

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

56/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE:

Avv. ANGELO RANCHINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

GEOM. MARCO GIULIANI

CF: GLNMRC63H11A262Q
con Studio in Terni (TR), Via S. Marco n.13
telefono: 0744406091
e-mail: associati@teofoliegulianiassociati.it
P.E.C.: marco.giuliani2@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI - ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2021

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Casolare e fabbricati accessori siti nel Comune di Baschi, Vocabolo Santa Giulia snc, della superficie commerciale di mq. 430,19 circa per la quota di proprietà spettante a:

- OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1

Il fabbricato principale è un casolare in pietra che si sviluppa su due piani fuori-terra. Al piano terra vi sono i magazzini e le stalle, mentre al piano primo vi sono due abitazioni. I fabbricati accessori sono un silos, un forno con un magazzino ed un ricovero per gli animali. Tutti i fabbricati sono in cattivo stato di manutenzione.

Dalla Via del Commercio si accede agli immobili pignorati con una strada sterrata interpodereale posta su varie Particelle catastali.

Nell'ultimo tratto si attraversano le Particelle n. 619 (Catastalmente intestata all'OMISSIS, dante causa dell'Esecutato) e n. 621 (Catastalmente intestata all'Esecutato OMISSIS, ma che non è pignorata).

L'Aggiudicatario continuerà ad esercitare la servitù di passaggio come finora goduta dall'Esecutato.

In caso fosse necessario dovrà promuovere una causa civile per la Costituzione della Servitù di Passaggio per "Destinazione del padre di famiglia".

Altra particella non pignorata di proprietà dell'Esecutato è la Particella n. 627, confinante con la n. 624.

Il fatto che non sia pignorata potrebbe causare in seguito la Costituzione di una Servitù di Passaggio per "Destinazione del padre di famiglia" a carico della Particella n. 624 che fa parte del lotto da porre in vendita.

Infatti la Particella n. 627 è interclusa ed accessibile, oltre che dalla Particella n. 624, dalle Particelle n. 478 e n. 479 che sono di proprietà di un terzo estraneo alla Procedura.

Il Creditore precedente potrebbe valutare la possibilità di pignorare anche le Particelle n. 621 e n. 627 del Foglio n. 55 del Catasto Terreni del Comune di Baschi.

Coordinate GIS: 42.69236, 12.20874.

Identificazione Catastale:

- Foglio n. 55, Particella n. 624 sub 2, Zona Censuaria unica, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 16 mq, sup catastale totale mq 25, Rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia Snc, piano T, il primo magazzino;

- Foglio n. 55, Particella n. 624 sub. 3, Zona Censuaria unica, Categoria C/2, Classe 5, di mq. 51, superficie catastale totale mq 71, Rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia Snc, piano T, il secondo magazzino;
- Foglio n. 55, Particella n. 624 sub. 4, Zona Censuaria unica, Categoria C/2, Classe 4, metri quadrati 171, superficie catastale totale di mq 219, Rendita 300,27 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia, piano T, il terzo magazzino;
- Foglio n. 55, Particella n. 624, sub 6, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale mq 97, R.C. Euro 244.03, Indirizzo Catastale:Vocabolo Santa Giulia, piano 1, la prima abitazione;
- Foglio n. 55, Particella n. 624, sub 7, zona censuaria unica, classe A/3, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale mq 97 R.C. Euro 244,03, Indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia, piano 1, la seconda abitazione;

intestati a:

- OMISSIS, nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, c.f. OMISSIS., piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Benché non indicati né nel Verbale di Pignoramento Immobiliare e né nella relativa Nota di Trascrizione, lo scrivente ritiene che nella vendita siano comprese (ai sensi dell'art. 2912 del C.C.) le parti comuni dei fabbricati, distinte al Catasto Fabbricati come Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.):

- Foglio n. 55, Particella n. 624, sub 1, Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) comune a tutti i subalterni (Corte);
- Foglio n. 55, Particella n. 624, sub 5, Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) comune ai sub 6 e 7 (Scala esterna di Accesso al Piano Primo);

La corte è altresì distinta al Catasto Terreni come:

- Foglio n. 55, Particella n. 624, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della superficie catastale di mq 4040 tra area coperta e scoperta.

Nella Particella n. 624 non vi sono altre Unità Immobiliari oltre a quelle pignorate, per cui i diritti indivisi di comproprietà sui beni comuni non censibili sono riferiti interamente al compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	m² 308,93
Consistenza commerciale complessiva accessori:	m² 121,26
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 205.095,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 174.000,00
Data della valutazione:	11/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I fabbricati risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria iscritta a Terni al n. 270 di R.P. in data 07/02/2008:

Ipoteca Volontaria a favore di OMISSIS S.p.A., con sede in OMISSIS, CF OMISSIS (Domicilio Ipotecario eletto: ad OMISSIS OMISSIS n. OMISSIS) e contro OMISSIS, nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, c.f. OMISSIS.

Importo Ipoteca € XXX.XXX,00

Importo Capitale € XXX.XXX,00

Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, per la durata di 30 anni, come da Atto Notarile Pubblico a rogito Franco Campioni, Notaio in Orvieto, in data 25/01/2008, Repertorio n. 11028, gravante sugli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Baschi, col Foglio n. 55, Particella n. 624 (terreno) ed al Catasto Fabbricati, col Foglio n. 55, Particelle n. 624 sub 2, n. 624 sub 3, n. 624 sub 4, n. 624 sub 6, n. 624 sub 7, n. 624 sub 1 (B.C.N.C.), n. 624 sub 5 (B.C.N.C.), per la Piena Proprietà per 1/1.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto a Terni, al n. 3940 di R.P., in data 14/05/2021 a favore di OMISSIS S.p.A., con sede in OMISSIS, CF OMISSIS, contro OMISSIS, nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, c.f. OMISSIS.

Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 30/04/2021, Repertorio n. 682/2021, gravante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi, col Foglio n. 55, Particelle n. 624 sub 2, n. 624 sub 3, n. 624 sub 4, n. 624 sub 6, n. 624 sub 7 per la piena proprietà per 1/1.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (2019)	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Quote millesimali dell'immobile: generali	0
Quote millesimali dell'immobile: tabella scala	0
Quote millesimali dell'immobile: tabella ascensore	0
Quote millesimali dell'immobile: tabella autoclave	0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS, nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, **dal 25/01/2008 ad oggi**, piena proprietà per 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita del Notaio Franco Campioni, con sede in Orvieto, in data 25/01/2008, Repertorio n. 18284, trascritto a Terni il 07/02/2008 al n. 977 del R.P..

Riguardante gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi, col Foglio n. 55, Particelle n. 624 sub 2, n. 624 sub 3, n. 624 sub 4, n. 624 sub 6, n. 624 sub 7, n. 624 sub 1 (B.C.N.C.), n. 624 sub 5 (B.C.N.C.), ed al Catasto Terreni col Foglio n. 55, Particelle n. 624 (Ente Urbano), n. 621, n. 627.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

OMISSIS con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, **dal 30/05/2002 al 25/01/2008**, piena proprietà per 1/1, in forza dell'Atto di Modifica di Denominazione o Ragione Sociale del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni, con sede in Roma, in data 30/05/2002, Repertorio n. 109402, trascritto a Terni il 14/12/2007 al n. 9338 del R.P..

Riguardante tra gli altri, l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi, col Foglio n. 55, Particella n. 450 da cui deriva l'attuale Particella n. 624.

OMISSIS con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, **dal 14/04/1997 al 30/05/2002**, piena proprietà per 1/1, in forza del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Roma, in data 14/04/1997, Repertorio n. 14766, trascritto a Terni il 05/05/1997 al n. 2956 del R.P. e successiva nota di rettifica in data 10/03/1998 al n.1574 del R.P..

Riguardante tra gli altri, l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Baschi, col Foglio n. 55, Particella n. 170 da cui deriva l'attuale Particella 624.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: **Nulla-Osta del 08/02/1962.**

Tipo pratica: Nulla-Osta per esecuzione di lavori edilizi rilasciato il 08/02/1962.

Intestazione: OMISSIS.

Per lavori: Costruzione di fabbricati rurali al Voc. S. Giulia.

Identificativo: **178/1976.**

Tipo pratica: Licenza Edilizia Protocollo n. 178 del 27/01/1977 (Istanza presentata il 18/12/1976).

Intestazione: OMISSIS.

Per lavori: Ristrutturazione del fabbricato rurale in Loc. S. Giulia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

I fabbricati pignorati ricadono in Zona Agricola E2 (art. 83.2 delle N.T.A. Parte Strutturale del P.R.G.- Tavola Carta della pianificazione in ambito agricolo P.R.G. Parte Strutturale) oltre che nell'Unità di paesaggio 3-Cd-13 Baschi – Podere Murotondo (art. 41 delle N.T.A. Parte Strutturale del P.R.G.)

Inoltre, ad eccezione del forno-magazzino, ricadono anche nella Zona di rispetto stradale della Autostrada A1 (art. 72 delle N.T.A. Parte Strutturale del P.R.G.) e nelle Aree di particolare interesse faunistico art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) Parte Strutturale del P.R.G.(Tavola URBA1-Carta dei vincoli del P.R.G. Parte Strutturale).

Il P.R.G. è consultabile nel sito internet del Comune di Baschi (Home → Servizi aggiuntivi).

Il fabbricato principale è altresì compreso nel Censimento dei Beni Sparsi di cui all'art. 33 comma 5 della L.R. 11/2005, nella Categoria B1: Beni di elevato valore storico, architettonico e tipologico.

Gli interventi edilizi ammissibili sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso.

Non sono ammessi ampliamenti. (Vedere Scheda e Norme allegate)

Norme Tecniche di Attuazione – PRG Parte Strutturale**Art. 83 – Disciplina delle aree agricole**

1. Le aree agricole sono quelle riservate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse, dirette cioè alla trasformazione od alla alienazione dei prodotti agricoli, purché queste non abbiano carattere industriale o commerciale.
2. Nell'ambito territoriale rurale si applicano le norme per il territorio agricolo dell'art. 32, 33, 34, 35 della L.R.11/2005.
3. Nelle zone agricole, indipendentemente da quanto previsto per ogni singola sottozona, dovrà essere rispettato quanto segue:
 - a) E' consentita l'installazione di serre tramite autorizzazione temporanea limitata alla durata della produzione della coltura che la richiede.
 - b) E' inoltre ammessa la realizzazione di impianti di trattamento di rifiuti liquidi e di isole ecologiche, in aree non interessate dalle visuali principali, compatibilmente con la funzionalità dell'impianto.
 - c) La distanza minima delle costruzioni dalle strade non potranno essere inferiori a:
 - tipo A: ml 60,00
 - tipo B: ml 40,00
 - tipo C: ml 30,00
 - tipo F: ml 20,00, con esclusione delle strade vicinali
 - strade vicinali di tipo F: ml 10,00

Per la classificazione dei tipi di strade si rimanda all' art. 2 del D.L.vo 30.04.92 n. 285.

- d) Le distanze delle costruzioni dai confini di proprietà, dai limiti di zona e da altre costruzioni non possono essere inferiori a:
 - ml 5,00 dai confini di proprietà e dai limiti di zona;
 - ml 10,00, tra pareti finestrate di locali abitabili e pareti di edifici antistanti.
- e) Gli interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio esistente dovranno tenere conto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive dell'edilizia rurale esistente, nel rispetto delle indicazioni dell'unità di paesaggio corrispondente. La progettazione degli interventi deve fare riferimento al D.G.R. 1° agosto 2001 n°984, ed accompagnata da uno studio sulla morfologia del luogo e sugli elementi strutturali del paesaggio agricolo, sulla base dei caratteri indicati nella normativa per UDP. Le nuove costruzioni devono essere localizzate in modo tale da non comportare interferenze con le visuali di particolare pregio paesistico. Nel caso di ampliamenti di cui all'art. 8 della L.R. 53/74, come modificato dall'art. 35 della L.R. 11/2005 e di ristrutturazione, tramite demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, deve farsi riferimento alla tipologia e all'assetto planivolumetrico del fabbricato originario, evitando aumenti di volume che assumano l'aspetto di superfetazione o di sopraelevazione. Sono ammessi ampliamenti, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 53/74, come modificato dall'art. 35 della L.R. 11/2005, staccati dal corpo di fabbrica principale purché collocati nell'area di pertinenza e seguendo le morfologie insediative dei nuclei rurali storici.
Negli interventi sugli edifici esistenti, compresa la sistemazione delle aree di pertinenza esterne, è vincolante l'impiego di tecniche e materiali tradizionali tipici del territorio del Comune di Baschi, integrandole con le tecniche della bioedilizia.
- f) Per aree di pertinenza di un fabbricato principale si intende quella compresa entro una distanza massima di 50 mt. dal fabbricato stesso.

- g) Sono esclusi gli interventi di nuova edificazione nei crinali e nelle sommità dei rilievi percepibili dalle ferrovie, dall'autostrada, dalla viabilità di interesse regionale e provinciale.
- h) Il PRG-S suddivide l'ambito territoriale in agricolo in tre sottozone, con riferimento alle Unità di Paesaggio del PTCP, e precisamente in :
 - zone agricole ad elevata produttività
 - zone agricole di conservazione del territorio e del paesaggio agrario
 - zone agricole marginali

Art. 83.2 - Zone Agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario

- Comprendono le parti di territorio interessate, prevalentemente, dalla presenza di colture di valore paesaggistico (es. oliveti).

Nelle aree agricole EC con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario, ferma restando la salvaguardia degli elementi culturali e vegetazionali peculiari delle Unità di Paesaggio interessate, sono consentite destinazioni d'uso che assicurino il mantenimento e la riqualificazione ambientale e paesaggistica, la qualificazione della produzione e della commercializzazione dei prodotti derivati, il sostegno ad iniziative e pratiche colturali finalizzate alle misure comunitarie nel settore agricolo e forestale, con priorità lungo i corsi d'acqua e l'incremento delle attività agrituristiche e ricettive extralberghiere, ai sensi della L. R. 8/94 e successive modifiche ed integrazioni, finalizzate alla permanenza nei territori alto collinari di attività agricole di presidio.
- La realizzazione di nuove abitazioni e di nuovi edifici per le attività produttive agricole necessari all'attività di impresa, sono consentiti nella misura di quanto stabilito all'art. 83.
- Il PRG.O stabilisce i parametri e le prescrizioni necessari per la realizzazione degli interventi.

Art. 72 – Disciplina delle zone di rispetto relative alle infrastrutture della mobilità

1. Le zone di rispetto delle infrastrutture, costituite dalle strisce di terreno esterne al confine stradale sulle quali insistono limitazioni all'uso e alle trasformazioni, sono assunte dal presente PRG in riferimento alle normative nazionali e regionali in vigore.
2. Al di fuori del centro abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono desunte dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Codice della strada e della circolare n°6709 del 29/12/1997.
3. All'interno del centro abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono desunte dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Codice della strada e della circolare n. 6709 del 29/12/1997.
4. Le distanze dalla linea e dalle attrezzature ferroviarie sono quelle previste dal DPR 11.07.1980, n.753 e dal DM Trasporti 3.08.1981.
5. L'area ricadente nella zona di rispetto produce eventualmente diritti edificatori secondo la disciplina della componente nella quale ricade; tali diritti sono da esercitarsi su aree esterne confinanti appartenenti alla medesima componente.

6. All'interno delle zone di rispetto, oltre alle opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione degli impatti, è consentita la realizzazione di sedi indipendenti per la viabilità ciclopedonale, di recinzioni, di parcheggi e di impianti per la distribuzione del carburante, previa la stipula di una convenzione con il Comune che escluda oneri aggiuntivi in caso di necessità di ampliamento della sede stradale, oltre quelli relativi all'acquisizione dell'area.
7. Per gli edifici esistenti e ubicati nelle zone di rispetto relative alle infrastrutture stradali e ferroviarie destinati ad abitazione sono consentiti gli interventi previsti dalla disciplina di componente nella quale detti edifici ricadono. Gli interventi di demolizione e ricostruzione ammessi dalla disciplina di componente sono realizzabili se la ricostruzione avviene all'esterno della fascia di rispetto in suoli appartenenti alla medesima componente. Gli ampliamenti ammessi devono essere ubicati esclusivamente sul fronte opposto a quello prospiciente l'infrastruttura e saranno autorizzati solo per gli edifici già esistenti alla data 29.10.1997 (entrata in vigore della LR 31/97). I suddetti ampliamenti sono consentiti in allineamento al lato fronteggiante la strada o al ferrovia, unicamente nel caso di accertata impossibilità ad intervenire sul lato opposto e previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada o delle Ferrovie.

L'esecuzione delle opere di cui al precedente comma 7, fatta eccezione per le ristrutturazioni senza mutamento di destinazione d'uso, è subordinata ad un preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate nel caso di esproprio per l'ampliamento delle sedi viarie o ferroviarie.

8. Le zone di rispetto relative alle infrastrutture individuate dal PRG-Parte Strutturale sono indicate nella tavola URB.A3

Art. 37 – Aree di particolare interesse faunistico

1. Sono le zone limitrofe al corso del fiume Tevere, vedi tavola URB. A1.
2. Fino alla approvazione del piano d'ambito restano valide le norme contenute all'art. 11 della L.R. 24.03.2000 n. 27.
3. Studi di settore per la redazione della valutazione d'incidenza.

Art. 41 – Unità di paesaggio

1. Le unità di paesaggio, di cui all'art. 143 delle Norme di Attuazione del PTCP, sono definite come ambiti territoriali omogenei per livelli di eterogeneità paesistica (geomorfologia, uso del suolo, dinamiche sia antropiche che naturali ecc.); queste sono riportate nella tavola URB.A1.
2. Il territorio comunale è interessato dalle seguenti unità di paesaggio:

2-Ci Colline interne del fosso Chiugena, Colle le grotte, Macchia della Mascia, Colle Casalini

2-Ci-1 Colle le grotte, Macchia della Mascia, Colle Casalini

CI - Colline interne di Acquafredda, Colledara, Morre, Mezzole

2-Cd Colline esterne di Amelia, Penna in Teverina, Giove, Attigliano, Lugnano, Alviano, Guardea, Montecchio, Baschi

3-Cd-12 Tenaglie, Fosso San.Lorenzo

3-Cd-13 Baschi , Podere Murotondo

3-Cd-14 Monte Largo, Fosso Caduto, Montecchio

3-Cd-15Civitella del Lago, Scoppieto

3-Ma Monti Amerini

3-Vt - Valle del Tevere

3-VT-1Gole del Forello

3-VT-2 Lago di Corbara, confluenza Tevere-Paglia, Stazione di Baschi

3-VT-3 Stazione di Castiglione, Lago di Alviano, Pian della Nave.

1. Gli interventi da eseguire all'interno di ogni UDP, di nuova urbanizzazione rispetto alle precedenti pianificazioni, in base all'art. 14 del PTCP, dovranno essere conformi alle norme contenute nell'allegato del PTCP "Schede Normative per unità di paesaggio" e ai limiti massimi di capacità portante nonché agli indici di ecologia del paesaggio.

Per capacità portante si intende la capacità di un ecosistema di assorbire o sopportare una data pressione antropica. Quest'ultima si intende l'insieme dei livelli d'interferenza esercitate dalle azioni di progetto di un'opera sull'ambiente e che possono costituire premessa per cause di perturbazione.

L'UDP sono caratterizzate da alcuni parametri ecologici, quali:

- HS (Habitat standard pro-capite): standard che mette in relazione le principali funzioni dell'habitat umano (ambiente antropico) con il numero degli abitanti; l'unità di misura sono i mq/ab. Il suo valore contribuisce alla ricerca della capacità portante di un ambito territoriale e quindi di valutare la sua compatibilità tra il tipo di paesaggio esistente e il carico antropico accettabile. L'HS viene scomposto in apparati, che costituiscono ulteriori parametri di valutazione del suolo.
- Btc: Indice di biopotenzialità territoriale. E' una grandezza che mette in relazione la biomassa degli ecosistemi, e contribuisce a misurare il grado di equilibrio dei sistemi paesistici. Può essere utilizzata come indicatore di stabilità e di qualità ambientale, e messa a confronto con il Btc media regionale.

Norme Censimento Beni Sparsi.

5-BENI E CATEGORIE DI INTERVENTO

5.1 BENI IMMOBILI DI TIPO PUNTUALE ED INTERVENTI AMMISSIBILI

Per i beni oggetto del presente censimento sono consentiti, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. 11/2005, gli interventi di *"manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico-architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza, sono consentiti nei limiti fissati dai comuni in sede di individuazione, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico-architettoniche di ciascun edificio (...)"*.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone di particolare interesse storico artistico e naturalistico ambientale, si dovrà fare riferimento al D.G.R. 1 agosto 2001 n 984.

- Categoria B1 : Beni di elevato valore storico, architettonico e tipologico

Gli interventi ammissibili sono:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Restauro e risanamento conservativo
4. Ristrutturazione interna
5. Cambio di destinazione d'uso

Non sono ammessi ampliamenti.

Negli interventi su tali beni è vincolante l'impiego di tecniche e materiali tradizionali.

In linea con i principi del restauro architettonico, gli interventi su tali manufatti potranno prevedere anche la demolizione delle superfetazioni improprie o il recupero di parti non originali, purché compatibili con la tipologia e la struttura dell'edificio.

Il cambio di destinazione d'uso deve privilegiare le destinazioni residenziali, culturali, ricreative, sociali amministrative, artigianali ed economiche compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici dei beni stessi.

Per i fabbricati ricadenti all'interno delle aree boscate, dovranno essere rispettate le norme contenute all'art. 15 della L.R. 27/2000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

I fabbricati pignorati sono posti in zona agricola al di fuori dei centri abitati e pertanto fino al 01/09/1967 non era richiesta la Licenza Edilizia.

Il fabbricato principale (abitazioni e stalle), il magazzino - forno ed il silos sono visibili nella foto aerea degli anni 1954/56 consultabile nel sito Webgis Umbriageo.

Sul fabbricato principale è visibile una lapide con la scritta "SAS 1948".

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Baschi sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative ai fabbricati pignorati.

- Nulla-osta per esecuzione di lavori edilizi rilasciato il 08/02/1962 (riferito al ricovero animali Particella 624 sub 3);
- Licenza Edilizia Protocollo n. 178 del 27/01/1977 (riferita al fabbricato principale).

Successivamente in data 06/02/2009, con Protocollo n. 630, è stata presentata a nome di OMISSIS una istanza per il rilascio del Permesso di Costruire per la ristrutturazione del fabbricato principale e del forno - tettoia.

Questa pratica non ha avuto seguito ed il P.d.c. non è stato rilasciato.

Dal confronto tra lo stato attuale dei fabbricati e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra menzionati risulta:

Fabbricato Principale: Particelle n. 624 sub 4, n. 624 sub 5, n. 624 sub 6 e n. 624 sub 7.

- Al piano Terra per sorreggere il pianerottolo della scala esterna era previsto un setto in muratura, invece è stato realizzato un pilastro;
- Al piano primo è stato eliminato il camino presente nella abitazione ora distinta con la Particella n. 624 sub 7, il comignolo sul tetto è rimasto intatto.

Queste difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di conformità) della L.R. 01/2015.

Per quanto riguarda il pilastro potrebbe essere necessario realizzare il setto di muratura assentito, se il pilastro non fosse conforme alle norme antisismiche vigenti, in ogni caso sarà necessario predisporre la Pratica al Genio Civile.

Forno e Magazzino: Particella n. 624 sub 2

Essendo stato costruito fuori dai centri abitati prima del 01/09/1967 lo stato legittimo, ai sensi dell'art. 139 bis della L.R. n. 01/2015, è attestato dalle foto aeree, dalla mappa catastale e dalla planimetria catastale di primo impianto, risalente al 27/09/2007.

Il forno ed il magazzino risultano conformi.

Ricovero Animali: Particella n. 624 sub 3

L'unica difformità riguarda la mancata realizzazione di quattro finestre sul lato est.

Questa difformità è sanabile ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di conformità) della L.R. 01/2015.

Il costo delle sanatorie sopra indicate (o del ripristino dello stato assentito) si può quantificare in circa Euro 10.000,00 comprese le spese tecniche.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le attuali Planimetrie Catastali delle Unità Immobiliari pignorate sono state introdotte negli atti catastali con la Denuncia di Nuova Costruzione Protocollo n. TR0163401 del 27/09/2007 e sono conformi allo stato di fatto.

Si dichiara la conformità catastale.

Gli immobili risultano conformi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti.

L'immobile risulta conforme.

BENI IN BASCHI, VOCABOLO SANTA GIULIA

APPARTAMENTO

Casolare e fabbricati accessori siti nel Comune di Baschi, Vocabolo Santa Giulia snc, della superficie commerciale di mq. 430,19 circa per la quota di proprietà spettante a:

- OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1

Il fabbricato principale è un casolare in pietra che si sviluppa su due piani fuori-terra. Al piano terra vi sono i magazzini e le stalle, mentre al piano primo vi sono due abitazioni.

I fabbricati accessori sono un silos, un forno con un magazzino ed un ricovero per gli animali. Tutti i fabbricati sono in cattivo stato di manutenzione.

Dalla Via del Commercio si accede agli immobili pignorati con una strada sterrata interpodereale posta su varie particelle catastali.

Nell'ultimo tratto si attraversano le Particelle n. 619 (catastalmente intestata OMISSIS, Dante Causa dell'Esecutato) e n. 621 (catastalmente intestata all'Esecutato OMISSIS, ma che non è pignorata).

L'Aggiudicatario continuerà ad esercitare la servitù di passaggio come finora goduta dall'esecutato.

In caso fosse necessario dovrà promuovere una Causa Civile per la Costituzione della Servitù di Passaggio per "Destinazione del padre di famiglia".

Altra particella non pignorata di proprietà dell'Esecutato è la Particella n. 627, confinante con la Particella n. 624.

Il fatto che non sia pignorata potrebbe causare in seguito la Costituzione della Servitù di Passaggio per "Destinazione del padre di famiglia" a carico della Particella n. 624 che fa parte del lotto da porre in vendita.

Infatti la Particella n. 627 è interclusa ed accessibile oltre che dalla Particella n. 624 dalle Particelle n. 478 e n. 479 che sono di proprietà di un terzo estraneo alla Procedura.

Il Creditore Procedente potrebbe valutare la possibilità di pignorare anche le Particelle n. 621 e n. 627, del Foglio n. 55 del Catasto Terreni del Comune di Baschi.

Coordinate GIS: 42.69236, 12.20874.

Identificazione Catastale:

- Foglio n. 55, Particella n. 624 sub 2, Zona Censuaria unica, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 16 mq, sup catastale totale mq 25, Rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia Snc, piano T, il primo magazzino;
- Foglio n. 55, Particella n. 624 sub. 3, Zona Censuaria unica, Categoria C/2, Classe 5, di mq. 51, superficie catastale totale mq 71, Rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia Snc, piano T, il secondo magazzino;
- Foglio n. 55, Particella n. 624 sub. 4, Zona Censuaria unica, Categoria C/2, Classe 4, metri quadrati 171, superficie catastale totale di mq 219, Rendita 300,27 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia, piano T, il terzo magazzino;

- Foglio n. 55, Particella n. 624, sub 6, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale mq 97, R.C. Euro 244.03, Indirizzo Catastale:Vocabolo Santa Giulia, piano 1, la prima abitazione;
- Foglio n. 55, Particella n. 624, sub 7, zona censuaria unica, classe A/3, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale mq 97 R.C. Euro 244,03, Indirizzo catastale: Vocabolo Santa Giulia, piano 1, la seconda abitazione;

intestati a:

- OMISSIS, nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, c.f. OMISSIS., piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Benchè non indicati né nel Verbale di Pignoramento Immobiliare e né nella relativa Nota di Trascrizione, lo scrivente ritiene che nella vendita siano comprese (ai sensi dell'art. 2912 del C.C.) le parti comuni dei fabbricati, distinte al Catasto Fabbricati come Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.):

- Foglio n. 55, Particella n. 624, sub 1, Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) comune a tutti i subalterni (Corte);
- Foglio n. 55, Particella n. 624, sub 5, Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) comune ai sub 6 e 7 (Scala esterna di Accesso al Piano Primo);

La corte è altresì distinta al Catasto Terreni come:

- Foglio n. 55, Particella n. 624, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della superficie catastale di mq 4040 tra area coperta e scoperta.

Nella Particella n. 624 non vi sono altre Unità Immobiliari oltre a quelle pignorate, per cui i diritti indivisi di comproprietà sui beni comuni non censibili sono riferiti interamente al compendio pignorato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nei pressi della Zona Artigianale e Industriale del Comune di Baschi, al limite della Zona Agricola, a confine con l'Autostrada A1 .

Il traffico è locale.

I parcheggi sono sufficienti.

Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

Autobus: fermata a m. 2 (extraurbana);

Treno: stazione ferroviaria a km 2;

Superstrada: svincolo per E45 (Terni - Perugia) a km 26;

Autostrada A1: Casello di Orvieto a km 6.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano: terra e primo (sufficiente);
Esposizione: (buona);
Luminosità: (buona);
Panoramicità: su autostrada e zona industriale (insufficiente);
Stato di manutenzione generale: (necessita di ristrutturazione);
Servizi della zona: (sufficiente).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato Principale: Particelle n. 624 sub 4, n. 624 sub 5, n. 624 sub 6 e n. 624 sub 7

Il fabbricato principale è stato presumibilmente costruito nel 1948 a giudicare dalla lapide posta sulla facciata Nord.

Esso si sviluppa su due piani fuori terra.

Al piano terra vi sono dei vani utilizzati come magazzini e due vani utilizzati come stalle, per una superficie utile di circa mq. 158,64. (Particella n. 624 sub 4)

L'altezza netta interna è di m 3,21.

Allo stesso piano vi sono un ripostiglio, sotto la scala esterna, della superficie utile di circa mq 6,00 ed un piccolo portico di mq 5,43 circa

I pavimenti sono in cotto.

Le finestre e le porte esterne hanno le cornici, i davanzali e le soglie in pietra.

Nelle stalle vi è ancora il letame da rimuovere.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Si accede al piano primo attraverso una scala esterna con una loggia, di mq 11,33 circa, che copre il ripiano di arrivo.

Al piano primo vi sono due abitazioni, distinte con le Particelle n. 624 sub 6 e n. 627 sub 7, cui si accede attraverso un disimpegno comune distinto con la Particella n. 624 sub 5.

La superficie utile complessiva è di circa mq 169,86.

L'altezza retta interna, poiché il soffitto è costituito dal solaio del tetto, varia da m. 3,20 a m. 4,80 in corrispondenza del colmo del tetto.

Solo i bagni ed i disimpegni delle abitazioni hanno un soffitto orizzontale (sopra al quale sono state ricavate due piccole soffitte) e l'altezza netta interna è di m. 2,77.

Il fabbricato necessita di lavori di ristrutturazione in quanto lo stato di conservazione è scadente.

I pavimenti sono in cotto.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati

Gli infissi esterni sono tutti danneggiati, con vetri rotti e che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.

Questo ha causato la nidificazione all'interno del fabbricato, di rondini ed altri uccelli, con la conseguenza che i pavimenti sono ricoperti di guano.

Sui soffitti delle abitazioni sono visibili le macchie dovute all'infiltrazione di acqua piovana dal tetto.

La struttura portante del fabbricato è in muratura (probabilmente di tufo) rivestita esternamente in pietra ed intonacata internamente.

I solai sono in latero-cemento (del tipo SAP).

Il manto di copertura è in tegole marsigliesi.
Le strutture sono in sufficienti condizioni di stabilità.
Sono presenti alcune lievi lesioni sulle murature e sui solai che potranno essere riparate durante i necessari lavori di ristrutturazione.
Le abitazioni sono prive dell'impianto di riscaldamento.
In origine forse vi erano delle stufe a legna, vista la presenza sul soffitto di canne fumarie.
L'impianto elettrico e quello idrosanitario sono inutilizzabili.
Non è stato possibile accertare se il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale e se le acque reflue sono allacciate alla fognatura comunale.
A circa m. 100, ad una altitudine maggiore del fabbricato, vi è un impianto di trattamento delle acque reflue della zona industriale.

Forno e Magazzino Particella n. 624 sub 2

Questo fabbricato accessorio è in pessime condizioni di manutenzione.
Il tetto è parzialmente crollato ed un architrave in mattoni è pericolante.
La superficie lorda è di circa mq 25,15.
L'altezza esterna, misurata sotto la gronda, varia da m. 2,00 a m. 2,40.

Ricovero Animali (ex Porcilaia) Particella n. 624 sub 3

Questo fabbricato accessorio è in sufficiente stato di conservazione.
La superficie lorda è di circa mq 71,00.
L'altezza esterna, misurata sotto la gronda, è di circa m. 2,16

Corte Particella n. 624 sub 1

Nella corte è presente un silos in muratura, della superficie lorda di circa mq. 12,00 ed una altezza di circa m. 5,00.
Vi è inoltre una concimaia.
La corte ha una superficie catastale di mq. 40,40 tra area coperta e scoperta.

CLASSE ENERGETICA:

Le due abitazioni sono sprovviste di A.P.E..
La loro Classe Energetica è presumibilmente la "G"; dal valore di stima è stato detratto l'importo di Euro 600,00 (compresi Oneri di Legge) relativo alla redazione dei due A.P.E., spesa che rimarrà a carico dell'Aggiudicatario.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

La superficie commerciale della corte è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Fabbricato principale			
Part. 624 sub 4 P. terra	mq 200,00	50%	mq 100,00
Sub 4 Portico P. terra	mq 5,43	35%	mq 1,90
Sub 4 Ripostiglio P. terra	mq 10,20	30%	mq 3,06
Abitazioni e ingresso P. Primo , sub 5, 6 e 7	mq 200,00	100%	mq 200,00
Loggia P. Primo sub 5	mq 11,33	35%	mq 3,97
Magazzino e Forno sub 2	mq 25,15	40%	mq 10,06
Ex Porcilaia sub 3	mq 71,00	40%	mq 28,40
Corte sub 1- sup. fino a mq 25	mq 25,00	10%	mq 2,50
Corte sub 1 – sup. oltre mq 25	mq 4015,00	2%	mq 80,30
Totale	4563,11		430,19

Totale superficie commerciale:

430,149

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di Stima: Comparativo:

Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 24/06/2021;

Fonte di informazione: Atto Notaio Antonio Rosario di Tuoro con sede in Roma, Repertorio n. 1.447;

Descrizione: Appartamento e tettoia al piano terra, cantina al piano interrato, anno di costruzione ante 1967;

Indirizzo: Vocabolo Morralli n. 199 – Baschi;

Superfici principali e secondarie: 157,50;

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 per 3/4 della piena proprietà pari a 253,97 Euro/mq per la piena proprietà per l'intero.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 08/04/2021;

Fonte di informazione: Atto Notaio Fabio Orlandi con sede in Roma, Repertorio n. 19.762;

Descrizione: Complesso immobiliare con fabbricati, piscina e campo da tennis, anno di costruzione 1950;

Indirizzo: Vocabolo Calvelli 135 (ex 67) – Baschi;

Superfici principali e secondarie: 485,30;

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 772,72 Euro/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca ha riguardato i Fogli n. 55 e n. 56 della mappa catastale del Comune di Baschi. Dalla ricerca degli immobili comparabili compravenduti negli ultimi tre anni sono risultate solo due compravendite.

L'elaborazione dei dati reperiti non ha dato risultati soddisfacenti in quanto la divergenza tra i prezzi corretti è risultata superiore alla tolleranza.

Quindi la stima del fabbricato è basata (oltre che sui valori indicati nelle due compravendite) sui prezzi medi rilevati per il primo semestre 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" IV trimestre 2021, edito dalle Camere di Commercio di Perugia e Terni, e dalla consultazione su siti internet di vari annunci di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO				
Fabbricati e Corte	mq 430,19	x	€/mq 500,00	€ 215.095,00
			Totale	€ 215.095,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per tipologia, coltura, e stato di conservazione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Per i fabbricati, i prezzi medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel Comune di Baschi, per la zona R2 – Extraurbana/Rurale, per il primo semestre 2021, per Ville e Villini con "Stato Conservativo Normale", variano da € 600,00 ad € 900,00 al metro quadro di Superficie Lorda.

Nel Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria del IV trimestre 2021 non sono riportate le quotazioni relative al Comune di Baschi pertanto lo scrivente ha consultato quelli dei Comuni confinanti Orvieto e Todi.

Per le abitazioni poste in Zona Agricola, nel Comune di Orvieto, con stato di conservazione "da ristrutturare", le quotazioni variano da € 400,00 ad € 700,00 al metro quadro di Superficie Commerciale.

Per le abitazioni poste in Zona Agricola, nel Comune di Todi, con stato di conservazione "da ristrutturare", le quotazioni variano da € 300,00 ad € 750,00 al metro quadro di Superficie Commerciale.

In considerazione dello stato di manutenzione e della peculiarità dei fabbricati da stimare, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore unitario di € 500,00 al metro quadro di Superficie Commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I., "Listino dei prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria", annunci di vendita su siti internet specializzati.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I., “Listino dei prezzi degli Immobili sulle Piazze dell’Umbria”, annunci di vendita su siti internet specializzati.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Cons. Accessori	Valore intero	Valore Diritto
Fabbricati	430,19		215.095,00	215.095,00
			€ 215.095,00	€ 215.095,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 205.095,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 30.764,25**

Redazione dei due A.P.E.: **€ 600,00**

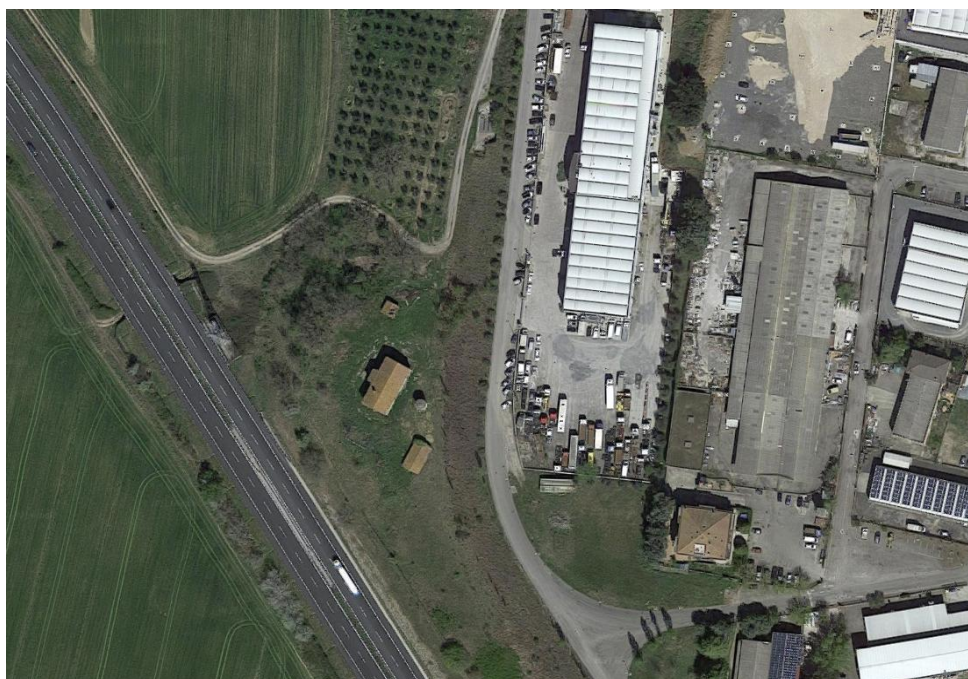
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ . 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 173.730,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in cifra tonda: **€ 174.000,00**

Terni, 11/03/2022

L'Esperto
Geom. Marco Giuliani



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6



Fotogramma n. 7



Fotogramma n. 8



Fotogramma n. 9



Fotogramma n. 10



N=85200

E=-20200

4-Ott-2021 18:9:58
Prot. n. T379338/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: BASCHI
Foglio: 55

1 Particella: 624

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

Dichiarazione protocollo n. TR0163401 del 27/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Loc. Santa Giulia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

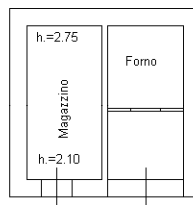
Particella: 624

Subalterno: 2

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0163401 del 27/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Loc. Santa Giulia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

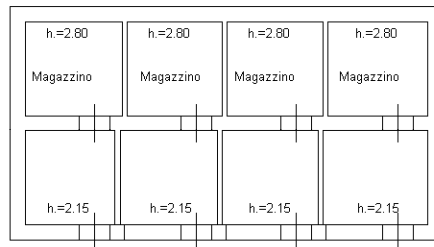
Particella: 624

Subalterno: 3

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. TR0163401 del 27/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Loc. Santa Giulia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

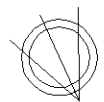
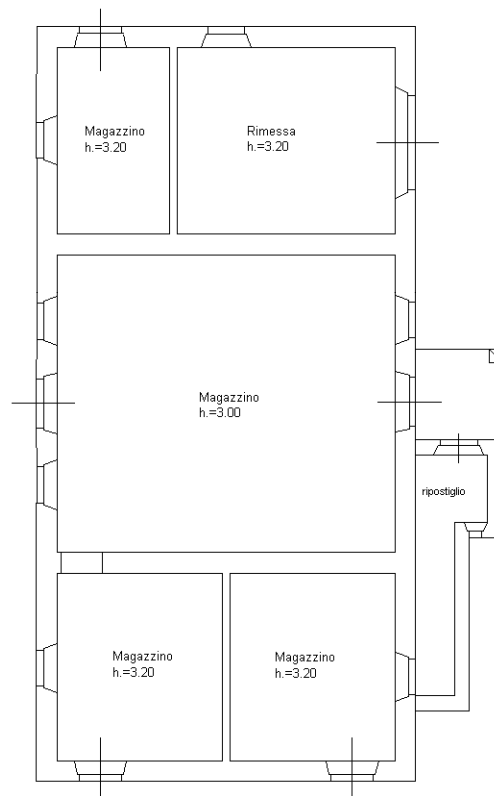
Particella: 624

Subalterno: 4

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0163401 del 27/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Loc. Santa Giulia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

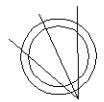
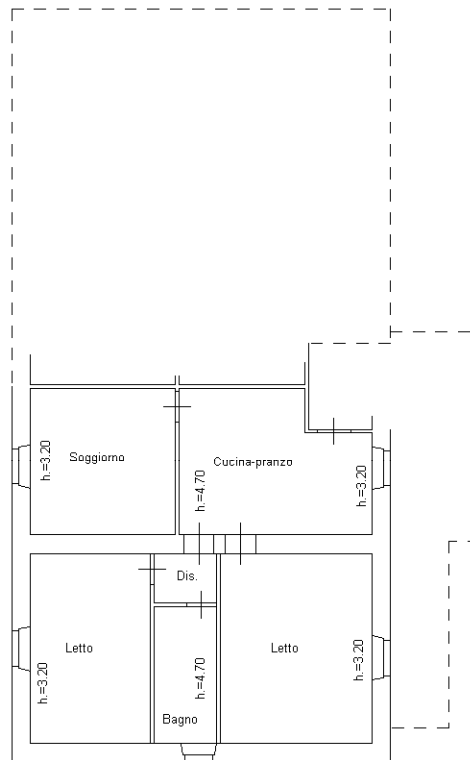
Particella: 624

Subalterno: 6

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0163401 del 27/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi

Loc. Santa Giulia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

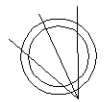
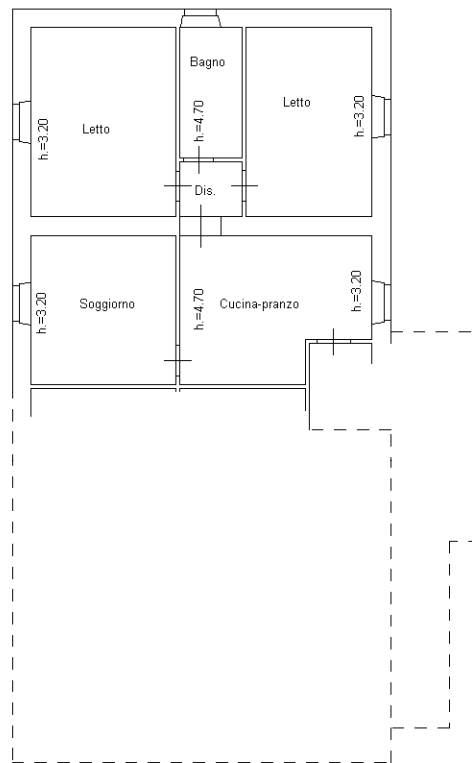
Particella: 624

Subalterno: 7

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

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

Comune di Baschi

Protocollo n. TR0163401 del 27/09/2007

Sezione: Foglio: 55

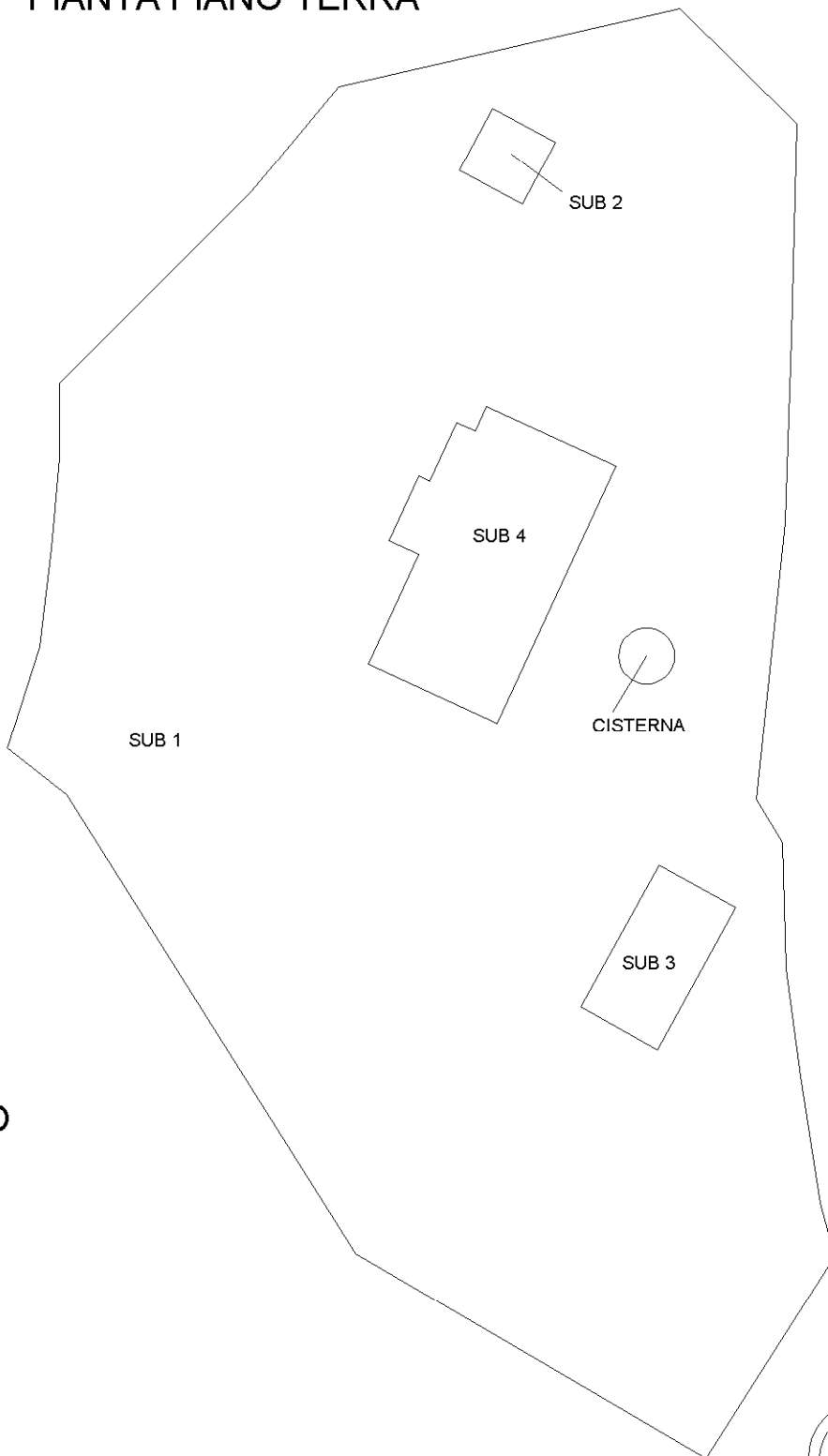
Particella: 624

Tipo Mappale n. 153671 del 11/09/2007

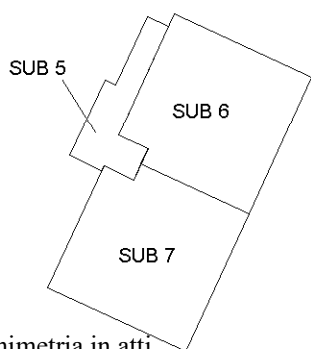
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti