventuale necessità di integrazione del pignoramento.*

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
In seguito al sopralluogo effettuato ed alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la documentazione in atti, in particolare l'unità immobiliare, attualmente censita come *foglio 14 particella 119 subalterno 2 graffata con la particella 50 subalterno 2,* dovrà essere oggetto di frazionamento, fusione e variazione toponomastica conseguente all'avvenuta ristrutturazione.

Identificativo corpo: F - LOCALI COMUNI.
sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 Località l'Eremita

Quota e tipologia del diritto
1/1 di ********** **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **********
foglio 14, particella 222, indirizzo strada della Romita n.9, comune ACQUASPARTA, categoria C/2, classe 3, consistenza 24 MQ, superficie 33 MQ, rendita € 44.62
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **********
foglio 14, particella 119, subalterno 3, indirizzo strada della Romita n.9, piano S1-T, comune ACQUASPARTA, categoria C/2, classe 3, consistenza 59 MQ, superficie 91 MQ, rendita € 109.70
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **********
foglio 14, particella 226, indirizzo strada della Romita n.9, piano S1-T, comune ACQUASPARTA, categoria C/2, classe 3, consistenza 58 MQ, superficie 80 MQ, rendita € 107.84

Note: *Si precisa che risultano compresi i diritti spettanti sul BCNC Foglio 14 p.lla 119 subalterno 1, degli accessori ad enti rurali e urbani distinti al CT Foglio 14 p.lla 45 (corte), p.lla 48 (corte), p.lla 52 (pozzo) e p.lla 120 (macero). Come anche individuato negli atti di provenienza in allegato. Lo scrivente rimanda al custode delegato e al Giudice dell'Esecuzione la decisione sull'eventuale necessità di integrazione del pignoramento.*

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
In seguito al sopralluogo effettuato ed alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la documentazione in atti, in particolare l'unità immobiliare, attualmente censita come *foglio 14 particella 222, 119/3 e 226,* dovranno essere oggetto di frazionamento, fusione, ampliamento e variazione toponomastica conseguente all'avvenuta ristrutturazione.

Regolarizzabili mediante:
Pratiche catastali relative ai frazionamenti delle aree destinate a nuova viabilità da cedere al comune, tipo mappale al catasto terreni per l'introduzione in mappa degli ampliamenti e pratica DOCFA per la nuova definizione al NCEU delle unità immobiliari costituite attraverso l'avvenuta ristrutturazione: € 13.000,00
Oneri Totali: **€ 13.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale
Quanto sopra è riferito ai corpi A-B-C-D-E-F

Identificativo corpo: G – TERRENI AGRICOLI.
siti in Acquasparta (TR) CAP: 05021 Località l'Eremita

Quota e tipologia del diritto
1/1 di ********** **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 220, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 00.03.78 ha, reddito dominicale: € 1.17, reddito agrario: € 0.49

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 221, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 00.06.40 ha, reddito dominicale: € 1.98, reddito agrario: € 0.83

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 38, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 00.36.40 ha, reddito dominicale: € 11.28, reddito agrario: € 4.70

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 40, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 00.96.50 ha, reddito dominicale: € 29.90, reddito agrario: € 12.46

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 41, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 00.49.00 ha, reddito dominicale: € 5.06, reddito agrario: € 2.28

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 42, qualità pascolo Arborato, classe 2, superficie catastale 00.11.50 ha, reddito dominicale: € 1.13, reddito agrario: € 0.59

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 51, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.02.50 ha, reddito dominicale: € 0.90, reddito agrario: € 0.77

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 53, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 00.75.50 ha, reddito dominicale: € 23.40, reddito agrario: € 9.75

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 54, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.67.60 ha, reddito dominicale: € 24.44, reddito agrario: € 20.95

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 127, qualità AA - ULIVETO , classe 3, superficie catastale 00.96.84 ha, reddito dominicale: € 30.01, reddito agrario: € 12.50

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 127, qualità AB - SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 00.06.36 ha, reddito dominicale: € 2.30, reddito agrario: € 1.97

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 128, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 00.45.40 ha, reddito dominicale: € 14.07, reddito agrario: € 5.86

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 129, qualità AA - ULIVETO , classe 3, superficie catastale 00.08.64 ha, reddito dominicale: € 2.68, reddito agrario: € 1.12

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 129, qualità AB - PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 00.03.36 ha, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.02

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 130, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 00.04.80 ha, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.02

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 131, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 00.21.50 ha, reddito dominicale: € 2.11, reddito agrario: € 0.33

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 134, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 00.01.10 ha, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.02

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: **********
Acquasparta, foglio 14, particella 135, qualità Pascolo Cespuglio, classe 2, superficie catastale 00.00.10 ha, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

Confini: Bufalini, strada vicinale della Romita, strada vicinale di Fiorenzuola, salvo altri

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso edilizio oggetto della presente stima è sito in Acquasparta (TR) strada della Romita n.9, contraddistinto al CT al Foglio 14 con le p.lle 50-119-222-223-225-226.
Trattasi di un antico borgo, costituito da cinque fabbricati con corte esclusiva, principalmente terrazzata mediante l'ausilio di muri a secco, oltre ad appezzamenti di terreno che circondano lo stesso caratterizzati da qualità arboree miste come uliveti, seminativi, pascolo e boschi distinti al catasto terreni del Comune di Acquasparta al foglio 14, particella 221 – 223 – 220 - 221- 38- 40 - 41- 42-51-53-54-127-128-129-130-131-134-135.
L'intero complesso, posto ad una quota altimetrica di circa 450 m slm, è raggiungibile percorrendo per 2,4 km la strada della Romita (vicinale) che si diparte dal bivio della provinciale 416 (coord. 42.718848, 12.556808). Tale strada, non asfaltata, presenta notevoli difficoltà di percorrenza soprattutto negli ultimi 600/700 mt per le pendenze elevate e le condizioni di scarsa manutenzione.
Edificati presumibilmente in diversi periodi storici, i fabbricati presentano vari caratteri costruttivi e distributivi.
Fabbricato 1, composto da diversi volumi disposti su quote diverse e accessibili dalla corte principale mediante un articolato sistema di scale e ballatoi, si presume siano stati realizzati durante il periodo basso medioevale in muratura di pietrame locale con copertura a tetto in legno doppia falda.
Fabbricato 3, viste le caratteristiche costruttive che la tipologia, ovvero casa a torre, articolato su tre livelli non comunicanti internamente ma accessibili esternamente mediante scale, si presume realizzato successivamente al precedente ma sempre in epoca remota in muratura di pietrame locale con copertura a tetto in legno doppia falda.
Fabbricati 2-4-5), realizzati fra il 1800 e 1900 non presentano caratteristiche di pregio architettonico, si dislocano su uno e due livelli in muratura di pietrame locale con copertura a tetto in legno doppia falda.
In seguito all'abbandono progressivo e definitivo, che ha causato il disuso del complesso edilizio, lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione totale, mediante interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costruttivi, riqualificazione architettonica, nonché la realizzazione di locali interrati, iniziati nel 2005.
Inizialmente con il primo permesso a costruire si considerava il complesso unicamente residenziale, in virtù della destinazione urbanistica presente all'interno del piano regolatore allora vigente ovvero B1 (zone del territorio edificate a prevalente destinazione residenziale). Il progetto prevedeva oltre alla creazione di unità immobiliari abitative, la realizzazione di spazi ricreativi quali sala hobby, mini piscina coperta con docce e spogliatoi nonché sauna, pensate, chiaramente, in un ottica futura turistico ricettiva.
Tale tipo di affermazione trova riscontro nella variante al PRG adottata dal comune di Acquasparta a seguito di piano attuativo di iniziativa privata, che modificava la zona da B1 a D10 ovvero turistico ricettiva.
Come si evince dalla lettura della relazione tecnica allegata al progetto di ristrutturazione presentato, i lavori hanno previsto operazioni di messa in sicurezza delle parti strutturali, mediante interventi di sot-tomurazione ove necessario anche con applicazioni di resine, da procedersi a settori, e interventi mirati di legatura con cordoli interni alle murature e tiranti chiavarda di il resto dell'intervento veniva proposto come ripristino rinnovo degli elementi esistenti.

Risultano interventi di consolidamento dei solai e, ove non possibile, il rifacimento completo degli stessi, le coperture sono state ripristinate e migliorate attraverso applicazione di guaine impermeabilizzanti e isolanti termici, opere di isolamento contro terra e vespai.
La destinazione d'uso attuale dell'intero complesso è di tipo residenziale pertinenziale con cantine, ripostigli e dispense ai piani terra dei singoli corpi di fabbrica e ambienti prettamente abitativi ai piani superiori.
L'intervento di ristrutturazione e ampliamento ha previsto la realizzazione di una struttura residenziale composta da 5 unità abitative e da 3 edifici a servizio delle abitazioni di cui primo adibito a sala hobby e magazzino e altri due destinati al soggiorno, relax e benessere dei proprietari.
I cinque appartamenti sono indipendenti e dotati di servizi privati dotati secondo gli standard abitativi imposti dalle vigenti normative in materia.
Impianti idrico sanitario e elettrico realizzati secondo le attuali normative ma attualmente privi di certificazione.
Lo smaltimento dei liquami è garantito attraverso un sistema di fitodepurazione integrato.
Si precisa che ad oggi alcuni lavori di finitura nonché impiantistici non sono stati completati, ed in particolare:

1. allaccio al pubblico acquedotto (da realizzare per una lunghezza di circa ml 400);
2. sistemazione della strada vicinale di accesso (circa ml 200);
3. sistemazione di tutte le parti comune esterne (pavimentazioni, aree esterne, illuminazione ed opere accessorie varie);
4. realizzazione dell'impianto geotermico;
5. lavori vari di finitura interna (pavimentazione, tinteggiature, arredo bagni, infissi) dei singoli corpi;
6. lavori impiantistici vari;
7. lavori di manutenzione straordinaria dovuti alla presenza di infiltrazioni di acqua e condense.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola
Servizi presenti nella zona: nessuno
Servizi offerti dalla zona: nessuno
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Terni (30km), Todi (29 km), Acquasparta (10 km), Spoleto (56 km), Amelia (36km), San Gemini (26km).
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato.
Principali collegamenti pubblici: E45 a 9 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - UNITA' ABITATIVA
Identificativo corpo: B - UNITA' ABITATIVA
Identificativo corpo: C - UNITA' ABITATIVA
Identificativo corpo: D - UNITA' ABITATIVA
Identificativo corpo: E - UNITA' ABITATIVA
Identificativo corpo: F – LOCALI COMUNI NON ABITATIVI
Identificativo corpo: G - TERRENI
siti in Acquasparta (TR),
Occupati da ********** , in qualità di conduttore dell'immobile con contratto di locazione stipulato in data 14/04/2010 per l'importo di euro 24.000,00 con cadenza annuale
Tipologia contratto: 9 ANNI
Registrato a Modena al n. 3712 serie 3 del 14/04/2010
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: IL VALORE DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI, DI CUI AL CONTRATTO STIPULATO IN DATA 14-04-

2010, SI RITIENE CONGRUO.

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:
Vedi certificato carichi pendenti (in fase di rilascio).

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Vedi certificato carichi pendenti (in fase di rilascio).

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di **Cassa di risparmio di Spoleto** contro **********, interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la società **********.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/07/2003 ai nn. 8052/1640

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** contro **********, interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la società **********.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/10/2005 ai nn. 12835/3296

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di **MPS CAPITAL SERVICES BANCA** contro **********, interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la società **********; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/03/2008 ai nn. 3212/591

- Ipoteca legale attiva; A favore di **EQUITALIA TERNI SPA** contro **********; Importo ipoteca: € 26164.60; Importo capitale: € 10786.26 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/09/2009 ai nn. 10986/2069

- Ipoteca legale attiva; A favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA** contro **********; Importo ipoteca: € 29104.96; Importo capitale: € 11576.91 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 26/01/2010 ai nn. 1103/155

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **MPS CAPITAL SERVICES BANCA** contro **********; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Terni in data 13/12/2017 ai nn. 12483/8688;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Vedi elenco formalità in allegato.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - UNITA' ABITATIVA
Identificativo corpo: B - UNITA' ABITATIVA
Identificativo corpo: C - UNITA' ABITATIVA
Identificativo corpo: D - UNITA' ABITATIVA
Identificativo corpo: E - UNITA' ABITATIVA
Identificativo corpo: F – LOCALI COMUNI NON ABITATIVI
Identificativo corpo: G - TERRENI
siti in Acquasparta (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non presenti
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: E/F
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: MORICHETTI LUIGI prop. per 1/2 **dal 14/09/1988 al 12/07/1989 .** In forza di denuncia di successione in morte di Morichetti Quinto apertasi il 14/09/1988, registrata a Perugia, in data 14/07/1990, ai nn. 79/733, trascritta alla conservatoria di Terni in data 14/07/1990 nn. 5568/4122 e successiva denuncia di successione integrativa registrata a Perugia il 05/05/1999 n. 43/938 e trascritta a Terni il 24/05/2005 ai nn. 6286/3772.
Relativamente al NCEU foglio 14 p.lla 50/1 e 223, NCT foglio 14 p.lle 220 e 221

Titolare/Proprietario: MORICHETTI Maria Arcangela prop. per 1/2 **dal 28/12/1989 al 25/05/2002 .** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rossi Antonio Felice, in data 28/12/1989, ai n. rep. 634; trascritto a Terni, in data 22/01/2000 da Morichetti Luigi. Relativamente al NCEU foglio 14 p.lla 222

Titolare/Proprietario: MORICHETTI Maria Arcangela prop. per 1/2 dal **14/09/1988** al **25/05/2002** . In forza di denuncia di successione in morte di Morichetti Quinto apertasi il 14/09/1988, registrata a Perugia, in data 14/07/1990, ai nn. 79/733, trascritta alla conservatoria di Terni in data 14/07/1990 nn. 5568/4122 e successiva denuncia di successione integrativa registrata a Perugia il 05/05/1999 n. 43/938 e trascritta a Terni il 24/05/2005 ai nn. 6286/3772.
Relativamente al NCEU foglio 14 p.lla 50/1 e 223, NCT foglio 14 p.lle 220 e 221

Titolare/Proprietario: MORICHETTI Maria Arcangela prop. per 1/2 dal **12/07/1989** al **25/05/2002** . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Suardi di Terni, in data 12/07/1989, ai n. rep. 88674; trascritto a Terni, in data 24/07/1989, ai nn. 6246/4595 da Morichetti Luigi.
Relativamente al NCEU foglio 14 p.lla 50/1 e 223, NCT foglio 14 p.lle 220 e 221

Titolare/Proprietario: ************************ dal 25/05/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rossi Antonio Felice, in data 25/05/2002, ai nn. 1993; trascritto a Terni, in data 24/06/2002, ai nn. 6505/4609.
Relativamente al NCEU foglio 14 p.lla 50/1-223 e 222, NCT foglio 14 p.lle 220 e 221
Note: nel presente atto si intende altresì dalle parti stipulato con le seguenti clausole e precisazioni:
1) Quanto sopra descritto viene compravenduto espressamente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto attuale, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, avendone presa piena e completa conoscenza soprattutto dell'attuale situazione di fatto in cui gli immobili si trovano, ed in particolare del già esistente impegno di cedere al comune di Acquasparta una porzione di detto terreno agricolo destinata al nuovo tracciato della strada all'Eremita in cambio di un'altra porzione di area già costituente parte del vecchio tracciato sdemanializzato della medesima strada, che la parte acquirente fa proprio, dichiarando espressamente di non avere nulla da eccepire o pretendere dalla stessa alienante, e comprensivo altresì delle relative accessioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, della proporzionale quota delle parti, spazi, servizi, comuni all'intero fabbricato urbano, obbligandosi la parte acquirente a rispettare e far rispettare le regole condominiali esistenti o quelle previste per legge, con particolare riferimento ai diritti di propria spettanza sulle corti ed altri annessi comuni a gli stessi immobili urbani distinti nel NCT (nuovo catasto terreni) del comune di Acquasparta al foglio 14 con le particelle 45 di metri quadrati catastali 71 e 48 di metri quadrati catastali 130, le corti, con la particella 52 di metri quadrati catastali 1, pozzo, e con la particella 120 di metri quadrati catastali 58, macero, tutti quali accessori comuni ad enti rurali ed urbani dichiarandosi Inoltre dagli stessi contraenti

Dati precedenti relativi ai corpi: D e F (NCEU foglio 14 p.lla 222, p.lla 50/1 e 223 oltre i terreni Foglio 14 p.lle 220 e 221 corpo G

Titolare/Proprietario: MORICHETTI GIULIANA (parte) **dal 14/12/1971 al 25/05/2002 .** In forza di denuncia di successione in morte di Morichetti Giuseppe ; registrata a Terni, in data 14/12/1971, ai n. 477 vol. 72.

T**itolare/Proprietario: MORICHETTI GIULIANA** (parte) dal **25/06/1984** al **25/05/2002** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Federici Filippo, in data 25/06/1984, ai nn. 6412; trascritto a Terni, in data 23/07/1984, ai nn. 6399/5173.

Titolare/Proprietario: ******************************** dal **25/05/2002** ad **oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rossi Antonio Felice, in data 25/05/2002, ai nn. 1994; trascritto a Terni, in data 08/07/2002, ai nn. 7053/5015.
Relativamente al NCEU foglio 14 p.lla 50/2-119/2, 119/3, 225, 226, NCT foglio 14 p.lle 38-40-41-42-51-53-54-127-128-129-130-131-134-135
Note: nel presente atto si intende altresì dalle parti stipulato con le seguenti clausole e precisazioni:
1) Quanto sopra descritto viene compravenduto espressamente a corpo e non a misura, nello

stato di fatto e di diritto attuale, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, con le relative accessioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, con particolare riferimento alle eventuali esistenti servitù di transito, quanto sopra comprensivo dell'esclusiva proprietà della corte circostante e sottostante il fabbricato urbano di sua esclusiva pertinenza e servizio distinta nell'NCEU del comune di Acquasparta al Foglio 14 p.lla 119 sub 1 di circa metri quadrati 420 tra coperto e scoperto quale bene comune non censibile, e dei diritti di propria spettanza sulle corti ed altri annessi comuni a gli stessi immobili urbani distinti nel NCT (nuovo catasto terreni) del comune di Acquasparta al foglio 14 con le particelle 45 di metri quadrati catastali 71 e 48 di metri quadrati catastali 130, le corti, con la particella 52 di metri quadrati catastali 1, pozzo, e con la particella 120 di metri quadrati catastali 58, macero, tutti quali accessori comuni ad enti rurali ed urbani dichiarandosi Inoltre dagli stessi contraenti

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-E (NCEU foglio 14 p.lla 50/2-119/2, 119/3, 225, 226 oltre i terreni NCT foglio 14 p.lle 38-40-41-42-51-53-54-127-128-129-130-131-134-135)

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Acquasparta (TR) CAP: 05021 frazione: Località Eremita,**
Numero pratica: PDC n. 53 DEL 16/09/2005
Intestazione: **********
Tipo pratica: *Permesso a costruire*
Per lavori: Ristrutturazione edilizia e ampliamento
Oggetto: Ristrutturazione edilizia complesso in zona B1 località Eremita
Presentazione in data 12/08/2005
Rilascio in data 12/08/2005 al n. di prot. 6330 prat. Edilizia n. 4079

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Acquasparta (TR) CAP: 05021 frazione: Località Eremita,**
Numero pratica: DIA n. 9651 del 06/11/2006 in Variante al PDC n. 53 DEL 16/09/2005
Intestazione: **********
Tipo pratica: *Denuncia Inizio Attività*
Per lavori: VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DI UN LOCALE COMPLETAMENTE INTERRATO PER IMPIANTI TECNOLOGICI
Rilascio in data 06/11/2006 al n. di prot. 9651

Conformità edilizia:

In seguito ai sopralluoghi eseguiti presso le unità abitative di cui ai corpi A-B-C-D-E si sono riscontrate delle lievissime difformità con quanto riportato negli elaborati grafici di progetto relative a modifiche interne, regolarizzabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e completamento opere.
Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E (unità abitative)
Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria compreso sanzioni e spese tecniche: € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 5.000,00**

In seguito ai sopralluoghi eseguiti presso le unità non abitative comuni di cui al corpo F, si sono riscontrate alcune difformità fra quanto realizzato il progetto depositato in atti, in particolare:

- foglio 14 p.lla 119 sub 3, è presente una porzione di vano seminterrato di superficie lorda mq 10 circa e volume circa mc 27, realizzato per collegare la sala Hobby con i nuovi servizi di progetto. Tale difformità non può essere sanata e quindi necessita di rimozione. Sempre nella sala Hobby sono state eseguite modifiche prospettiche con la realizzazione una nuova finestra nel lato nord e la chiusura

una apertura esistente nel lato sud, il tutto regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria.

- Foglio 14 p.lla 222 e 226, si sono riscontrate delle lievissime difformità con quanto riportato negli elaborati grafici di progetto relative a modifiche interne e modifiche prospettiche, regolarizzabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e completamento opere.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia per il corpo F identificato al foglio 14 p.lla 119 sub 3, 222 e 226.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - LOCALI COMUNI

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria compreso sanzioni e spese tecniche oltre oneri per la rimozione opere non sanabili: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Conformità urbanistica:

Immobili

Strumento urbanistico Adottato:	PRG
In forza della delibera:	DCC n. 4 del 18/02/2011
Zona omogenea:	D 10 - Zone turistico ricettive di notevole importanza
Norme tecniche di attuazione:	- AREE SENSIBILI DI TUTELA AI CAMPI MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI - VINCOLO IDROGEOLOGICO - PUNTI URBANISTICI SENSIBILI DI RIUSO URBANO - AREE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO ED AMBIENTALE - VERDE DI SALVAGUARDIA - AREE BOSCATE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E-F

Terreni agricoli

Strumento urbanistico Adottato:	PRG
In forza della delibera:	DCC n. 4 del 18/02/2011
Zona omogenea:	Zone agricole
Norme tecniche di attuazione:	- AREE SENSIBILI DI TUTELA AI CAMPI MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI - VINCOLO IDROGEOLOGICO - PUNTI URBANISTICI SENSIBILI DI RIUSO URBANO - AREE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO ED AMBIENTALE - VERDE DI SALVAGUARDIA - AREE BOSCATE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: G - TERRENI

Descrizione: **UNITA' ABITATIVA** di cui al **corpo A**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Acquasparta (TR) strada della Romita n.9 ed è censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 14 p.lla 225 . Nello specifico trattasi di un unità abitativa del tipo a torre, dislocata su tre livelli fuori terra, non comunicanti internamente tra di loro, ma accessibili esternamente mediante scale.
Al piano seminterrato trova luogo un soggiorno ed una cucina di complessivi mq 48,65 con altezza variabile tra 2,25 e 2,75 m; al piano terra è presente un vano ad uso camera da letto con bagno di mq 15,00 ed altezza interna tra 2,20 e 2,65 m; nel vano sottotetto sono stati ricavati un vano ad uso letto con bagno di mq 16,10 oltre ad una zona soppalco non abitabile di mq 8,25.
Nel sottoscale sono ubicati due locali tecnici.
Gli infissi interni ed esterni sono in legno con finestre dotate di doppi vetri, la pavimentazione è parte in gres e parte in parquet, le pareti risultano parzialmente intonacate e prevalentemente in pietra faccia vista. Complessivamente lo stabile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione e presenta ottime finiture. L'impianto elettrico è carente di alcuni elementi, risultano completati l'impianto idrico e di riscaldamento. Lo scrivente non ha potuto reperire alcuna certificazione degli impianti e tanto meno verificarne il corretto funzionamento.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **********- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **140,85**
E' posto al piano: T-1-2

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO TERRA	sup reale lorda	69,95	1,00	69,95
ABITAZIONE PIANO TERRA - LOCALI TECNICI	sup reale lorda	13,90	0,60	8,34
ABITAZIONE PIANO PRIMO	sup reale lorda	23,10	1,00	23,10
ABITAZIONE PIANO SECONDO	sup reale lorda	25,55	1,00	25,55
ABITAZIONE PIANO SECONDO SOPPALCO NON ABITABILE	sup reale lorda	8,35	0,70	5,85
		140,85		**132,79**

Descrizione: **UNITA' ABITATIVA di cui al corpo B**

L'unità abitativa oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato di maggior consistenza di interesse storico e culturale, edificato presumibilmente durante il medioevo sito in Acquasparta strada della Romita n. 9. L'immobile, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 14 p.lle 119/2-50/2 (parte), è accessibile dalla corte distinta al foglio 14 p.lla 119 sub 1 attraverso due distinte rampe di scala ed è composto da ampio

vano ad uso studio di mq 20,85 con bagno di mq 5,60 (altezza min 2,70 m e max di 3,00 m) al piano primo, una camera di mq 17,40 con bagno di mq 7,30 (altezza utile interna di m 2,70) al piano rialzato oltre ad un soppalco con camino di mq 16,50 da destinarsi a cucina, accessibile mediante scala interna dalla camera sopra detta. Dalla cucina è possibile poi accedere ad un balcone coperto di mq 5,90.
Internamente i lavori non risultano ultimati, infatti risulta mancante la pavimentazione, i frutti dell'impianto elettrico, il rivestimento bagni con i sanitari.
Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni dello stesso materiale sono dotati di doppi vetri.
Complessivamente lo stabile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione e presenta ottime finiture. Risultano parzialmente completati l'impianto idrico e di riscaldamento (a pavimento). Lo scrivente non ha potuto reperire alcuna certificazione degli impianti e tanto meno verificarne il corretto funzionamento.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **********- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,75**
E' posto al piano: 1-2

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE - PIANO PRIMO	sup reale lorda	73,42	1,00	73,42
ABITAZIONE - PIANO SECONDO	sup reale lorda	25,57	1,00	25,57
ABITAZIONE - PIANO SECONDO	sup reale lorda	6,76	0,30	2,03
		105,75		**101,02**

Descrizione: **UNITA' ABITATIVA di cui al corpo C**

L'unità abitativa oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato di maggior consistenza di interesse storico e culturale, edificato presumibilmente durante il medioevo sito in Acquasparta strada della Romita n. 9. L'immobile censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 14 p.lle 119 sub 2 graffato con la p.lla 50/2, è accessibile dalla corte distinta al foglio 14 p.lla 119 sub 1 (BCNC) e si sviluppa su un unico livello al piano terra.
Si compone di un ampio soggiorno/camera con camino di mq 34,20, cucina abitabile di mq 18,15, bagno di mq 14,80 e ripostiglio di mq 4,20 con altezza min 2,30 m e max di 2,80 m, oltre un portico di mq 21,70mq. L'appartamento è caratterizzato da pareti in parte intonacate ed in parte in pietra e da soffitti in travi di legno a vista.
All'interno dell'immobile i lavori non risultano ultimati, infatti lo stesso è parzialmente pavimentato in gres, mancano i frutti dell'impianto elettrico e degli accessori igienico sanitari. Gli infissi esterni sono in legno dotati di doppi vetri. Tutti gli impianti risultano predisposti, non sono state rinvenute le certificazioni degli stessi.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **********- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,07**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE - PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	106,70	1,00	106,70
ABITAZIONE - PIANO TERRA PORTICO	sup lorda di pavimento	23,37	0,35	8,18
		130,07		**114,88**

Descrizione: di cui al punto **D - UNITA' ABITATIVA**

L'unità abitativa oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato di maggior consistenza di interesse storico e culturale, edificato presumibilmente durante il medioevo sito in Acquasparta strada della Romita n. 9. L'immobile censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 14 p.lle 223 graffato con la p.lla 50 sub 1, è accessibile dalla corte distinta al foglio 14 p.lla 119 sub 1 (BCNC), si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, non comunicanti internamente.
Al piano terra è presente un ampio soggiorno con camino di mq 65,70, sala da pranzo di mq 16,00, disimpegno di mq 5,80, cucina abitabile di mq 27,80, bagno di mq 13,60 e cantina di mq 4,80 con altezza variabile da 2,70 a 2,85 m. Al piano primo trova luogo un ampio soppalco/soggiorno di mq 34.50 con affaccio nel soggiorno posto al piano terra, uno studio di mq 15,20, camera da letto di mq 16,00 oltre un bagno di mq 12,60 con cabina armadio di mq 6,10.
All'interno dell'immobile i lavori non risultano ultimati, infatti lo stesso è parzialmente pavimentato in gres, mancano i frutti dell'impianto elettrico e degli accessori igienico sanitari. Gli infissi esterni sono in legno dotati di doppi vetri. Tutti gli impianti risultano predisposti, non sono state rinvenute le certificazioni degli stessi. Da segnalare in corrispondenza dello studio posto al primo piano la presenza di umidità nella parete sud.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **********- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **306,90**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE - PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	188,70	1,00	188,70
ABITAZIONE - PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	118,20	1,00	118,20
		306,90		**306,90**

Descrizione: di cui al punto **E - UNITA' ABITATIVA**

L'unità abitativa oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato di maggior consistenza di interesse storico e culturale, edificato presumibilmente durante il medioevo sito in Acquasparta strada della Romita n. 9. L'immobile censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 14 p.lle 119 sub 2 graffato con la p.lla 50/2, è accessibile dalla corte distinta al foglio 14 p.lla 119 sub 1 (BCNC) e si sviluppa su un unico livello al

piano primo.
Si compone di un ampio soggiorno/camera con camino di mq 36,95, cucina abitabile di mq 17,85, bagno di mq 15,80 e ripostiglio di mq 4,80 con altezza 2,70 m, oltre un soppalco non abitabile di mq 13,70mq.
All'interno dell'immobile i lavori non risultano ultimati, infatti lo stesso è parzialmente pavimentato in gres, mancano i frutti dell'impianto elettrico e degli accessori igienico sanitari. Gli infissi esterni sono in legno dotati di doppi vetri. Tutti gli impianti risultano predisposti, non sono state rinvenute le certificazioni degli stessi.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **********- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,85**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE - PIANO SECONDO	sup reale lorda	106,50	1,00	106,50
ABITAZIONE - PIANO TERZO - SOPPALCO NON ABITABILE	sup reale lorda	8,35	0,70	5,85
		114,85		**112,35**

Descrizione: di cui al punto **F - LOCALI COMUNI**

I fabbricati adibiti a locali di uso comune delle precedenti unità abitative, ubicati in Acquasparta in strada della Romita n. 9, si distinguono al catastalmente al foglio 14 p.lla 222, 223 graffata con p.lla 50 sub. 1, 226 e 119 sub 3.
Il fabbricato identificato con il n. 2 nella planimetria generale (ALL.3) si sviluppa su due livelli, accessibili esternamente dalla corte comune di pertinenza foglio 14 p.lla 119 sub 1 e la particcela 42 del foglio 14 censita al CT, nonché internamente da una scala ancora da realizzarsi. Al piano terra è stata prevista una sala hobby di mq 31,20 collegata a locali interrati adibiti a spogliatoi e bagni di mq 24,30 per un altezza utile interna di 2,90 m.
Al piano primo trova luogo un magazzino con locale ripostiglio per complessivi mq 31,00 con altezza utile interna minima di 2,30 e max 3,20 m.
Si riscontra, in difformità al titolo edilizio rilasciato, una porzione di vano interrato realizzato in cls armato, di collegamento tra sala hobby e spogliatoi. All'interno dell'immobile i lavori non risultano ultimati, infatti lo stesso è parzialmente pavimentato in gres, mancano i frutti dell'impianto elettrico e degli accessori igienico sanitari. Gli infissi esterni sono in legno dotati di doppi vetri. Tutti gli impianti risultano predisposti, non sono state rinvenute le certificazioni degli stessi.
I fabbricati identificati con il n. 4-5 nella planimetria generale (ALL.3) si sviluppano su due livelli accessibili esternamente dalle corti comuni di pertinenza (foglio 14 p.lla 45 e 48) ed esclusive (foglio 14 p.lla 222 e 226).
Il piano terra progettualmente destinato a bagno turco, spogliatoi e piscina oltre a vani tecnici e soppalchi (h 2,40 m), per una superficie di circa 90 mq con altezza utile di 2,70 m circa, risulta parzialmente a rustico con finiture ed impianti da ultimare.
Al piano primo è presente un magazzino con adiacente forno, per una superficie di mq 11,00, totalmente ristrutturato.
È parte del fabbricato n. 1 come da planimetria generale (all. 3) un locale tecnico ed una piccola cappella privata con affresco da restaurare, per una superficie complessiva di mq 21,50 distinti al foglio 14 p.lla 223 graffata con p.lla 50 sub. 1.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **********- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: BDNRGS57S18Z110W - FRNGRL62R54F457U
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **382,24**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SPA	sup reale lorda	123,91	0,65	80,54
SPA - SOPPALCO	sup reale lorda	22,70	0,65	14,75
FORNO E MAGAZZINO	sup reale lorda	19,26	0,70	13,48
CAPPELLA	sup reale lorda	18,27	0,60	10,96
LOCALE TECNICO - PIANO TERRA	sup reale lorda	17,50	0,60	10,50
LOCALE TECNICO - PIANO SEMINTERRATO	sup reale lorda	67,60	0,60	40,56
SALA HOBBY - PIANO TERRA	sup reale lorda	67,60	0,70	47,32
MAGAZZINO - PIANO PRIMO	sup reale lorda	45,40	0,70	31,78
		382,24		**249,89**

Accessori

1. corte comune distinta al foglio 14 p.lle 45 e 48
   pozzo p.lla 52 e macero p.lla 120. Valore a corpo: **€** 7**.000,00**

Descrizione: **terreni agricoli** di cui al punto **G - TERRENI**

I terreni circostanti il complesso edilizio dell'Eremita, di forma irregolare e fortemente acclivi, risultano principalmente di due qualità e precisamente uliveto con oltre 400 piante e boschi.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **********- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **********
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54.746,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
p.lla 220 - ULIVETO	sup reale lorda	378,00	1,00	378,00
p.lla 221 - ULIVETO	sup reale lorda	640,00	1,00	640,00
p.lla 38 - ULIVETO	sup reale lorda	3.640,00	1,00	3.640,00
p.lla 40 - ULIVETO	sup reale lorda	9.650,00	1,00	9.650,00
p.lla 41 - PASCOLO	sup reale lorda	4.900,00	1,00	4.900,00
p.lla 42 - PASCOLO ARBORATO	sup reale lorda	1.150,00	1,00	1.150,00
p.lla 51 - SEMINATIVO	sup reale lorda	250,00	1,00	250,00
p.lla 53 - ULIVETO	sup reale lorda	7.550,00	1,00	7.550,00
p.lla 54 - SEMINATIVO	sup reale lorda	6.760,00	1,00	6.760,00
p.lla 127 - AA ULIVETO	sup reale lorda	9.684,00	1,00	9.684,00
p.lla 127 AB- SEMINATIVO	sup reale lorda	636,00	1,00	636,00
p.lla 128 – ULIVETO	sup reale lorda	4.540,00	1,00	4.540,00
p.lla 129 - AA ULIVETO	sup reale lorda	864,00	1,00	864,00
p.lla 129 - AB PASCOLO CESPUGLIATO	sup reale lorda	336,00	1,00	336,00

p.lla 130 - PASCOLO CESPUGLIATO	sup reale lorda	480,00	1,00	480,00
p.lla 131 - BOSCO MISTO	sup reale lorda	2.150,00	1,00	2.150,00
p.lla 134 - BOSCO MISTO	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
p.lla 135 - PASCOLO CESPUGLIATO	sup reale lorda	10,00	1,00	10,00
		54.746,00		**54.746,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato noto come metodo sintetico-comparativo.

Le attuali condizioni degli immobili, con rifermento allo stato avanzamento dei lavori di ristrutturazione avviati nel 2005 e mai ultimati, alla tipologia edilizia così come pensata, studiata e progettata oltre alla mancanza delle opere necessarie al completo e definitivo utilizzo della struttura, ha indotto lo scrivente ad eseguire una valutazione come unico lotto di tutti i beni pignorati.

Tale scelta è stata ritenuta più idonea rispetto ad una suddivisione del complesso edilizio, in quanto questo avrebbe generato, per l'ultimazione dei lavori, pesanti oneri a carico delle singole unità immobiliari oltre alle difficoltà di realizzazione degli stessi nello specifico delle opere comuni, il tutto a discapito dell'appetibilità sul mercato delle singole unità immobiliari.

A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni, il sottoscritto ritiene di poter individuare il richiesto valore di stima attraverso le seguenti quotazioni che tengono conto anche del particolare momento in cui versa il mercato immobiliare locale e nazionale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI; Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI; Uffici del registro di TERNI; Ufficio tecnico di ACQUASPARTA; maggiori agenzie immobiliari di zona; siti Internet.

8.3 Valutazione corpi:

CORPO A - UNITA' ABITATIVA.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.953,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE PIANO TERRA	69,95	€ 700,00	€ 48.965,00
ABITAZIONE PIANO TERRA - LOCALI TECNICI	8,34	€ 700,00	€ 5.838,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	23,10	€ 700,00	€ 16.170,00
ABITAZIONE PIANO SECONDO	25,55	€ 700,00	€ 17.885,00
ABITAZIONE PIANO SECONDO SOPPALCO NON ABITABILE	5,85	€ 700,00	€ 4.095,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.953,00
Valore corpo	€ 92.953,00
Valore Accessori	€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 92.953,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.953,00

CORPO B - UNITA' ABITATIVA.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.612,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE - PIANO PRIMO	73,42	€ 600,00	€ 44.052,00
ABITAZIONE - PIANO SECONDO	25,57	€ 600,00	€ 15.342,00
ABITAZIONE - PIANO SECONDO	2,03	€ 600,00	€ 1.218,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.612,00
Valore corpo	€ 60.612,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.612,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.612,00

CORPO C - UNITA' ABITATIVA.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.928,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE - PIANO TERRA	106,70	€ 600,00	€ 64.020,00
ABITAZIONE - PIANO TERRA PORTICO	8,18	€ 600,00	€ 4.908,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 68.928,00
Valore corpo	€ 68.928,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 68.928,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.928,00

CORPO D - UNITA' ABITATIVA.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 184.140,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE - PIANO TERRA	188,70	€ 600,00	€ 113.220,00
ABITAZIONE - PIANO PRIMO	118,20	€ 600,00	€ 70.920,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 184.140,00
Valore corpo	€ 184.140,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 184.140,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 184.140,00

E - UNITA' ABITATIVA.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.410,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE - PIANO SECONDO	106,50	€ 600,00	€ 63.900,00
ABITAZIONE - PIANO TERZO - SOPPALCO NON ABITABILE	5,85	€ 600,00	€ 3.510,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 67.410,00
Valore corpo	€ 67.410,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 67.410,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.410,00

F - LOCALI COMUNI.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 156.934,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SPA	80,54	€ 600,00	€ 48.324,00
SPA - SOPPALCO	14,75	€ 600,00	€ 8.850,00
FORNO E MAGAZZINO	13,48	€ 600,00	€ 8.088,00
CAPPELLA	10,96	€ 600,00	€ 6.576,00
LOCALE TECNICO - PIANO TERRA	10,50	€ 600,00	€ 6.300,00
LOCALE TECNICO - PIANO SEMINTERRATO	40,56	€ 600,00	€ 24.336,00
SALA HOBBY - PIANO TERRA	47,32	€ 600,00	€ 28.392,00
MAGAZZINO - PIANO PRIMO	31,78	€ 600,00	€ 19.068,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 149.934,00
Valore corpo	€ 149.934,00
Valore Accessori (corte comune, pozzo e macero)	€ 7.000,00
Valore complessivo intero	€ 156.934,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 156.934,00

G - TERRENI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.131,16.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
p.lla 220 - ULIVETO	378,00	€ 1,80	€ 680,40
p.lla 221 - ULIVETO	640,00	€ 1,80	€ 1.152,00
p.lla 38 - ULIVETO	3.640,00	€ 1,80	€ 6.552,00
p.lla 40 - ULIVETO	9.650,00	€ 1,80	€ 17.370,00
p.lla 41 - PASCOLO	4.900,00	€ 0,30	€ 1.470,00
p.lla 42 - PASCOLO ARBORATO	1.150,00	€ 0,35	€ 402,50
p.lla 51 - SEMINATIVO	250,00	€ 1,40	€ 350,00
p.lla 53 - ULIVETO	7.550,00	€ 1,80	€ 13.590,00
p.lla 54 - SEMINATIVO	6.760,00	€ 1,40	€ 9.464,00
p.lla 127 - AA ULIVETO	9.684,00	€ 1,80	€ 17.431,20
p.lla 127 AB- SEMINATIVO	636,00	€ 1,40	€ 890,40
p.lla 128 - ULIVETO	4.540,00	€ 1,80	€ 8.172,00
p.lla 129 - AA ULIVETO	864,00	€ 1,80	€ 1.555,20
p.lla 129 - AB PASCOLO CESPUGLIATO	336,00	€ 0,20	€ 67,20
p.lla 130 - PASCOLO CESPUGLIATO	480,00	€ 0,20	€ 96,00
p.lla 131 - BOSCO MISTO	2.150,00	€ 0,40	€ 860,00
p.lla 134 - BOSCO MISTO	110,00	€ 0,40	€ 44,00

p.lla 135 - PASCOLO CESPUGLIATO	10,00	€ 0,20	€ 2,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 80.148,90
Valore corpo	€ 80.148,90
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 80.148,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.148,90

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
CORPO A	Unità abitativa	132,79	€ 92.953,00	€ 92.953,00
CORPO B	Unità abitativa	101,02	€ 60.612,00	€ 60.612,00
CORPO C	Unità abitativa	114,88	€ 68.928,00	€ 68.928,00
CORPO D	Unità abitativa	306,90	€ 184.140,00	€ 184.140,00
CORPO E	Unità abitativa	112,35	€ 67.410,00	€ 67.410,00
CORPO F	Unità non residenziali	267,57	€ 156.934,00	€ 156.934,00
CORPO G	Terreno agricolo	49.188,00	€ 80.131,16	€ 80.148,90
TOTALE				€ 711.125,90

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%) € 106.668,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 26.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: ----------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 578.457,02

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

Allegati

1. Estratto di mappa;
2. Planimetrie catastali;
3. Planimetrie stato di fatto;
4. Visure Catastali;
5. Elenco formalità aggiornato;
6. Documentazione edilizia e urbanistica;
7. Atti di provenienza;
8. Certificato carichi pendenti;
9. Contratto di locazione;
10. Documentazione fotografica.

Data generazione:
16-08-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Trabalza

ALLEGATO 2
PLANIMETRIA CATASTALE

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Picchiarati Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 214

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Acquasparta

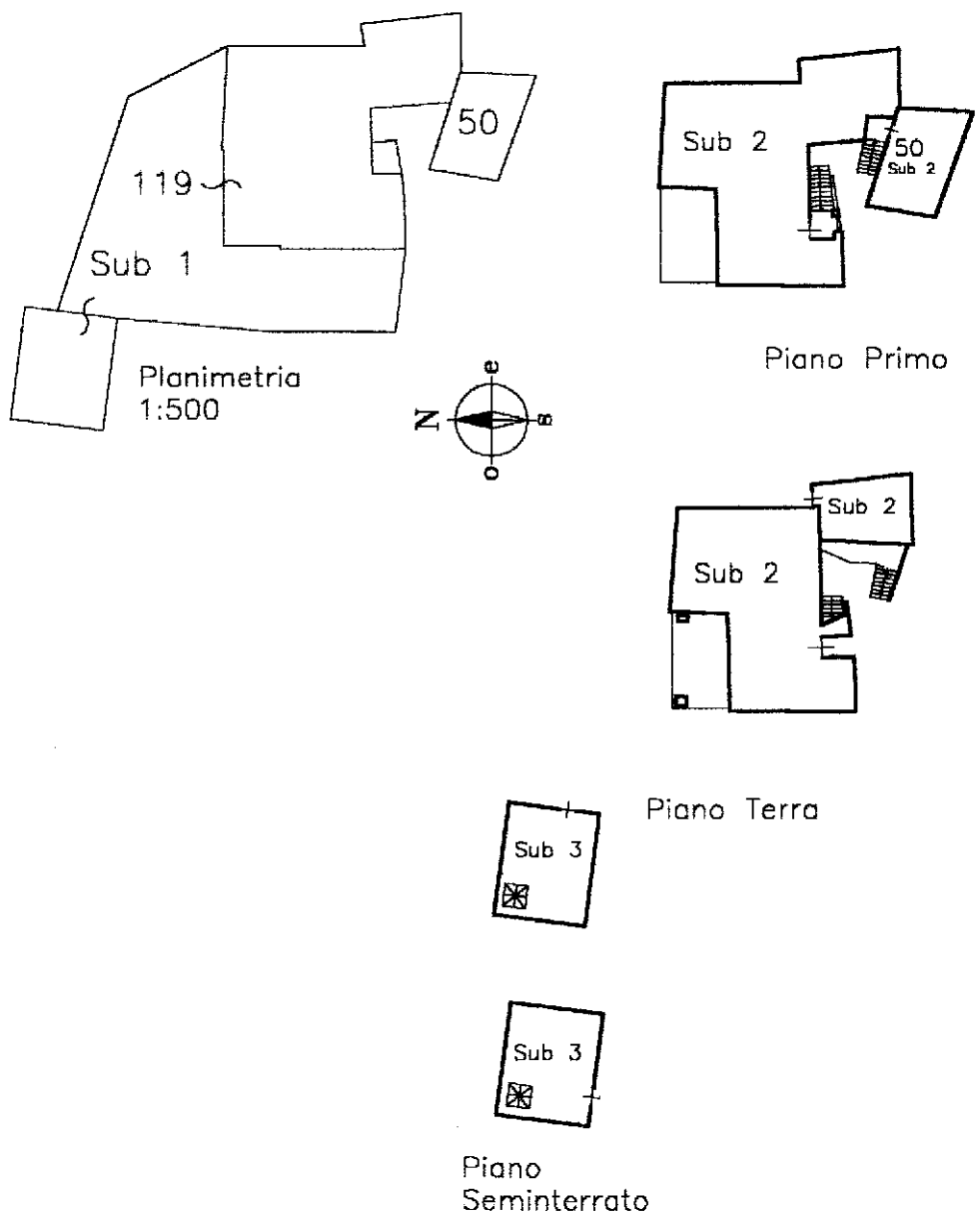
Sezione: Foglio: 14 Particella: 119

Protocollo n. 000036046 del 29/04/2002

Tipo Mappale n. 675 del 09/04/2002

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/08/2018 - Comune di ACQUASPARTA (A045) - < Foglio: 14 - Particella: 119 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: ACQUASPARTA
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ACQUASPARTA		14	119	675	

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						BENE COMUNE NON CENSIBILE
2	LOCALITA' EREMITA		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
3	LOCALITA' EREMITA		S1-T			MAGAZZINO

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. 36031 del 29/04/2002

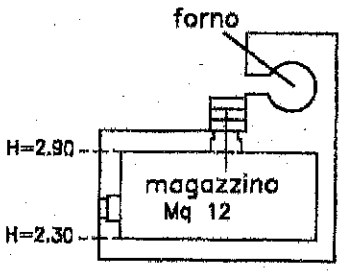
Planimetria di u.i.u. in Comune di Acquasparta

Localita' Eremita civ.

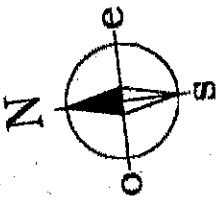
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 14
Particella: 222
Subalterno:

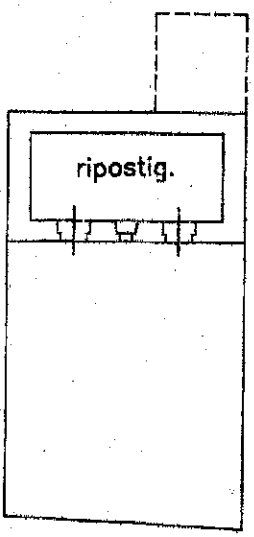
Compilata da:
Ricchiarati Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 214

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Piano Terra
Hm=2.60





Piano Seminterrato
H=2.35

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2018 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - < Foglio: 14 Particella: 222 > - Sub:
LOCALITA' ACQUASPARTA CAMPAGNA piano: S1-T;

Ultima Planimetria in atti

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

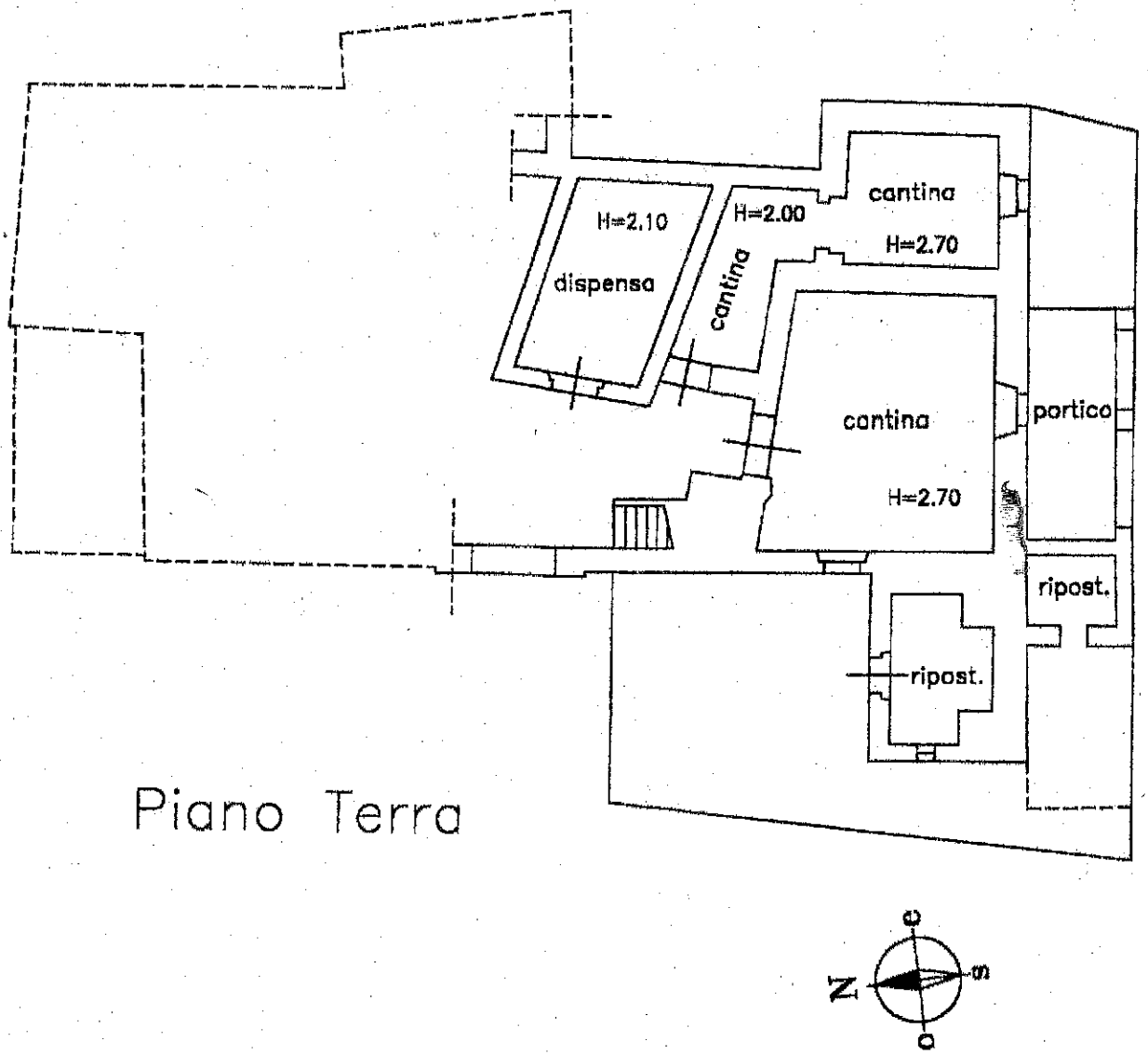
Dichiarazione protocollo n. 36036 del 29/04/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Acquasparta

Localita' Eremita civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da: Picchiarati Franco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 14	
Particella: 223	
Subalterno:	Prov. Terni N. 214

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2018 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - < Foglio: 14 Particella: 50 - Subalterno 1 >
LOCALITA' ACQUASPARTA CAMPAGNA piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. 36036 del 29/04/2002

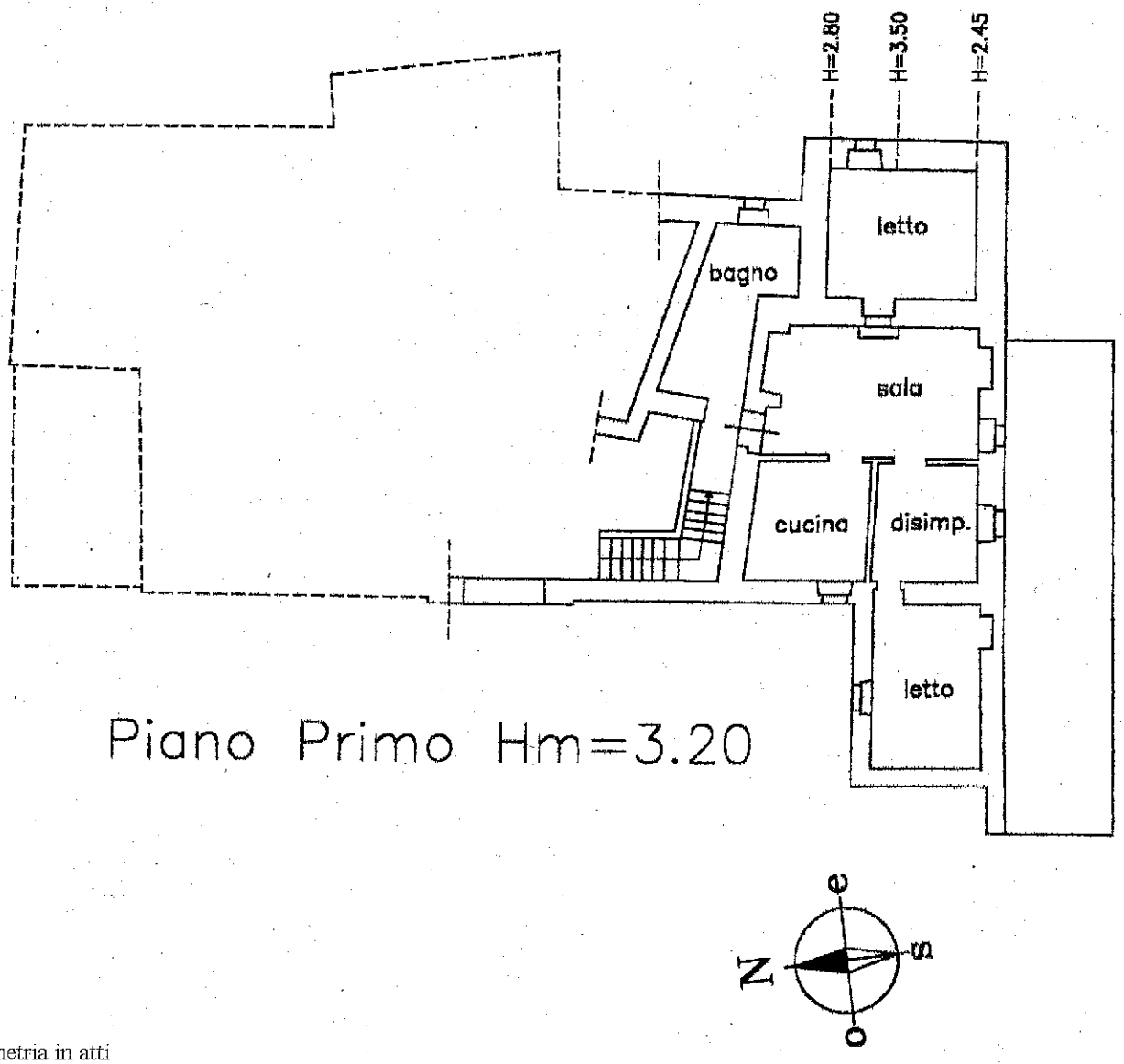
Planimetria di u.i.u. in Comune di Acquasparta

Localita' Eremita civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 14
Particella: 223
Subalterno:

Compilata da:
Picchiarati Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 214

Scheda n. 2 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2018 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - < Foglio: 14 Particella: 50 - Subalterno 1 >
LOCALITA' ACQUASPARTA CAMPAGNA piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Data: 06/04/2018 - n. TR0020148 - Richiedente TRABALZA PAOLO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. 36046 del 29/04/2002

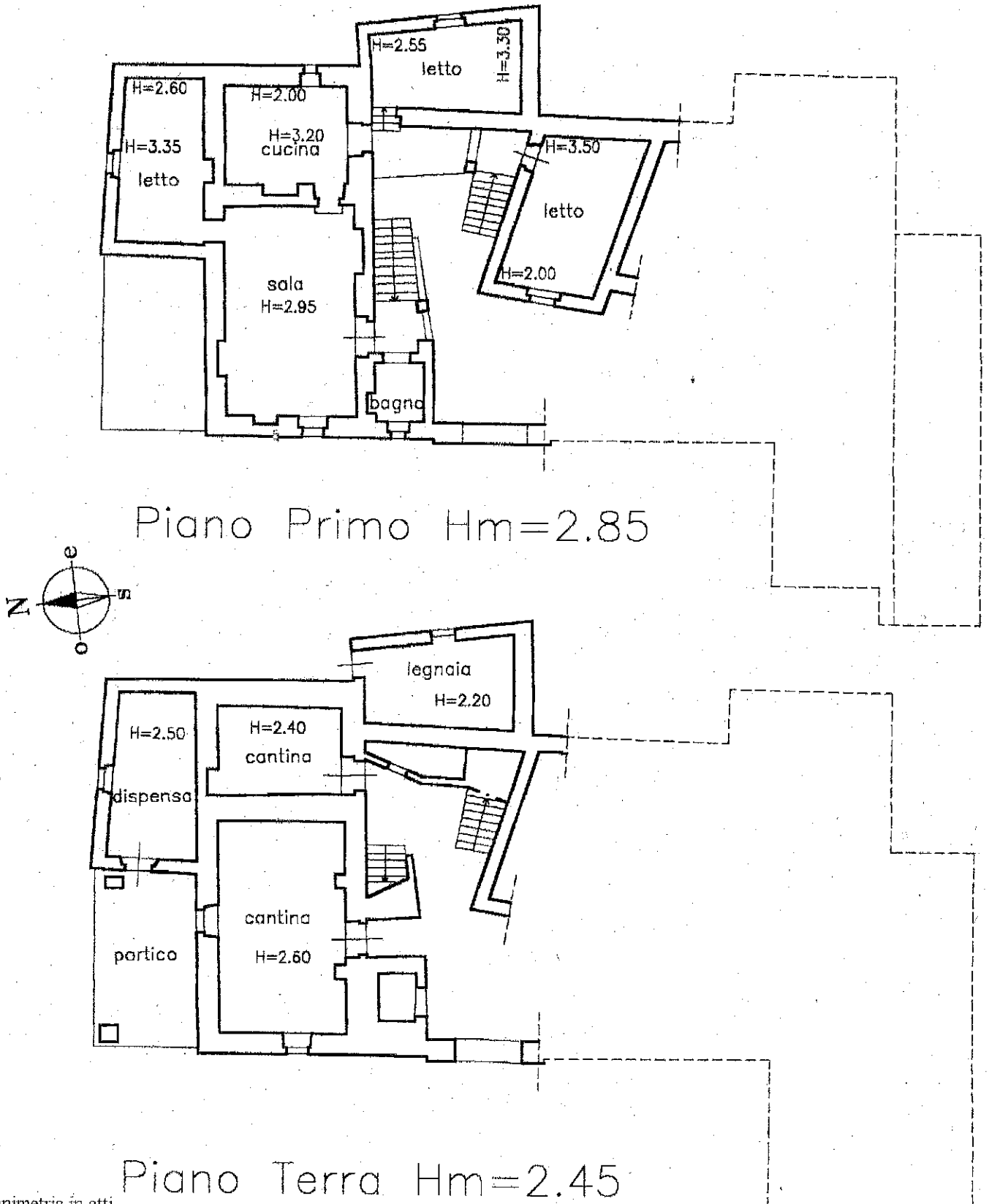
Planimetria di u.i.u. in Comune di Acquasparta

Localita' Eremita civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 14
Particella: 119
Subalterno: 2

Compilata da:
Picchiarati Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 214

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Ultima Planimetria in atti

Data: 06/04/2018 - n. TR0020148 - Richiedente TRABALZA PAOLO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2018 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - <Foglio: 14 Particella: 30 - Subalterno 2>
LOCALITA' ACQUASPARTA CAMPAGNA piano: T-1;

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Data: 06/04/2018 - n. TR0020149 - Richiedente TRABALZA PAOLO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

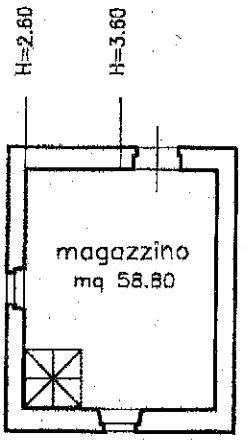
Dichiarazione protocollo n. 36046 del 29/04/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Acquasparta

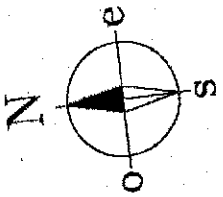
Localita' Eremita civ.

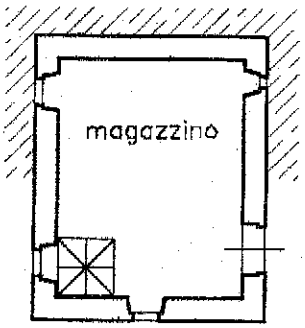
Identificativi Catastali:	Compilata da: Picchiarati Franco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 14	
Particella: 119	
Subalterno: 3	Prov. Terni N. 214

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Terra





Piano Seminterrato
H=2.70

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2018 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - < Foglio: 14 Particella: 119 - Subalterno 3 >
LOCALITA' ACQUASPARTA CAMPAGNA piano: S1-T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 06/04/2018 - n. TR0020149 - Richiedente TRABALZA PAOLO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. 36056 del 29/04/2002

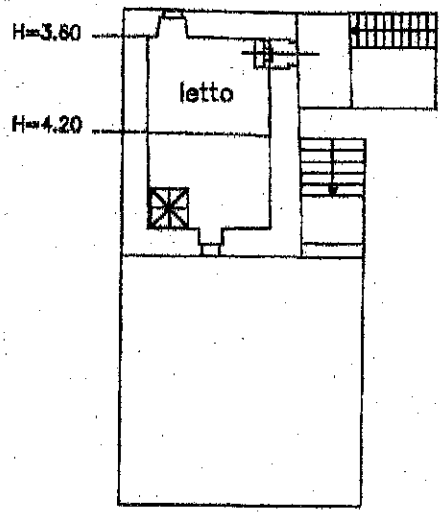
Planimetria di u.i.u. in Comune di Acquasparta

Localita' Eremita civ.

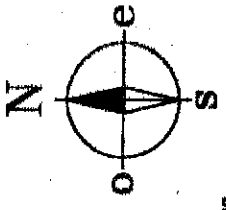
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 14
Particella: 225
Subalterno:

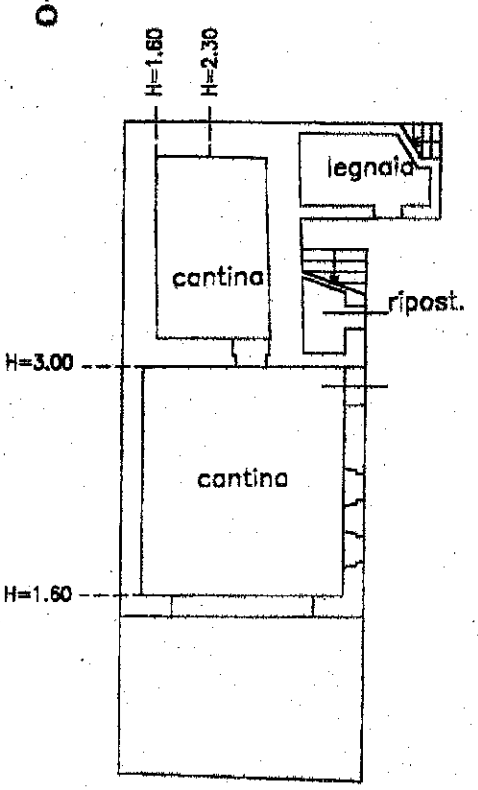
Compilata da:
Picchiarati Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 214

Scheda n. 1 Scala 1:200

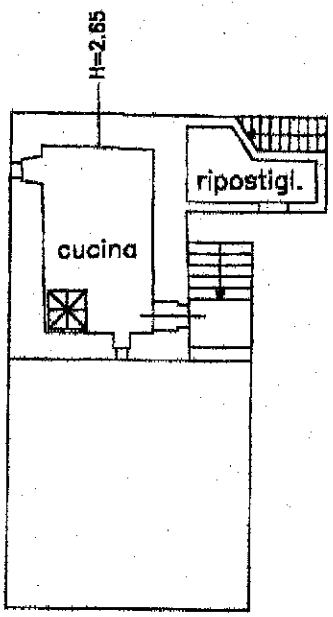


Piano Primo
Hm=3.9





Piano Seminterrato
Hm=2.15



Piano Terra

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2018 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - < Foglio: 14 Particella: 225 > - Sub:
LOCALITA' ACQUASPARTA CAMPAGNA piano: S1-T-1;

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

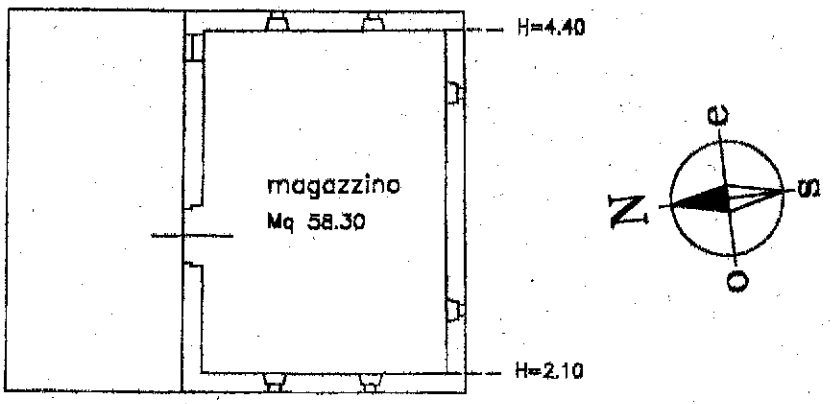
Dichiarazione protocollo n. 36063 del 29/04/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Acquasparta

Localita' Eremita civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da: Picchiarati Franco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 14	
Particella: 226	
Subalterno:	Prov. Terni N. 214

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Terra

Hm=3.25

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2018 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - <Foglio: 14 Particella: 226 > - Sub:
LOCALITA' ACQUASPARTA CAMPAGNA piano: T;

Ultima Planimetria in atti

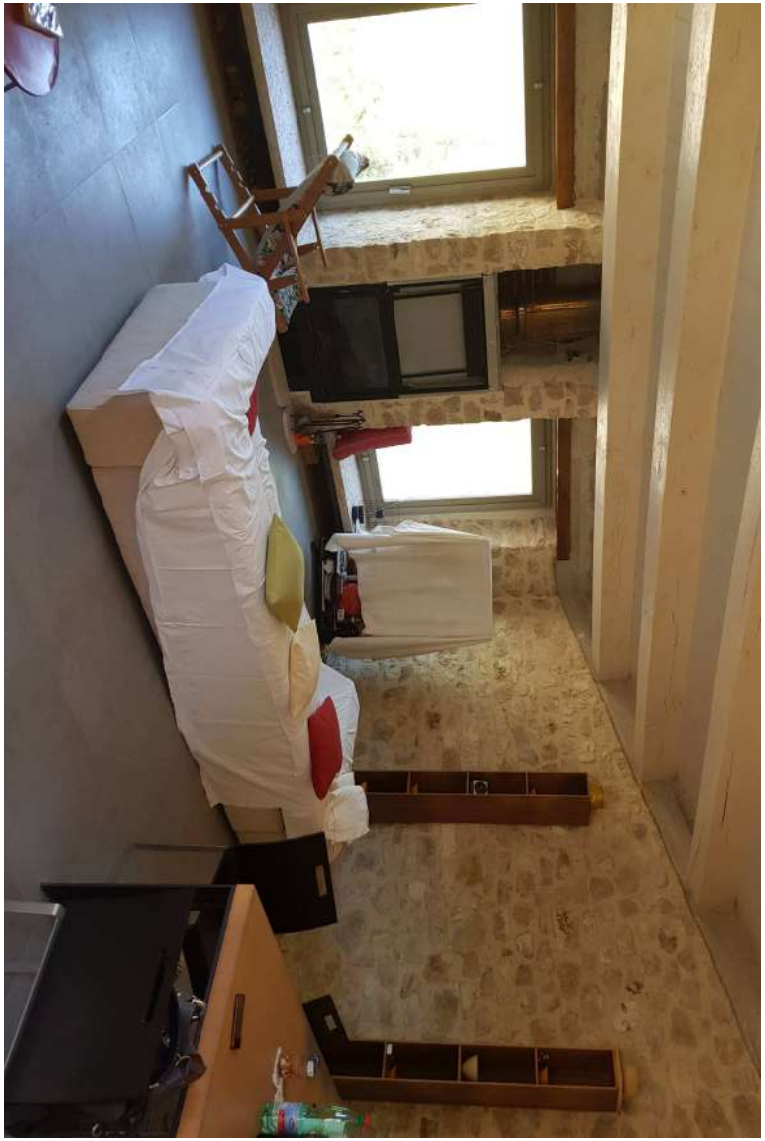
Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

ALLEGATO 10
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

CORPO -A-

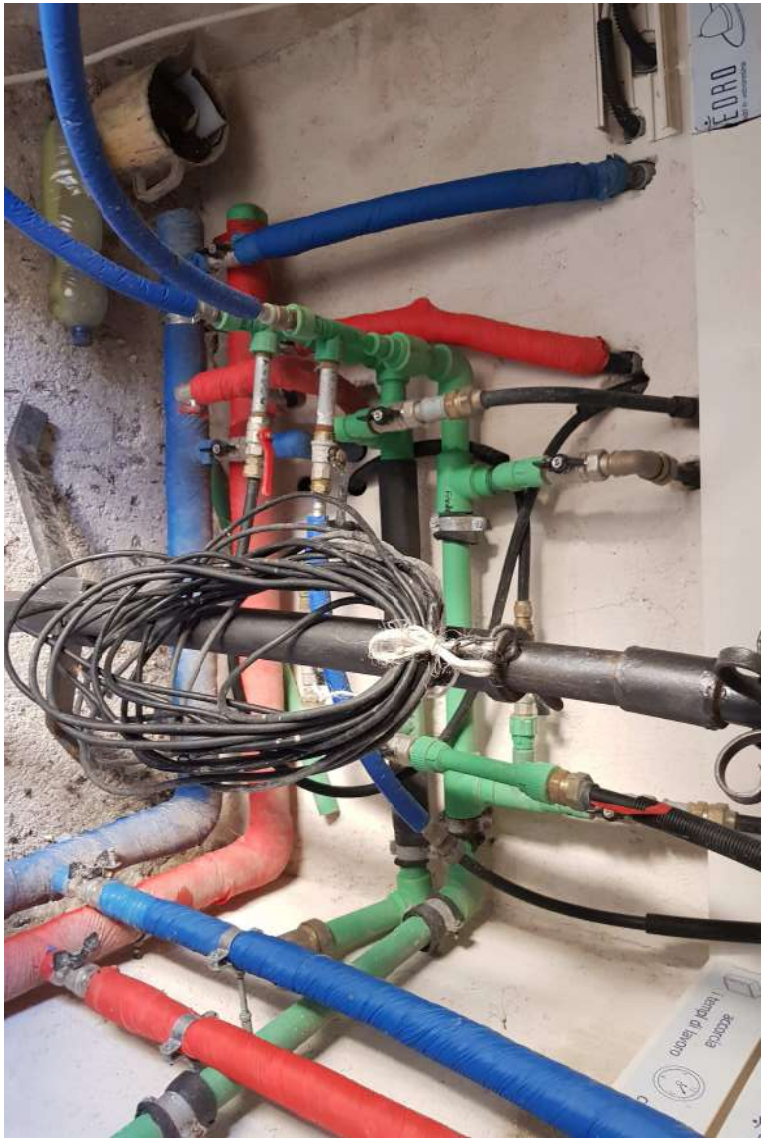
Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19



Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19



Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

CORPO -B-

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

CORPO -C-

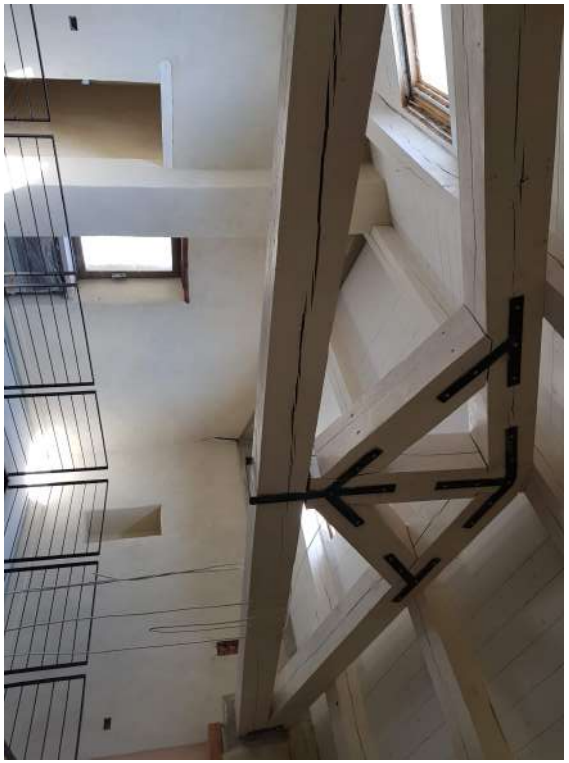
Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

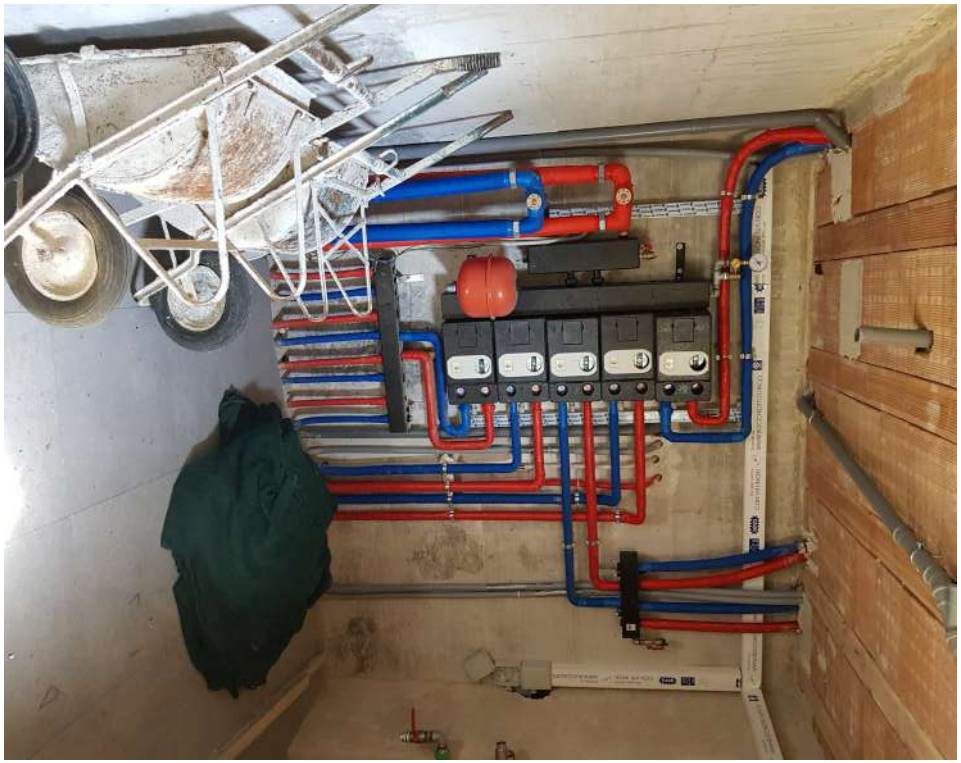
Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

CORPO -D-

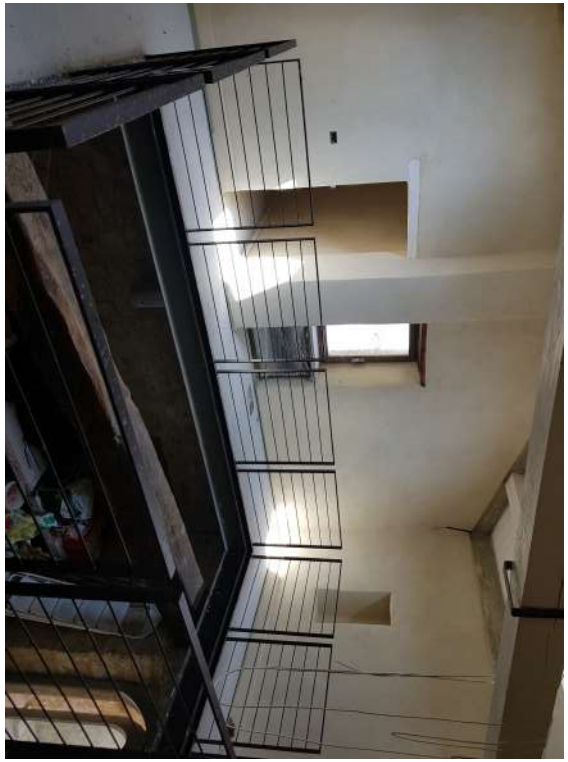
Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19





Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19



Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

CORPO -E-

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

CORPO -F-

SPA

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

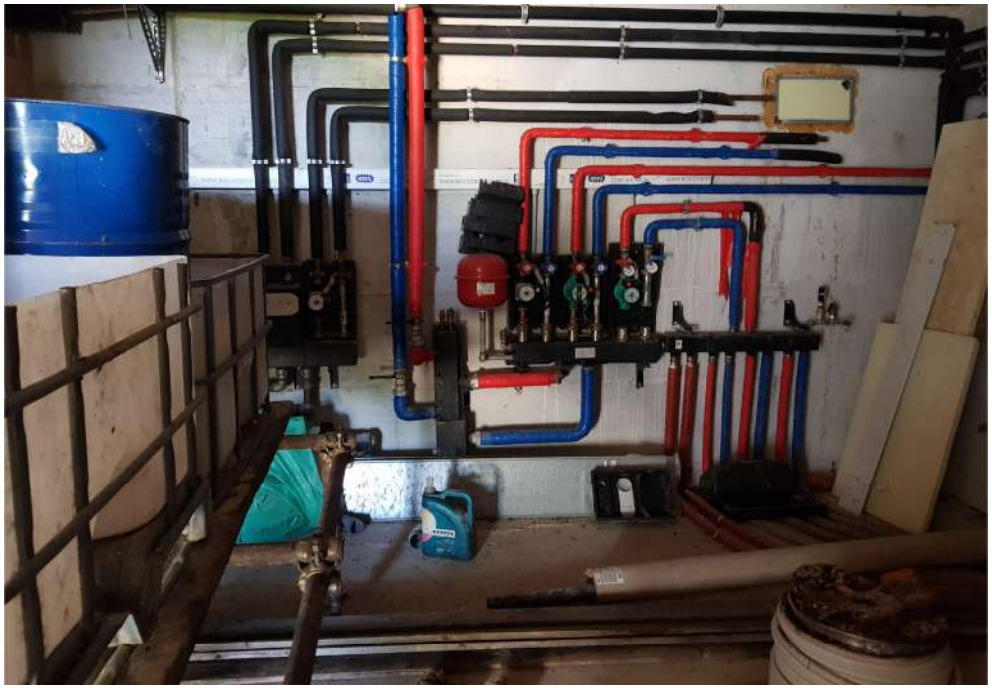
Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

CAPPELLA E LOC. TECNICO ADIACENTE

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19



LOCALE TECNICO NUOVA COSTRUZIONE

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

SALA HOBBY

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19

CORPO -G-

Firmato Da: TRABALZA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd9fb0946167f10b681e9ef08ea5e19