



Concordato Preventivo

N. Gen. Rep. 000003/10

Giudice Delegato: **Dr. Claudio BAGLIONI**

Commissario Giudiziale: **Dott. Federico De Santis**

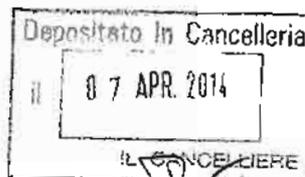
Liquidatore Giudiziale: **Dott.ssa Patrizia Cianchini**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Pierpaolo Paolone
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 924
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 718
C.F. PLNPPL74E06L117H- P.Iva 00747860559*

*con studio in Terni (Terni) Viale C. Dentato n. 66
telefono: 074459933
cellulare: 3201154576
fax: 07441963119
email: pierpaolopaolone@gmail.com*

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Arrone (Terni)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 3.000.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 100/100 foglio 32 mappale 161 qualità pascolo-arborato, classe U, superficie catastale Ha 00.30.00, - reddito agrario: Euro 1,70, - reddito dominicale: Euro 3,87.
Coerenze: Al N.C.T. il Foglio n. 32 particella n. 161, frazionamento del 04/12/2001, deriva da: Foglio n. 32 particella n. 17 di mq. 7.220, impianto meccanografico del 01/10/1970.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 10590.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 100/100 foglio 32 mappale 163 qualità bosco-ceduo, classe 3^a, superficie catastale Ha 01.05.90, - reddito agrario: Euro 1,64, - reddito dominicale: Euro 5,47.
Coerenze: Al N.C.T. il Foglio n. 32 particella n. 163, frazionamento del 04/12/2001, deriva da: Foglio n. 32 particella n. 19 di mq. 7.220, impianto meccanografico del 01/10/1970.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 10780.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1000/1000 foglio 32 mappale 41 qualità pascolo, classe 1^a, superficie catastale Ha 01.07.80, - reddito agrario: Euro 3,90, - reddito dominicale: Euro 10,02.
Coerenze: Al N.C.T. il Foglio n. 32 particella n. 41, impianto meccanografico del 01/10/1970.
- D.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 2840.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni foglio 32 mappale 42 qualità pascolo, classe 1^a, superficie catastale Ha 00.28.40, - reddito agrario: Euro 1,03, - reddito dominicale: Euro 2,64.
Coerenze: Al N.C.T. il Foglio n. 32 particella n. 42, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: montana, boschiva (normale) a traffico inesistente con parcheggi inesistente.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 02/04/2014

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro Tribunale di Terni in data 05/08/2009 al n. 895 di rep. iscritta a Terni in data 14/09/2009 al n. 2116 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 25.000,00

importo capitale: Euro 13.984,04

Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 32 part. 41-42-161-163

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale esattoriale a favore di EQUITALIA TERNI SPA, contro Tribunale di Terni in data 27/11/2008 al n. 8056 di rep. iscritta a Terni in data 18/12/2008 al n. 2805 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 48.204,90

importo capitale: Euro 21.139,89

Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 32 part. 41-161-163-42.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Tribunale di Terni in data 21/11/2009 al n. 952 di rep. trascritto a Terni in data 04/12/2009 al n. 9365 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 32 part. 41-42-161-163

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro Tribunale di Terni in data 04/02/2010 al n. 70 di rep. trascritto a Terni in data 01/03/2010 al n. 1725 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 32 part. 41-42-161-163

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Atto giudiziario derivante da Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Massa dei creditori di Tribunale di Terni in data 13/09/2010 al n. 3 di rep. trascritto a Terni in data 04/11/2010 al n. 8238 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 32 part. 161-163-41-42

- Servitù: Passaggio derivante da atto di compravendita a favore di contro a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 28/03/1995 al n. 23393 di rep. trascritto a Terni in data 05/04/1995 al n. 2356 di reg. part. Il Sig. per accedere alla residua proprietà, si è riservato per sè, successori ed aventi causa il diritto di passaggio con mezzi meccanici su una striscia di terreno della larghezza di mt. 3,50 lungo tutto il confine Nord-Est del terreno distinto al F. 32 part. 42.

Riferito limitatamente a: F. 32 part. 42

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:



Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è possibile stabilire con esattezza la reale consistenza delle particelle di terreno oggetto della presente relazione, in quanto i confini non sono materializzati sul posto. Occorrerebbe un'operazione di riconfinamento non espressamente richiesta. Inoltre per accedere alle particelle di terreno in questione potrebbe essere necessario transitare su appezzamenti di terreno in proprietà di terzi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: <u>Per una futura alienazione dei beni in questione sarebbe opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica, e conoscere eventuali asservimenti ad usi civici.</u>	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 19/12/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fulvio Sbrilli in data 19/12/2001 al n. 124676 di rep. trascritto a Terni in data 11/01/2002 al n. 331 di reg. part.. dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra

la quale interveniva all'atto per rinunciare a quanto acquistato dal coniuge ex art. 179 c.c.)

Riferito limitatamente a: F. 32 part. 161-163

proprietario dal 10/03/1984 ad oggi in forza di atto a firma di Notaio Orietta Suardi in data 10/03/1984 al n. 39177 di rep. trascritto a Terni in data 04/04/1984 al n. 2299 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 32 part. 41

proprietario dal 28/03/1995 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 28/03/1995 al n. 23393 di rep. trascritto a Terni in data 05/04/1995 al n. 2355 di reg. part.. dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Riferito limitatamente a: F. 32 part. 42

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario dal 01/01/1954 al 19/12/2001

Riferito limitatamente a: F. 32 part. 161-163

proprietario dal 17/04/1974 al 28/03/1995 in forza di atto a firma di Notaio Carlo Moretti in data 17/04/1974 al n. 18039 di rep. trascritto a Terni in data 06/05/1974 al n. 2718 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 32 part. 42

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza.

La tessitura è costituita prevalentemente da argilla-calcare.

Le sistemazioni agrarie sono assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	3.000,00	1,00	3.000,00
	Sup. catastale	3.000,00		3.000,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in un'area caratterizzata da morfologia montana, di interesse faunistico, con aree sommitali di cresta e di crinale. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. Esso è posto su di un rilievo raggiungibile da una strada vicinale che si sviluppa dal Centro Abitato di Buonacquisto, frazione del Comune di Arrone, verso l'abitato di Polino. L'area si caratterizza nel suo complesso per la presenza di superficie boscate, con formazioni arboree di vario genere. Attualmente è possibile riscontrare in sito un'area a pascolo-arborato. Dal punto di vista pedologico la tessitura del terreno si caratterizza per marne argillose-calcaree.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza. La tessitura è costituita prevalentemente da argille-calcare. Le sistemazioni agrarie sono assenti. I sistemi irrigui sono assenti (Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	10.590,00	1,00	10.590,00
	Sup. catastale	10.590,00		10.590,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in un'area caratterizzata da morfologia montana, di interesse faunistico, con aree sommitali di cresta e di crinale. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. Esso è posto su di un rilievo raggiungibile da una strada vicinale che si sviluppa dal Centro Abitato di Buonacquisto, frazione del Comune di Arrone, verso l'abitato di Polino. L'area si caratterizza nel suo complesso per la presenza di superficie boscate, con formazioni arboree di vario genere. Attualmente è possibile riscontrare in sito un'area a bosco. Dal punto di vista pedologico la tessitura del terreno si caratterizza per marne argillose-calcaree.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza. La tessitura è costituita prevalentemente da argille-calcare. Le sistemazioni agrarie sono assenti. I sistemi irrigui sono assenti.



Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	10.780,00	1,00	10.780,00
	Sup. catastale	10.780,00		10.780,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in un'area caratterizzata da morfologia montana, di interesse faunistico, con aree sommitali di cresta e di crinale. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. Esso è posto su di un rilievo raggiungibile da una strada vicinale che si sviluppa dal Centro Abitato di Buonacquisto, frazione del Comune di Arrone, verso l'abitato di Polino. L'area si caratterizza nel suo complesso per la presenza di superficie boscate, con formazioni arboree di vario genere. Attualmente è possibile riscontrare in sito un'area a pascolo. Dal punto di vista pedologico la tessitura del terreno si caratterizza per marne argillose-calcaree.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto D

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza.

La tessitura è costituita prevalentemente da argille-calcare.

Le sistemazioni agrarie sono assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	2.840,00	1,00	2.840,00
	Sup. catastale	2.840,00		2.840,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in un'area caratterizzata da morfologia montana, di interesse faunistico, con aree sommitali di cresta e di crinale. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. Esso è posto su di un rilievo raggiungibile da una strada vicinale che si sviluppa dal Centro Abitato di Buonacquisto, frazione del Comune di Arrone, verso l'abitato di Polino. L'area si caratterizza nel suo complesso per la presenza di superficie boscate, con formazioni arboree di vario genere. Attualmente è possibile riscontrare in sito un'area a pascolo. Dal punto di vista pedologico la tessitura del terreno si caratterizza per marne argillose-calcaree.

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino della Camera di Commercio della Provincia Terni- Valori Agricoli Medi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati e di superficie catastale per i terreni, indicati nella tabella che segue, dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	3.000,00	€ 0,32	€ 960,00
- Valore corpo:			€ 960,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 960,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 960,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	10.590,00	€ 0,36	€ 3.812,40
- Valore corpo:			€ 3.812,40
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.812,40
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.812,40

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

C. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	10.780,00	€ 0,27	€ 2.910,60
- Valore corpo:			€ 2.910,60
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.910,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.910,60

D. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	2.840,00	€ 0,27	€ 766,80
- Valore corpo:			€ 766,80
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 766,80
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 383,40

Togliere

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	3000	€ 960,00	€ 960,00
B	terreno agricolo	10590	€ 3.812,40	€ 3.812,40
C	terreno agricolo	10780	€ 2.910,60	€ 2.910,60
D	terreno agricolo	2840	€ 766,80	€ 383,40
			€ 8.449,80	€ 8.066,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 1.209,96

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 6.856,44

Relazione lotto 001 creata in data 06/04/2014
Codice documento: C141-10-000003-001



**Beni in Arrone (Terni)
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 5710.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1000/1000 foglio 32 mappale 129 qualità pascolo-arborato, classe U, superficie catastale Ha 00.57.10, - reddito agrario: Euro 3,24, - reddito dominicale: Euro 7,37.
Coerenze: Al N.C.T. il Foglio n. 32 particella n. 129, impianto meccanografico del 01/10/1970.
- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 6320.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1000/1000 foglio 32 mappale 130 qualità pascolo-cespugliato, classe 1^, superficie catastale Ha 00.63.20, - reddito agrario: Euro 0,33, - reddito dominicale: Euro 1,63.
Coerenze: Al N.C.T. il Foglio n. 32 particella n. 130, impianto meccanografico del 01/10/1970.
- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 5830.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1000/1000 foglio 32 mappale 136 qualità pascolo-cespugliato, classe 1^, superficie catastale Ha 00.58.30, - reddito agrario: Euro 0,30, - reddito dominicale: Euro 1,51.
Coerenze: Al N.C.T. il Foglio n. 32 particella n. 136, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: montana, boschiva (normale) a traffico inesistente con parcheggi inesistente.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 02/04/2014

- 4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro a firma di Tribunale di Terni in data 05/08/2009 al n. 895 di rep. iscritta a Terni in data 14/09/2009 al n. 2116 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 25.000,00

importo capitale: Euro 13.984,04

Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 32 part. 129-130-136

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale esattoriale a favore di EQUITALLIA TERNI SPA, a firma di Equitalia Terni SPA in data 27/11/2008 al n. 8056 di rep. iscritta a Terni in data 18/12/2008 al n. 2805 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 48.204,90

importo capitale: Euro 21.139,89

Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 32 part. 129-130-136

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Galeazzi Paolo contro a firma di Tribunale di Terni in data 27/11/2009 al n. 952 di rep. trascritto a Terni in data 04/12/2009 al n. 9365 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 32 part. 129-130-136

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro a firma di Tribunale di Terni in data 04/02/2010 al n. 70 di rep. trascritto a Terni in data 01/03/2010 al n. 1725 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 32 part. 129-130-136

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Atto giudiziario derivante da Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Massa dei creditori di contro a firma di Tribunale di Terni in data 13/09/2010 al n. 3 di rep. trascritto a Terni in data 04/11/2010 al n. 8238 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 32 part. 129-130-136

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è possibile stabilire con esattezza la reale consistenza delle particelle di terreno oggetto della presente relazione, in quanto i confini non sono materializzati sul posto. Occorrerebbe un'operazione di riconfinamento non espressamente richiesta. Inoltre per accedere alle particelle di terreno in questione potrebbe essere necessario transitare su appezzamenti di terreno in proprietà di terzi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: <u>Per una futura alienazione dei beni in questione sarebbe opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica, e conoscere eventuali asservimenti ad usi civici.</u>	

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 10/03/1984 ad oggi in forza di atto a firma di Notaio Orietta Suardi in data 10/03/1984 al n. 39177 di rep. trascritto a Terni in data 04/04/1984 al n. 2299 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 32 part. 129-130-136

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza.

La tessitura è costituita prevalentemente da argilla-calcare.

Le sistemazioni agrarie sono assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	5.710,00	1,00	5.710,00
	Sup. catastale	5.710,00		5.710,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in un'area caratterizzata da morfologia montana, di interesse faunistico, con aree sommitali di cresta e di crinale. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. Esso è posto su di un rilievo raggiungibile da una strada vicinale che si sviluppa dal Centro Abitato di Buonacquisto, frazione del Comune di Arrone, verso l'abitato di Polino. L'area si caratterizza nel suo complesso per la presenza di superficie boscate, con formazioni arboree di vario genere. Attualmente è possibile riscontrare in sito un'area a pascolo-arborato. Dal punto di vista pedologico la tessitura del terreno si caratterizza per marne argillose-calcaree.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza.

La tessitura è costituita prevalentemente da argilla-calcare.

Le sistemazioni agrarie sono assenti

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	6.320,00	1,00	6.320,00

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Sup. catastale	6.320,00	6.320,00
----------------	----------	----------

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in un'area caratterizzata da morfologia montana, di interesse faunistico, con aree sommitali di cresta e di crinale. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. Esso è posto su di un rilievo raggiungibile da una strada vicinale che si sviluppa dal Centro Abitato di Buonacquisto, frazione del Comune di Arrone, verso l'abitato di Polino. L'area si caratterizza nel suo complesso per la presenza di superficie boscate, con formazioni arboree di vario genere. Attualmente è possibile riscontrare in sito un'area a pascolo. Dal punto di vista pedologico la tessitura del terreno si caratterizza per marne argillose-calcaree.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C
--

Il terreno ha una forma pressochè regolare, una orografia in pendenza.

La tessitura è costituita prevalentemente da argilla-calcareo.

Le sistemazioni agrarie sono assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n.2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	5.830,00	1,00	5.830,00
	Sup. catastale	5.830,00		5.830,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in un'area caratterizzata da morfologia montana, di interesse faunistico, con aree sommitali di cresta e di crinale. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. Esso è posto su di un rilievo raggiungibile da una strada vicinale che si sviluppa dal Centro Abitato di Buonacquisto, frazione del Comune di Arrone, verso l'abitato di Polino. L'area si caratterizza nel suo complesso per la presenza di superficie boscate, con formazioni arboree di vario genere. Attualmente è possibile riscontrare in sito un'area a pascolo. Dal punto di vista pedologico la tessitura del terreno si caratterizza per marne argillose-calcaree.

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

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino della Camera di Commercio della Provincia Terni- Valori Agricoli Medi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati e di superficie catastale per i terreni, indicati nella tabella che segue, dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	5.710,00	€ 0,32	€ 1.827,20
- Valore corpo:			€ 1.827,20
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.827,20
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.827,20

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	6.320,00	€ 0,19	€ 1.200,80
- Valore corpo:			€ 1.200,80
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.200,80
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.200,80

C. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Paola VELLA
Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	5.830,00	€ 0,19	€ 1.107,70
- Valore corpo:			€ 1.107,70
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.107,70
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.107,70

Riepilogo:

ID	Inmobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	5710	€ 1.827,20	€ 1.827,20
B	terreno agricolo	6320	€ 1.200,80	€ 1.200,80
C	terreno agricolo	5830	€ 1.107,70	€ 1.107,70
			€ 4.135,70	€ 4.135,70

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di ~~cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:~~

€ 620,35
€ 0,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 3.515,34

Relazione lotto 002 creati in data 06/04/2014
Codice documento: C141-10-000003-002

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Arrone Ufficio di P. G. e P. S. di Arrone	
n. di registro 12/2014	
Geometra PAOLONE PIERPAOLO	

**Beni in Arrone (Terni)
Lotto 003**
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 1060.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1/2- proprietà per 1/2 **foglio 33 mappale 29** qualità pascolo-arborato, classe U, superficie catastale Ha 00.10.60, - reddito agrario: Euro 0,60, - reddito dominicale: Euro 1,37.
Coerenze: - Al N.C.T. il F. 33 part. 29, terreno di mq. 1.060, tabella di variazione del 30/01/1971, in atti dal 27/03/1971; ex F. 33 part. 29, terreno di mq. 1.770, impianto meccanografico del 01/10/1970.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 1840.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1/2- proprietà per 1/2 **foglio 33 mappale 59** qualità seminativo-arborato, classe 3^a, superficie catastale Ha 00.18.40, - reddito agrario: Euro 4,75, - reddito dominicale: Euro 4,75.
Coerenze: - Al N.C.T. il F. 33 part. 59, terreno di mq. 1.840, impianto meccanografico del 01/10/1970.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 410.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1000/1000 **foglio 33 mappale 34** qualità bosco-ceduo, classe 3^a, superficie catastale Ha 00.04.10, - reddito agrario: Euro 0,06, - reddito dominicale: Euro 0,21.
Coerenze: - Al N.C.T. il F. 33 part. 34, terreno di mq. 410, tabella di variazione del 30/01/1971, in atti dal 27/03/1971; ex F. 33 part. 34, terreno di mq. 920, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola-boschiva (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole
- Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 02/04/2014

- 4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro a firma di Tribunale di Terni in data 05/08/2009 al n. 895 di rep. iscritta a Terni in data 14/09/2009 al n. 2116 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 25.000,00
importo capitale: Euro 13.984,04

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale esattoriale a favore di EQUITALIA TERNI SPA, contro a firma di Equitalia Terni SPA in data 27/11/2008 al n. 8056 di rep. iscritta a Terni in data 18/12/2008 al n. 2805 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 48.204,90
importo capitale: Euro 21.139,89

Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 33 part. 34

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro a firma di Tribunale di Terni in data 04/02/2010 al n. 70 di rep. trascritto a Terni in data 01/03/2010 al n. 1725 di reg. part.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro per la quota di 1/2 del diritto di proprietà a firma di Tribunale di Terni in data 04/11/2010 al n. 950 di rep. trascritto a Terni in data 23/11/2010 al n. 8730 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 29-59

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di contro a firma di Tribunale di Terni in data 27/11/2009 al n. 952 di rep. trascritto a Terni in data 04/12/2009 al n. 9365 di reg. part.

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di per la quota di 1/2 del diritto di proprietà a firma di Tribunale di Terni in data 29/12/2009 al n. 1061 di rep. trascritto a Terni in data 14/01/2010 al n. 280 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 29-59

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Atto giudiziario derivante da Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Massa dei creditori di a firma di Tribunale di Terni in data 13/09/2010 al n. 3 di rep. trascritto a Terni in data 04/11/2010 al n. 8238 di reg. part.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è possibile stabilire con esattezza la reale consistenza delle particelle di terreno oggetto della presente relazione, in quanto i confini non sono materializzati sul posto. Occorrerebbe un'operazione di riconfinamento non espressamente richiesta. Inoltre per accedere alle particelle di terreno in questione potrebbe essere necessario transitare su appezzamenti di terreno in proprietà di terzi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Pento: Geom. Pierpaolo Paolone



Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **Le particelle di terreno n. 29-59-34 sono gravate dal diritto di uso civico. Per una futura alienazione dei beni in questione sarebbe opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

er il diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 23/12/2002 ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di con atto trascritto a Terni in data 19/02/2009 al n. 1508 di reg. part. Riferito limitatamente a: F. 33 part. 29-59

proprietario dal 10/03/1984 ad oggi in forza di atto a firma di Notaio Orietta Suardi in data 10/03/1984 al n. 39177 di rep. trascritto a Terni in data 04/04/1984 al n. 2299 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 34

6.2 Precedenti proprietari:

per il diritto di proprietà di 1/2 proprietario dal 22/03/1993 al 23/12/2002 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 19/01/1994 al n. Vol. 747 n. 7 trascritto a Terni in data 03/03/1995 al n. 1544 di reg. part. Successione legittima in morte di

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 29-59

(coniuge) per il diritto di proprietà della quota di 1/2-

(figlio) per il diritto di proprietà della quota di 1/2 proprietari dal 10/10/1989 al 22/03/1993 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 26/02/1990 al n. Vol. 676 n. 12 trascritto a Terni in data 02/05/1990 al n. 2632 di reg. part. Successione legittima in morte del sig.

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 29-59

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendenza.

Le sistemazioni agrarie sono assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	1.060,00	1,00	1.060,00
	Sup. catastale	1.060,00		1.060,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a poca distanza dal centro abitato della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana che collega al centro abitato suddetto. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da pendenze superiori al 20%, con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree di non particolare pregio.

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendenza.

Le sistemazioni agrarie sono assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	1.840,00	1,00	1.840,00
	Sup. catastale	1.840,00		1.840,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a poca distanza dal centro abitato della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana che collega al centro abitato suddetto. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da pendenze superiori al 20%, con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree di non particolare pregio.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendenza.

Le sistemazioni agrarie sono assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	410,00	1,00	410,00
	Sup. catastale	410,00		410,00

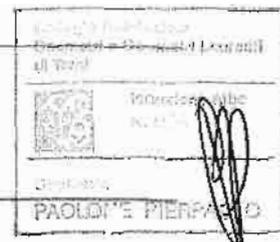
Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a poca distanza dal centro abitato della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana che collega al centro abitato suddetto. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da pendenze superiori al 20%, con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree di non particolare pregio.

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino della Camera di Commercio della Provincia Terni- Valori Agricoli Medi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati e di superficie catastale per i terreni, indicati nella tabella che segue, dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	1.060,00	€ 0,32	€ 339,20
- Valore corpo:			€ 339,20
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 339,20
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 169,60

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	1.840,00	€ 0,70	€ 1.288,00
- Valore corpo:			€ 1.288,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.288,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 644,00

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

C. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	410,00	€ 0,36	€ 147,60
- Valore corpo:			€ 147,60
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 147,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 147,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	1060	€ 339,20	€ 169,60
B	terreno agricolo	1840	€ 1.288,00	€ 644,00
C	terreno agricolo	410	€ 147,60	€ 147,60
			€ 1.774,80	€ 961,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 144,18

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 817,02

Relazione lotto 003 creata in data 06/04/2014
Codice documento: C141-10-00003-003

Catasto Pubblico Dati generali della Immobilità Individuale di cui:	
Indirizzo	N. 004
Geometra PAOLONE PIERPAOLO	

**Beni in Arrone (Terni)
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 3580.
Identificato in catasto:

- terreni: intestata a proprietà per 1/2 - proprietà per 1/2 foglio 33 mappale
235 qualità seminativo, classe 3[^], superficie catastale Ha 00.35.80, - reddito agrario: Euro 8,32, - reddito dominicale: Euro 10,17.

Coerenze: - Al N.C.T. il F. 33 part. 235, terreno di mq. 3.580, variazione d'ufficio del 22/11/2011, particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, ex F. 33 part. 235, impianto meccanografico del 01/10/1970.

Note: **Sull'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 33 part. 235, insiste un fabbricato principale ad uso annesso agricolo ed una serie di costruzioni limitrofe, quest'ultime non assentite da alcun titolo edilizio.**

- fabbricati: intestata a proprietà per 1/2 - proprietà per 1/2 foglio 33 mappale
456 subalterno 1, categoria A/3, classe 3[^], composto da vani 2, posto al piano T, - rendita: Euro 103,29.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 33 part. 456 sub 1, costituzione del 22/11/2011, **pubblicazione all'Albo Pretorio comunale conclusa il 02/07/2012, rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010.**

- fabbricati: intestata a proprietà per 1/2 - proprietà per 1/2 foglio 33 mappale
456 subalterno 2, categoria C/2, classe 3[^], di 35 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 65,07.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 33 part. 456 sub 2, costituzione del 22/11/2011, **pubblicazione all'Albo Pretorio comunale conclusa il 02/07/2012, rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010.**

- fabbricati: intestata a proprietà per 1/2 - proprietà per 1/2 foglio 33 mappale
456 subalterno 3, categoria C/2, classe 3[^], di 20 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 37,18.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 33 part. 456 sub 3, costituzione del 22/11/2011, **pubblicazione all'Albo Pretorio comunale conclusa il 02/07/2012, rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010.**

B. Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.

Superficie complessiva di circa mq 4070.

Identificato al catasto terreni: intestata a

proprietà per 1/2 proprietà per 1/2 foglio 33 mappale 240 qualità seminativo, classe 3[^], superficie catastale Ha 00.40.70, - reddito agrario: Euro 9,46, - reddito dominicale: Euro 11,56.

Coerenze: - Al N.C.T. il F. 33 part. 240, terreno di mq. 4.070, impianto meccanografico del 01/10/1970.

C. Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.

Superficie complessiva di circa mq 1340.

Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1000/1000 foglio 33 mappale 241 qualità seminativo, classe 3[^], superficie catastale Ha 00.13.40, - reddito agrario: Euro 3,11, - reddito dominicale: Euro 3,81. Coerenze: - Al N.C.T. il F. 33 part. 241, terreno di mq. 1.340, impianto meccanografico del 01/10/1970.

112

D. Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.

Superficie complessiva di circa mq 1150.

Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1/2

proprietà per 1/2 foglio 33

mappale 242 qualità seminativo, classe 3[^], superficie catastale Ha 00.11.50, - reddito agrario: Euro 2,67, - reddito dominicale: Euro 3,27.

Coerenze: - Al N.C.T. il F. 33 part. 242, terreno di mq. 1.150, impianto meccanografico del 01/10/1970.

112

E. Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.

Superficie complessiva di circa mq 1430.

Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1/2

proprietà per 1/2 foglio 33

mappale 243 qualità seminativo, classe 3[^], superficie catastale Ha 00.14.30, - reddito agrario: Euro 3,32, - reddito dominicale: Euro 4,06.

Coerenze: - Al N.C.T. il F. 33 part. 243, terreno di mq. 1.430, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 02/04/2014

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro a firma di Tribunale di Terni in data 05/08/2009 al n. 895 di rep. iscritta a Terni in data 14/09/2009 al n. 2116 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 25.000,00
importo capitale: Euro 13.984,04

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale esattoriale a favore di EQUITALIA TERNI SPA, contro a firma di Equitalia Terni SPA in data 27/11/2008 al n. 8056 di rep. iscritta a Terni in data 18/12/2008 al n. 2805 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 48.204,90
importo capitale: Euro 21.139,89
Riferito limitatamente a: Tra gli altri beni, quelli oggetto della presente procedura, F. 33 part. 241

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro a firma di Tribunale di Terni in data 04/02/2010 al n. 70 di rep. trascritto a Terni in data 01/03/2010 al n. 1725 di reg. part.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro per la quota di 1/2 del diritto di proprietà a firma di Tribunale di Terni in data 04/11/2010 al n. 950 di rep. trascritto a Terni in data 23/11/2010 al n. 8730 di reg. part.
Riferito limitatamente a: F. 33 part. 235-240-242-243

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di contro a firma di Tribunale di Terni in data 27/11/2009 al n. 952 di rep. trascritto a Terni in data 04/12/2009 al n. 9365 di reg. part.

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di contro per la quota di 1/2 del diritto di proprietà a firma di Tribunale di Terni in data 29/12/2009 al n. 1061 di rep. trascritto a Terni in data 14/01/2010 al n. 280 di reg. part.
Riferito limitatamente a: F. 33 part. 235-240-242-243

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Atto giudiziario derivante da Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Massa dei creditori di contro a firma di Tribunale di Terni in data 13/09/2010 al n. 3 di rep. trascritto a Terni in data 04/11/2010 al n. 8238 di reg. part.
Riferito limitatamente a: F. 33 part. 235-240-242-243-241

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo PaoloneASTE
GIUDIZIARIE®

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sull'apezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 33 part. 235, insiste un fabbricato principale ad uso annesso agricolo ed una serie di costruzioni limitrofe, quest'ultime non assentite da alcun titolo edilizio.

L'annesso agricolo è stato assentito con Concessione Edilizia n. 18 del 05/06/1993. L'agibilità non è stata rilasciata. Rispetto al titolo edilizio sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) Altezza del manufatto non rispetterebbe m. 2.30, ai sensi della Delibera Consiliare n. 80 del 06/11/1991, come riportato nel rilascio della Concessione ad edificare;

2) Sono state apportate modifiche ai prospetti del manufatto rispetto agli elaborati grafici contenuti nel titolo edilizio.

Per tale ragione, il manufatto dovrà essere oggetto di una sanatoria edilizia, ai sensi dell'Art. 17 della L.R. n. 21/2004, che riguarderebbe il rinterro di almeno 30 cm. dello stesso e la modifica dei prospetti, onorando in questo modo le prescrizioni del titolo edilizio, salvo la richiesta di assenso per il Vincolo Idrogeologico. Il costo economico per tale operazione è pari a circa 4.000,00 Euro, comprensivo di spese tecniche

Poichè a tutt'oggi non è configurabile una sanatoria edilizia delle altre costruzioni, che sono stati realizzate su detto terreno, causa mancanza di volume edificabile, nella successione valutazione, si terrà conto del costo di demolizione dei suddetti fabbricati riscontrati in loco. Il costo economico per una simile operazione è pari a circa 6.500,00 Euro, comprensivo di spese tecniche, demolizione, carico e trasporto a discarica dei materiali di risulta. Nel costo economico sopra indicato, è compreso inoltre lo smaltimento di una superficie a copertura di eternit.

Si fa notare, inoltre, che l'Ufficio del Catasto ha provveduto ad identificare tali manufatti e dall'indagine esperita dal sottoscritto ha evidenziato che attualmente gli stessi sono stati denunciati al Catasto Fabbricati con la particella n. 456 sub 1-2-3.

Oneri totali: € 10.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è possibile stabilire con esattezza la reale consistenza delle particelle di terreno oggetto della presente relazione, in quanto i confini non sono materializzati sul posto. Occorrerebbe un'operazione di riconfinamento non espressamente richiesta.

Si specifica, inoltre, che dovrà essere corretta l'intestazione catastale della part. 241, in quanto è stata acquistata dal Sig. _____ in regime di comunione dei beni con _____, con un costo presunto di Euro 200.00, comprensivo di spese tecniche.

Dopo la necessaria sanatoria edilizia, come sopra specificata, sarà necessario effettuare la denuncia all'Agenzia delle Entrate-Catasto del manufatto agricolo, per la regolarizzazione catastale.

Il costo economico, per l'esecuzione del Tipo Mappale e la denuncia di nuova costruzione al Catasto Urbano è circa pari ad Euro 2.000,00.

Oneri totali: € 2.200,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **Per una futura alienazione dei beni in questione sarebbe opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica, e conoscere eventuali asservimenti ad usi civici.**

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per il diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 23/12/2002 ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di con atto trascritto a Terni in data 19/02/2009 al n. 1508 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 235-240-242-243

proprietario dal 06/11/1991 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Luciano Clericò in data 06/11/1991 al n. 59691 di rep. trascritto a Terni in data 25/11/1991 al n. 6895 di reg. part..

fichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 241

6.2 Precedenti proprietari:

per il diritto di proprietà di 1/2 proprietario dal 22/03/1993 al 23/12/2002 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 19/01/1994 al n. Vol. 747 n. 7 trascritto a Terni in data 03/03/1995 al n. 1544 di reg. part. Successione legittima in morte di

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 235-240-242-243

(coniuge) per il diritto di proprietà della quota di 1/2

(figlio) per il diritto di proprietà della quota di 1/2 proprietari dal 10/10/1989 al 22/03/1993 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 26/02/1990 al n. Vol. 676 n. 12 trascritto a Terni in data 02/05/1990 al n. 2632 di reg. part. Successione legittima in morte del sig.

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 235-240-242-243

proprietari dal 04/10/1978 al 06/11/1991 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Alcini in data 04/10/1978 al n. 38700 di rep. trascritto a Terni in data 30/10/1978 al n. 4987 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 241

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 18 per lavori di costruzione di un magazzino per rimessa attrezzi agricola intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 13/02/1993- n. prot. 647, rilasciata in data 05/06/1993- n. prot. 18. L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggera pendenza.

Le sistemazioni agrarie sono assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
annesso agricolo	Sup. lorda	42,36	1,00	42,36
	Sup. lorda	42,36		42,36

Caratteristiche descrittive:



Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Su tale terreno sono stati realizzati una serie di manufatti, ad uso magazzino, ricovero animali da cortile e recinti per cani. Il sottoscritto ha provveduto a redigere una planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi, nella quale sono individuati i manufatti suddetti.

Alcuni fabbricati, poichè non sono assentiti da alcun titolo edilizio, quindi abusivi, dovranno essere demoliti, in quanto non è possibile prospettare una sanatoria edilizia degli stessi, a meno di una alienazione a favore di un imprenditore agricolo a titolo principale. Le coperture degli immobili di cui sopra sono in parte realizzate con elementi di eternit, per cui nella successiva valutazione di mercato del terreno su cui insistono, è stato considerato il costo per lo smaltimento di tali elementi nocivi.

Su tale terreno insiste inoltre un annesso agricolo, regolarmente assentito, ma dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia e di denuncia di accatastamento all'Agenzia delle Entrate-Catasto di Terni. Tale costruzione è stata edificata con struttura portante in blocchetti di cemento portanti, finitura con intonaco. La copertura è stata realizzata con struttura mista di cemento armato e laterizio e nanto in elementi di laterizio.

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a poca distanza dal cimitero della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana che collega il centro abitato suddetto con il paese di Polino. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da medie pendenze con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree.

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto B

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggera pendenza. Le sistemazioni agrarie sono assenti. I sistemi irrigui sono assenti. (Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	4.070,00	1,00	4.070,00
	Sup. catastale	4.070,00		4.070,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a poca distanza dal cimitero della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana che collega il centro abitato suddetto con il paese di Polino. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da medie pendenze con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree.

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggera pendenza.
Le sistemazioni agrarie sono assenti.
I sistemi irrigui sono assenti.
(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	1.340,00	1,00	1.340,00
	Sup. catastale	1.340,00		1.340,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a poca distanza dal cimitero della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana che collega il centro abitato suddetto con il paese di Polino. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da medie pendenze con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto D

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggera pendenza.
Le sistemazioni agrarie sono assenti.
I sistemi irrigui sono assenti.
(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	1.150,00	1,00	1.150,00
	Sup. catastale	1.150,00		1.150,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a poca distanza dal cimitero della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana che collega il centro abitato suddetto con il paese di Polino. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da medie pendenze con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto E

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggera pendenza.
Le sistemazioni agrarie sono assenti.
I sistemi irrigui sono assenti.
(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	1.430,00	1,00	1.430,00
	Sup. catastale	1.430,00		1.430,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a poca distanza dal cimitero della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana che collega il centro abitato suddetto con il paese di Polino. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da medie pendenze con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree.

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

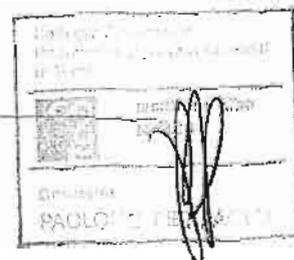
Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino della Camera di Commercio della Provincia Terni- Valori Agricoli Medi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati e di superficie catastale per i terreni, indicati nella tabella che segue, dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorda commerciale:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
annesso agricolo	42,36	€ 350,00	€ 14.826,00
- Valore corpo:			€ 14.826,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 14.826,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.413,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	4.070,00	€ 1,50	€ 6.105,00
- Valore corpo:			€ 6.105,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.105,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.052,50

C. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	1.340,00	€ 1,50	€ 2.010,00
- Valore corpo:			€ 2.010,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.010,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.005,00

D. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	1.150,00	€ 1,50	€ 1.725,00
- Valore corpo:			€ 1.725,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.725,00

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

- Valore complessivo diritto e quota: € 862,50

E. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	1.430,00	€ 1,50	€ 2.145,00
- Valore corpo:			€ 2.145,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.145,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.072,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno ed annesso agricolo	3580	€ 14.826,00	€ 7.413,00
B	terreno agricolo	4070	€ 6.105,00	€ 3.052,50
C	terreno agricolo	1340	€ 2.010,00	€ 1.005,00
D	terreno agricolo	1150	€ 1.725,00	€ 862,50
E	terreno agricolo	1430	€ 2.145,00	€ 1.072,50
			€ 26.811,00	€ 13.405,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 2.010,83

€ 12.700,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 11.394,68

Relazione lotto 004 creata in data 06/04/2014.
 Codice documento C141-10-000003-004

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Terni Ufficio di Pubblica Istruzione n. 11/2014 del 10/04/2014	
Geom. Paolo PAOLONE PIERPAOLO	

Beni in Arrone (Terni)
Lotto 005

1/2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
 Superficie complessiva di circa mq 11300.
 Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1/2 - proprietà per 1/2 foglio 33 mappale 259 qualità bosco ceduo, classe 4^a, superficie catastale Ha 01.13.00, - reddito agrario: Euro 1,17, - reddito dominicale: Euro 2,92.
 Coerenze: - Al N.C.T. il F. 33 part. 259, terreno di mq. 11.300, impianto meccanografico del 01/10/1970.
- B. Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
 Superficie complessiva di circa mq 5170.
 Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1/2 - proprietà per 1/2 foglio 33 mappale 260 qualità seminativo-arborato, classe 3^a, superficie catastale Ha 00.51.70, - reddito agrario: Euro 13,35, - reddito dominicale: Euro 13,35.
 Coerenze: - Al N.C.T. il F. 33 part. 260, terreno di mq. 5.170, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola-boschiva (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
 Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 02/04/2014**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro a firma di Tribunale di Terni in data 05/08/2009 al n. 895 di rep. iscritta a Terni in data 14/09/2009 al n. 2116 di reg. part.
 importo ipoteca: Euro 25.000,00
 importo capitale: Euro 13.984,04

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro a firma di Tribunale di Terni in data 04/02/2010 al n. 70 di rep. trascritto a Terni in data 01/03/2010 al n. 1725 di reg. part.

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
 Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro _____ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà a firma di Tribunale di Terni in data 04/11/2010 al n. 950 di rep. trascritto a Terni in data 23/11/2010 al n. 8730 di reg. part.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di _____ contro _____ a firma di Tribunale di Terni in data 27/11/2009 al n. 952 di rep. trascritto a Terni in data 04/12/2009 al n. 9365 di reg. part.

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di _____ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà a firma di Tribunale di Terni in data 29/12/2009 al n. 1061 di rep. trascritto a Terni in data 14/01/2010 al n. 280 di reg. part.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Atto giudiziario derivante da Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Massa dei creditori di _____ contro _____ a firma di Tribunale di Terni in data 13/09/2010 al n. 3 di rep. trascritto a Terni in data 04/11/2010 al n. 8238 di reg. part.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è possibile stabilire con esattezza la reale consistenza delle particelle di terreno oggetto della presente relazione, in quanto i confini non sono materializzati sul posto. Occorrerebbe un'operazione di riconfinamento non espressamente richiesta. Inoltre per accedere alle particelle di terreno in questione potrebbe essere necessario transitare su appezzamenti di terreno in proprietà di terzi.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **Per una futura alienazione dei beni in questione sarebbe opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica, e conoscere eventuali asservimenti ad usi civici.**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

_____ per il diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 23/12/2002 ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di _____ con atto trascritto a Terni in data 19/02/2009 al n. 1508 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 259-260

6.2 **Precedenti proprietari:**

_____ per il diritto di proprietà di 1/2 proprietario dal 22/03/1993 al 23/12/2002 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 19/01/1994 al n. Vol. 747 n. 7 trascritto a Terni in data 03/03/1995 al n. 1544 di reg. part. Successione legittima in morte di _____

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 259-260

(coniuge) per il diritto di proprietà della quota di 1/2-

(figlio) per il diritto di proprietà della quota di 1/2 proprietari dal 10/10/1989 al 22/03/1993 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 26/02/1990 al n. Vol. 676 n. 12 trascritto a Terni in data 02/05/1990 al n. 2632 di reg. part. Successione legittima in morte del sig. _____

Riferito limitatamente a: F. 33 part. 259-260

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggera pendenza.
Le sistemazioni agrarie sono assenti.
I sistemi irrigui sono assenti.
(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato; in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	11.300,00	1,00	11.300,00
	Sup. catastale	11.300,00		11.300,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a ridosso della Strada Vicinale di Castellone, a poca distanza dal centro abitato della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana limitrofa. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da pendenze di circa il 10%, con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree di non particolare pregio.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggera pendenza.
Le sistemazioni agrarie sono assenti.
I sistemi irrigui sono assenti.
(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato; in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	5.170,00	1,00	5.170,00
	Sup. catastale	5.170,00		5.170,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a ridosso della Strada Vicinale di Castellone, a poca distanza dal centro abitato della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana limitrofa. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da pendenze di circa il 10%, con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree di non particolare pregio.

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino della Camera di Commercio della Provincia Terni- Valori Agricoli Medi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati e di superficie catastale per i terreni, indicati nella tabella che segue, dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento..

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	11.300,00	€ 0,36	€ 4.068,00
- Valore corpo:			€ 4.068,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 4.068,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.034,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	5.170,00	€ 1,06	€ 5.480,20
- Valore corpo:			€ 5.480,20
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.480,20
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.740,10

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	11300	€ 4.068,00	€ 2.034,00
B	terreno agricolo	5170	€ 5.480,20	€ 2.740,10
			€ 9.548,20	€ 4.774,10

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 716,11

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 4.057,98

Relazione lotto 005 creata in data 06/04/2014
Codice documento: C141-10-000003-005



Beni in Arrone (Terni) Via della Castellina n. 8 (catastalmente Via della Castellina n. 6)
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto Via della Castellina n. 8 (catastalmente Via della Castellina n. 6).

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, porzione di un fabbricato ubicato nel Centro Storico della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. L'immobile è ubicato al piano primo e si sviluppa su due livelli. Esso è accessibile da una scala esterna. E' composto al piano primo da ingresso-soggiorno, camera, ripostiglio e balcone; al piano secondo da corridoio, bagno, due camere e tinello. I due piani sono collegati da una scala interna.

L'immobile è parte di un fabbricato, che a sua volta è parte di un agglomerato urbano di remota costruzione, posto nel nucleo storico della frazione, a tipologia edilizia prettamente residenziale, in cui gli interventi edilizi sono mirati alla salvaguardia del tessuto edilizio preesistente. Sufficienti sono i collegamenti viari e scarse le infrastrutture di tipo secondario. Posto al piano primo e secondo, sviluppa una Superficie catastale complessiva di circa mq 126,43.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a proprietà foglio 33 mappale 134 subalterno 9, categoria A/4, classe 2^a, composto da vani 6,5, posto al piano 1-2, - rendita: Euro 288,70.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 33 part. 134 sub 9, ampliamento del 22/05/1998; ex F. 33 part. 134 sub 9, variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario; ex F. 33 part. 134 sub 9, impianto meccanografico del 30/06/1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (normale) a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 02/04/2014**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro a firma di Tribunale di Terni in data 05/08/2009 al n. 895 di rep. iscritta a Terni in data 14/09/2009 al n. 2116 di reg. part.
 importo ipoteca: Euro 25.000,00
 importo capitale: Euro 13.984,04

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
 Perito: Geom. Pierpaolo Paolone




- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A., contro a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 25/09/1998 al n. 30490 di rep. iscritta a Terni in data 30/09/1998 al n. 1450 di reg. part.

importo ipoteca: Lire 262.500.000

importo capitale: Lire 105.000.000

Si rileva Annotamento n. 521 del 29/04/1999: atto ricevuto dal Notaio Carlo Filippetti in data 24/11/1998 rep. n. 30741, rettifica, inerente i patti contrattuali del mutuo.

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A., contro a firma di Notaio Stefano Andreani in data 10/03/2006 al n. 7573 di rep. iscritta a Terni in data 13/03/2006 al n. 653 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 200.000,00

importo capitale: Euro 100.000,00

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale esattoriale a favore di EQUITALIA TERNI SPA, contro a firma di Equitalia Terni SPA in data 27/11/2008 al n. 8056 di rep. iscritta a Terni in data 18/12/2008 al n. 2805 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 48.204,90

importo capitale: Euro 21.139,89

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di contro a firma di Tribunale di Ancona in data 01/08/2009 al n. 377 di rep. iscritta a Terni in data 28/09/2009 al n. 2245 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 15.000,00

importo capitale: Euro 5.835,76

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro a firma di Tribunale di Terni in data 04/02/2010 al n. 70 di rep. trascritto a Terni in data 01/03/2010 al n. 1725 di reg. part.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di contro a firma di Tribunale di Terni in data 27/11/2009 al n. 952 di rep. trascritto a Terni in data 04/12/2009 al n. 9365 di reg. part.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Atto giudiziario derivante da Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Massa dei creditori di contro a firma di Tribunale di Terni in data 13/09/2010 al n. 3 di rep. trascritto a Terni in data 04/11/2010 al n. 8238 di reg. part.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:





Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dalle verifiche effettuate è emerso che l'immobile in esame presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre rispetto alla planimetria catastale risulta un piccolo manufatto esterno, adibito a bagno, ed uno ad angolo cottura. Entrambe non sono stati assentiti da alcun titolo edilizio.

Per quanto è inerente la diversa distribuzione degli spazi interni, potrà essere richiesta una S.C.I.A. in sanatoria, trattandosi di opere interne, ai sensi dell'Art. 17 della L.R. n. 21/2004, con un costo di circa Euro 1.800,00, comprensivo di sanzioni, oneri e spese tecniche. Per quanto concerne i due manufatti abusivi, dovrà essere necessariamente presentata una pratica per demolizione degli stessi, non essendo possibile una regolarizzazione edilizia.

Oneri totali: € 1.800,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il sottoscritto ha provveduto a redigere un elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi (Cfr allegato n.3). Dalle verifiche è stato appurato che, rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Ufficio del Catasto della Provincia di Terni, l'unità immobiliare ha subito delle modifiche alla disposizione degli spazi interni.

In base anche a quanto riportato nella sezione relativa alla conformità urbanistica sarà necessario effettuare una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, con un costo stimato all'attualità in circa Euro 600,00, comprensivo di oneri e spese tecniche.

Oneri totali: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 10/03/1984 ad oggi in forza di atto a firma di Notaio Orietta Suardi in data 10/03/1984 al n. 39177 di rep. trascritto a Terni in data 04/04/1984 al n. 2299 di reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare in questione è porzione di un fabbricato sito nel Centro Storico della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. Dall'indagine esperita presso lo stesso Comune non è stato possibile rintracciare il titolo edilizio che ne ha permesso la sua edificazione.

Descrizione appartamento ad uso civile abitazione di cui al punto A

L'edificio è stato costruito in epoca remota.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,65 m.
(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona A-Centro Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
appartamento	Sup. lorda	124,51	1,00	124,51
balcone	Sup. lorda	7,68	0,25	1,92

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Sup. lorda 132,19

126/3

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali: materiale: muratura mista pietra e mattoni, condizioni: sufficienti.

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

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi: materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro semplice, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: elementi di laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni piérame, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: in ceramica vecchia fattura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.

Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: legno, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, materiale: legno toghettato, condizioni: sufficienti.

Note: Al piano secondo si evidenziano fenomeni di infiltrazione sulle pareti

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: la caldaia non è installata.

Note: L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino della Camera di Commercio della Provincia Terni- Valori Agricoli Medi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati e di superficie catastale per i terreni, indicati nella tabella che segue, dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento ad uso civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	124,51	€ 750,00	€ 93.382,50
balcone	1,92	€ 750,00	€ 1.440,00
	126,43		€ 94.822,50

- Valore corpo:	€ 94.822,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 94.822,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 94.822,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento ad uso civile abitazione	126,43	€ 94.822,50	€ 94.822,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 14.223,38

€ 2.400,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 80.599,13

€ 78.199,13

Relazione lotto 006 creata in data 06/04/2014
Codice documento: C141-10-00003-006



ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Paola VELLA
Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Beni in Arrone (Terni)
Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 5520.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1000/1000 foglio 34 mappale 16 qualità pascolo-cespugliato, classe 1^, superficie catastale Ha 00.55.20, - reddito agrario: Euro 0,29, - reddito dominicale: Euro 1,43.
Coerenze: - Al N.C.T. il F. 34 part. 16, terreno di mq. 5.520, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica boschiva (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 02/04/2014

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro a firma di Tribunale di Terni in data 05/08/2009 al n. 895 di rep. iscritta a Terni in data 14/09/2009 al n. 2116 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 25.000,00
importo capitale: Euro 13.984,04

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale esattoriale a favore di EQUITALLIA TERNI SPA, contro a firma di Equitalia Terni SPA in data 27/11/2008 al n. 8056 di rep. iscritta a Terni in data 18/12/2008 al n. 2805 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 48.204,90
importo capitale: Euro 21.139,89
Riferito limitatamente a: F. 34 part. 16

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro a firma di Tribunale di Terni in data 04/02/2010 al n. 70 di rep. trascritto a Terni in data 01/03/2010 al n. 1725 di reg. part.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di contro a firma di Tribunale di Terni in data 27/11/2009 al n. 952 di rep. trascritto a Terni in data 04/12/2009 al n. 9365 di reg. part.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

- Atto giudiziario derivante da Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Massa dei creditori di a firma Tribunale di Terni in data 13/09/2010 al n. 3 di rep. trascritto a Terni in data 04/11/2010 al n. 8238 di reg. part.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è possibile stabilire con esattezza la reale consistenza delle particelle di terreno oggetto della presente relazione, in quanto i confini non sono materializzati sul posto. Occorrerebbe un'operazione di riconfinamento non espressamente richiesta. Inoltre per accedere alle particelle di terreno in questione potrebbe essere necessario transitare su appezzamenti di terreno in proprietà di terzi, regolarizzabili mediante

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: <u>Per una futura alienazione dei beni in questione sarebbe opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica, e conoscere eventuali asservimenti ad usi civici.</u>	

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

proprietario dal 10/03/1984 ad oggi in forza di atto a firma di Notsio Orietta Suardi in data 10/03/1984 al n. 39177 di rep. trascritto a Terni in data 04/04/1984 al n. 2299 di reg. part.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendenza.
Le sistemazioni agrarie sono assenti
I sistemi irrigui sono assenti
(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	5.520,00	1,00	5.520,00
	Sup. catastale	5.520,00		5.520,00

Caratteristiche descrittive:



Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in un'area caratterizzata da morfologia montana, di interesse faunistico, con aree sommitali di cresta e di crinale. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. Esso è posto su di un rilievo raggiungibile da una strada vicinale che si sviluppa dal Centro Abitato di Buonacquisto, frazione del Comune di Arrone, verso l'abitato di Polino. L'area si caratterizza nel suo complesso per la presenza di superficie boscate, con formazioni arboree di vario genere. Attualmente è possibile riscontrare in sito un'area a pascolo. Dal punto di vista pedologico la tessitura del terreno si caratterizza per marne argillose-calcaree.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino della Camera di Commercio della Provincia Terni- Valori Agricoli Medi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati e di superficie catastale per i terreni, indicati nella tabella che segue, dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	5.520,00	€ 0,19	€ 1.048,80
- Valore corpo:			€ 1.048,80
- Valore accessori:			€ 0,00

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



- Valore complessivo intero: € 1.048,80
 - Valore complessivo diritto e quota: € 1.048,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	5520	€ 1.048,80	€ 1.048,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 157,32

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 891,48

Relazione lotto 007 creata in data 06/04/2014
 Codice documento: C14E-10-000003-007



Beni in Arrone (Terni)

Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- 112
- A. Diritto di enfiteusi per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 4940.
Identificato al catasto terreni: intestata a Consorzio Utenti Usi Civici Locali di Buonacquisto-diritto del concedente.
Enfiteusi per 1/2 foglio 34 mappale
28 qualità vigneto, classe 3^a, superficie catastale Ha 00.49.40, - reddito agrario: Euro 19,13, - reddito dominicale: Euro 19,13.
Coerenze: - Al N.C.T. il F. 34 part. 28, terreno di mq. 4.940, denuncia nei passaggi per causa di morte del 22/03/1993 in atti del 28/01/1995; ex F. 34 part. 28, impianto meccanografico del 01/10/1970.
- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione Buonacquisto.
Superficie complessiva di circa mq 360.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1000/1000 foglio 34 mappale 43 qualità seminativo-arborato, classe 4^a, superficie catastale Ha 00.03.60, - reddito agrario: Euro 0,84, - reddito dominicale: Euro 0,84.
Coerenze: - Al N.C.T. il F. 34 part. 43, terreno di mq. 360, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica boschiva (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 02/04/2014

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro a firma di Tribunale di Terni in data 05/08/2009 al n. 895 di rep. iscritta a Terni in data 14/09/2009 al n. 2116 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 25.000,00
importo capitale: Euro 13.984,04

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale esattoriale a favore di EQUITALIA TERNI SPA, contro a firma di Equitalia Terni SPA in data 27/11/2008 al n. 8056 di rep. iscritta a Terni in data 18/12/2008 al n. 2805 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 48.204,90

importo capitale: Euro 21.139,89

Riferito limitatamente a: F. 34 part. 43

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro a firma di Tribunale di Terni in data 04/02/2010 al n. 70 di rep. trascritto a Terni in data 01/03/2010 al n. 1725 di reg. part.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di contro a firma di Tribunale di Terni in data 27/11/2009 al n. 952 di rep. trascritto a Terni in data 04/12/2009 al n. 9365 di reg. part.

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di per la quota di 1/2 del diritto di proprietà a firma di Tribunale di Terni in data 29/12/2009 al n. 1061 di rep. trascritto a Terni in data 14/01/2010 al n. 280 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 34 part. 28

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di per la quota di 1/2 del diritto di proprietà a firma di Tribunale di Terni in data 29/12/2009 al n. 1061 di rep. trascritto a Terni in data 14/01/2010 al n. 280 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 34 part. 28

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Atto giudiziario derivante da Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Massa dei creditori di a firma di Tribunale di Terni in data 13/09/2010 al n. 3 di rep. trascritto a Terni in data 04/11/2010 al n. 8238 di reg. part.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è possibile stabilire con esattezza la reale consistenza delle particelle di terreno oggetto della presente relazione, in quanto i confini non sono materializzati sul posto. Occorrerebbe un'operazione di riconfinamento non espressamente richiesta. Inoltre per accedere alle particelle di terreno in questione potrebbe essere necessario transitare su appezzamenti di terreno in proprietà di terzi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: La part. 28, essendo gravata del diritto del concedente l'enfiteusi, è soggetta al diritto di prelazione nei confronti dello stesso in caso di alienazione. Nella stima dell'immobile in questione, è stato tenuto conto, nel prezzo attribuito, del reale diritto dell'enfiteuta. Per una futura alienazione dei beni in questione sarebbe opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica, e conoscere eventuali asservimenti ad usi civici.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



6.1 Attuali proprietari:

per il diritto di enfiteusi della quota di 1/2 ciascuno dal 23/12/2002 ad oggi in forza di denuncia di successione in morte di con atto trascritto a Terni in data 19/02/2009 al n. 1508 di reg. part. Riferito limitatamente a: F. 34 part. 28

proprietario dal 10/03/1984 ad oggi in forza di atto a firma di Notaio Orietta Suardi in data 10/03/1984 al n. 39177 di rep. trascritto a Terni in data 04/04/1984 al n. 2299 di reg. part. Riferito limitatamente a: F. 34 part. 43

6.2 Precedenti proprietari:

per il diritto di enfiteusi di 1/2 dal 22/03/1993 al 23/12/2002 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 19/01/1994 al n. Vol. 747 n. 7 trascritto a Terni in data 03/03/1995 al n. 1544 di reg. part. Successione legittima in morte di Riferito limitatamente a: F. 34 part. 28

(coniuge) per il diritto di enfiteusi della quota di 1/2 (figlio) per il diritto di enfiteusi della quota di 1/2 dal 10/10/1989 al 22/03/1993 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 26/02/1990 al n. Vol. 676 n. 12 trascritto a Terni in data 02/05/1990 al n. 2632 di reg. part. Successione legittima in morte del sig. Riferito limitatamente a: F. 34 part. 28

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggera pendenza. Le sistemazioni agrarie sono assenti. I sistemi irrigui sono assenti. (Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	4.940,00	1,00	4.940,00
	Sup. catastale	4.940,00		4.940,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a ridosso della Strada Vicinale di Melaci, a poca distanza dal centro abitato della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana limitrofa. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da pendenze di circa il 20%, con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree di non particolare pregio.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendenza. Le sistemazioni agrarie sono assenti. I sistemi irrigui sono assenti.

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Pento: Geom. Pierpaolo Paolone



(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	360,00	1,00	360,00
	Sup. catastale	360,00		360,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato nei pressi della Strada Vicinale di Melaci, a poca distanza dal centro abitato della Frazione di Buonacquisto, nel Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana limitrofa. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da pendenze di circa il 20%, con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree di non particolare pregio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino della Camera di Commercio della Provincia Terni- Valori Agricoli Medi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati e di superficie catastale per i terreni, indicati nella tabella che segue, dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento..

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	4.940,00	€ 0,40	€ 1.976,00
- Valore corpo:			€ 1.976,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.976,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 988,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	360,00	€ 1,06	€ 381,60
- Valore corpo:			€ 381,60
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 381,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 381,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	4940	€ 1.976,00	€ 988,00
B	terreno agricolo	360	€ 381,60	€ 381,60
			€ 2.357,60	€ 1.369,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 205,44

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 1.164,16

Relazione lotto 008 creata in data 06/04/2014
Codice documento: C141-10-000003-008



**Beni in Arrone (Terni)
Lotto 009**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione S. Angelo.
Superficie complessiva di circa mq 2880.
Identificato al catasto terreni: intestata a usufruttuario parziale- proprietà **foglio 37 mappale 132** qualità uliveto, classe 4^a, superficie catastale Ha 00.28.80, - reddito agrario: Euro 2,53, - reddito dominicale: Euro 6,69.
Coerenze: - Al N.C.T. il F. 37 part. 132, terreno di mq. 2.880, impianto meccanografico del 01/10/1970. Con diritto all'aia num. 65 del F. 37.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione S. Angelo.
Superficie complessiva di circa mq 5000.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1000/1000 **foglio 37 mappale 170** qualità uliveto, classe 3^a, superficie catastale Ha 00.50.00, - reddito agrario: Euro 6,46, - reddito dominicale: Euro 15,49.
Coerenze: - Al N.C.T. il F. 37 part. 170, terreno di mq. 5.000, impianto meccanografico del 01/10/1970.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione S. Angelo.
Superficie complessiva di circa mq 1540.
Identificato al catasto terreni: intestata a proprietà per 1000/1000 **foglio 37 mappale 282** qualità bosco-ceduo, classe 3^a, superficie catastale Ha 00.15.40, - reddito agrario: Euro 0,24, - reddito dominicale: Euro 0,80.
Coerenze: - Al N.C.T. il F. 37 part. 282, terreno di mq. 1.540, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola-boschiva (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 02/04/2014**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro _____, a firma di Tribunale di Terni in data 05/08/2009 al n. 895 di rep. iscritta a Terni in data 14/09/2009 al n. 2116 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 25.000,00
importo capitale: Euro 13.984,04

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale esattoriale a favore di EQUITALIA TERNI SPA, contro a firma di Equitalia Terni SPA in data 27/11/2008 al n. 8056 di rep. iscritta a Terni in data 18/12/2008 al n. 2805 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 48.204,90
 importo capitale: Euro 21.139,89

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare di Spoleto SPA contro a firma di Tribunale di Terni in data 04/02/2010 al n. 70 di rep. trascritto a Terni in data 01/03/2010 al n. 1725 di reg. part.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di contro a firma di Tribunale di Terni in data 27/11/2009 al n. 952 di rep. trascritto a Terni in data 04/12/2009 al n. 9365 di reg. part.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Atto giudiziario derivante da Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Massa dei creditori di a firma di Tribunale di Terni in data 13/09/2010 al n. 3 di rep. trascritto a Terni in data 04/11/2010 al n. 8238 di reg. part.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è possibile stabilire con esattezza la reale consistenza delle particelle di terreno oggetto della presente relazione, in quanto i confini non sono materializzati sul posto. Occorrerebbe un'operazione di riconfinamento non espressamente richiesta.

Si specifica, inoltre, che dovrà essere corretta l'intestazione catastale della part. 132, in quanto è stata acquistata dal Sig. , escludendo i diritti di usufrutto. Il costo presunto per tale operazione è circa Euro 200,00, comprensivo di spese tecniche.

Oneri totali: € 200,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **Per una futura alienazione dei beni in questione sarebbe opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica, e conoscere eventuali asservimenti ad usi civici.**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

- proprietario dal 10/03/1984 ad oggi in forza di atto a firma di Notaio Orietta Suardi in data 10/03/1984 al n. 39177 di rep. trascritto a Terni in data 04/04/1984 al n. 2299 di reg. part.

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto A

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendenza.

Le sistemazioni agrarie sono assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n. 2)

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
 Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona parte Agricola-parte Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	2.880,00	1,00	2.880,00
	Sup. catastale	2.880,00		2.880,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a poca distanza dalla località S. Angelo, nei pressi della Frazione di Buonacquisto, Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana che collega tale località con la frazione di Buonacquisto. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da pendenze superiori al 20%, con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree di non particolare pregio.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendenza.

Le sistemazioni agrarie sono assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona parte Agricola-parte Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	5.000,00	1,00	5.000,00
	Sup. catastale	5.000,00		5.000,00

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a poca distanza dalla località S. Angelo, nei pressi della Frazione di Buonacquisto, Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana che collega tale località con la frazione di Buonacquisto. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da pendenze superiori al 20%, con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree di non particolare pregio.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendenza.

Le sistemazioni agrarie sono assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.C.C. n. 2-3 del 03/02/2014 l'immobile è identificato nella zona Bosco

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	1.540,00	1,00	1.540,00

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

Sup. catastale	1.540,00	1.540,00
----------------	----------	----------

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a poca distanza dalla località S. Angelo, nei pressi della Frazione di Buonacquisto, Comune di Arrone. La zona in cui ricade è posta a circa 700 m sul livello del mare. L'accesso all'area avviene dalla strada montana che collega tale località con la frazione di Buonacquisto. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricola. Il terreno è caratterizzato da pendenze superiori al 20%, con soprassuolo costituito per lo più da piante arboree di non particolare pregio.

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino della Camera di Commercio della Provincia Terni- Valori Agricoli Medi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i Valori Agricoli Medi ed i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di Superficie catastale commerciale per i fabbricati e di superficie catastale per i terreni, indicati nella tabella che segue, dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	2.880,00	€ 1,87	€ 5.385,60
- Valore corpo:			€ 5.385,60
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.385,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 5.385,60

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	5.000,00	€ 1,87	€ 9.350,00
- Valore corpo:			€ 9.350,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.350,00

C. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	1.540,00	€ 0,36	€ 554,40
- Valore corpo:			€ 554,40
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 554,40
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 554,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	2880	€ 5.385,60	€ 5.385,60
B	terreno agricolo	5000	€ 9.350,00	€ 9.350,00
C	terreno agricolo	1540	€ 554,40	€ 554,40
			€ 15.290,00	€ 15.290,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 2.293,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

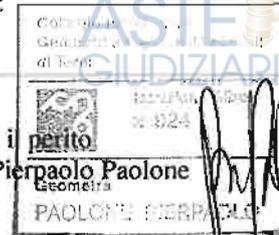
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 12.996,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 12.796,50

Relazione lotto 009 creata in data 06/04/2014
Codice documento C141-10-000003-009



Geom. Pierpaolo Paolone
Geometra

Giudice Dr. Paola VELLA

Curatore/Custode: Dott. Federico De Santis - Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Patrizia Cianchini
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone