



ALLEGATO "H"



PERIZIA OMISSIS



ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **249/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Pier Luigi Boscia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Capannone commerciale,
002 - Abitazione residenziale su due piani,
003 - Box per cavalli,
004 - Terreno boschivo,
005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano,
006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

Esperto alla stima: Geom. Martina Francescangeli
Codice fiscale: FRNMTN85S63L117L
Studio in: Via Tintoretto 4 - 05100 Terni
Email: martina.francescangeli1221@gmail.com
Pec: martina.francescangeli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001 - Capannone commerciale

Corpo: Capannone commerciale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

██████████ proprietà 1/2 ██████████ proprietà 1/2, foglio 37, particella 653, indirizzo Via del Corvettone n. 1, piano TERRA, comune MONTECCHIO, categoria D/8, rendita € 4.624,60

Lotto: 002 - Abitazione residenziale su due piani

Corpo: Unità immobiliare residenziale

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

██████████ proprietà per 1/1; ██████████ usufrutto parziale per 4/12 su particella 375 sub 1; ██████████ usufrutto parziale per 8/12 su particella 375 sub 1; ██████████ usufrutto per 1/2 su particella 375 sub 2; ██████████ usufrutto 1/2 su particella 375 sub 2; foglio 36, particella 375, subalterno 1, indirizzo VIA DELLE GINESTRELLE n. 2, piano TERRA E PRIMO, comune MONTECCHIO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 152 MQ ESCLUSE AREE SCOPERTE: 139 MQ, rendita € 258,23

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

Categoria:

██████████ PROPRIETA' PER 2/4 ██████████ USUFRUTTO PER 1/4 ██████████ USUFRUTTO PER 1/4 ██████████ PROPRIETA' PER 2/4, foglio 36, particella 248, subalterno 1, comune MONTECCHIO, categoria AREA URBANA

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

Categoria:

██████████ PROPRIETA' PER 12/24 ██████████ USUFRUTTO PER 4/24 ██████████ USUFRUTTO PER 8/24 ██████████ PROPRIETA' PER 12/24, foglio 36, particella 248, subalterno 2, comune MONTECCHIO, categoria AREA URBANA

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

Categoria:

██████████ proprietà 1/2 ██████████ proprietà 1/2, sezione censuaria MONTECCHIO foglio 36, particella 302, qualità INCOLSTER, superficie catastale 84

Corpo: Corte Foglio 36 p.Ila 102

Categoria:

██████████ proprietà 1/3 ██████████ proprietà 2/3, sezione censuaria MONTECCHIO foglio 36, particella 102, qualità corte urbana, superficie catastale 24

Corpo: Corte Foglio 36 p.Ila 303

Categoria:

██████████ proprietà 1/2 ██████████ proprietà 1/2, sezione censuaria MONTECCHIO foglio 36, particella 303, qualità corte urbana, superficie catastale 24

TECCHIO foglio 36, particella 303, qualità corte urbana, superficie catastale 7

Lotto: 003 - Box per cavalli**Corpo:** Box per cavalli**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] proprietà 2/4 [REDACTED] proprietà 1/4 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/4, foglio 37, particella 574, indirizzo VIA DEI VALLONI, piano TERRA, comune MONTECCHIO, categoria C/6, classe 5, consistenza 70 mq, superficie 70 mq, rendita € 130.15

Bene: - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020**Lotto:** 004 - Terreno boschivo**Corpo:** Terreno f. 56 p.lla 136**Categoria:**

[REDACTED] PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO foglio 56, particella 136, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1630, reddito dominicale: € 1.68, reddito agrario: € 0.76,

Corpo: Terreno f. 56 p.lla 137**Categoria:**

[REDACTED] PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO foglio 56, particella 137, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 0.86, reddito agrario: € 0.19,

Corpo: Terreno f. 59 p.lla 5**Categoria:**

[REDACTED] PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO foglio 59, particella 5, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 1150, reddito dominicale: € 2.08, reddito agrario: € 0.36,

Bene: - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026**Lotto:** 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano**Corpo:** Rudere Loc. Paragnano**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

[REDACTED] proprietà 1/1, sezione censuaria MONTECASTRILLI foglio 40, particella 26, subalterno 1, qualità FU D ACCERT

Corpo: Rudere Loc. Paragnano**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

[REDACTED] proprietà 1/1, sezione censuaria MONTECASTRILLI foglio 40, particella 26, subalterno 3, qualità FU D ACCERT

Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila**Corpo:** F. 43 p.lla 214**Categoria:** agricolo

[REDACTED] proprietà 1/1, sezione censuaria MONTECASTRILLI foglio 43, particella 214, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7010, reddito dominicale: € 25.34, reddito agrario: € 21.72,

Corpo: F. 86 p.lla 295

Categoria: agricolo

██████████ proprietà 1/1, sezione censuaria MONTECASTRILLI foglio 86, particella 295, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1180, reddito dominicale: € 1.22, reddito agrario: € 0.55,

Corpo: F. 86 p.lla 317

Categoria: agricolo

██████████ proprietà 1/1, sezione censuaria MONTECASTRILLI foglio 86, particella 317, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9270, reddito dominicale: € 33.51, reddito agrario: € 28.73,

2. Stato di possesso

Bene: Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001 - Capannone commerciale

Corpo: Capannone commerciale

Possesso: Occupato da OMISSIS

Lotto: 002 - Abitazione residenziale su due piani

Corpo: Unità immobiliare residenziale

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

Possesso: Libero

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

Possesso: Libero

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

Possesso: Libero

Corpo: Corte Foglio 36 p.lla 102

Possesso: Libero

Corpo: Corte Foglio 36 p.lla 303

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Box per cavalli

Corpo: Box per cavalli

Possesso: Occupato da OMISSIS

Bene: - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 004 - Terreno boschivo

Corpo: Terreno f. 56 p.lla 136

Possesso: Libero

Corpo: Terreno f. 56 p.lla 137

Possesso: Libero

Corpo: Terreno f. 59 p.IIa 5
Possesso: Libero

Bene: - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

Corpo: Rudere Loc. Paragnano
Possesso: Libero

Corpo: Rudere Loc. Paragnano
Possesso: Libero

Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

Corpo: F. 43 p.IIa 214
Possesso: Libero

Corpo: F. 86 p.IIa 295
Possesso: Libero

Corpo: F. 86 p.IIa 317
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001 - Capannone commerciale

Corpo: Capannone commerciale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Abitazione residenziale su due piani

Corpo: Unità immobiliare residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Corte Foglio 36 p.IIa 102

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Corte Foglio 36 p.IIa 303

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Box per cavalli

Corpo: Box per cavalli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 004 - Terreno boschivo

Corpo: Terreno f. 56 p.IIa 136

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno f. 56 p.Ila 137

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno f. 59 p.Ila 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

Corpo: Rudere Loc. Paragnano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Rudere Loc. Paragnano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

Corpo: F. 43 p.Ila 214

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: F. 86 p.Ila 295

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: F. 86 p.Ila 317

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001 - Capannone commerciale

Corpo: Capannone commerciale

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Abitazione residenziale su due piani

Corpo: Unità immobiliare residenziale

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Corte Foglio 36 p.Ila 102

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Corte Foglio 36 p.Ila 303

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - Box per cavalli

Corpo: Box per cavalli

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 004 - Terreno boschivo

Corpo: Terreno f. 56 p.lla 136

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Terreno f. 56 p.lla 137

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Terreno f. 59 p.lla 5

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

Corpo: Rudere Loc. Paragnano

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Rudere Loc. Paragnano

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

Corpo: F. 43 p.lla 214

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: F. 86 p.lla 295

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: F. 86 p.lla 317

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001 - Capannone commerciale

Corpo: Capannone commerciale

Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 002 - Abitazione residenziale su due piani

Corpo: Unità immobiliare residenziale

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Corte Foglio 36 p.lla 102

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Corte Foglio 36 p.lla 303

Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 003 - Box per cavalli

Corpo: Box per cavalli

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Beni: - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 004 - Terreno boschivo

Corpo: Terreno f. 56 p.lla 136

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno f. 56 p.lla 137

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno f. 59 p.lla 5

Comproprietari: Nessuno

Beni: - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

Corpo: Rudere Loc. Paragnano

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Rudere Loc. Paragnano

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

Corpo: F. 43 p.lla 214

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F. 86 p.lla 295

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F. 86 p.lla 317

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001 - Capannone commerciale

Corpo: Capannone commerciale

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Abitazione residenziale su due piani

Corpo: Unità immobiliare residenziale

Misure Penali: NO

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

Misure Penali: NO

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

Misure Penali: NO

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

Misure Penali: NO

Corpo: Corte Foglio 36 p.lla 102

Misure Penali: NO

Corpo: Corte Foglio 36 p.lla 303

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Box per cavalli

Corpo: Box per cavalli

Misure Penali: NO

Beni: - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 004 - Terreno boschivo

Corpo: Terreno f. 56 p.lla 136

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno f. 56 p.lla 137

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno f. 59 p.lla 5

Misure Penali: NO

Beni: - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

Corpo: Rudere Loc. Paragnano

Misure Penali: NO

Corpo: Rudere Loc. Paragnano

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

Corpo: F. 43 p.lla 214

Misure Penali: NO

Corpo: F. 86 p.lla 295

Misure Penali: NO

Corpo: F. 86 p.lla 317

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001 - Capannone commerciale

Corpo: Capannone commerciale

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Abitazione residenziale su due piani

Corpo: Unità immobiliare residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Corte Foglio 36 p.lla 102

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Corte Foglio 36 p.lla 303

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Box per cavalli

Corpo: Box per cavalli

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 004 - Terreno boschivo

Corpo: Terreno f. 56 p.lla 136

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno f. 56 p.lla 137

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno f. 59 p.lla 5

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

Corpo: Rudere Loc. Paragnano

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Rudere Loc. Paragnano

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

Corpo: F. 43 p.lla 214

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F. 86 p.lla 295

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F. 86 p.lla 317

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni - Montecchio (TR) - 05020

Lotto: 001 - Capannone commerciale

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Abitazione residenziale su due piani

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - Box per cavalli

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: - Località Santa Restituta - Avigliano Umbro (TR) - 05020

Lotto: 004 - Terreno boschivo

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: - Località Castel dell'Aquila - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Montecchio (TR)
Località/Frazione
Via del Corvettone n. 1 - Via delle Ginestrelle n. 2 - Via dei Valloni



Lotto: 001 - Capannone commerciale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone commerciale.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione:
Frazione Melezzole, Via del Corvettone n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/2 [REDACTED] proprietà 1/2, foglio 37, particella 653, indirizzo Via del Corvettone n. 1, piano TERRA, comune MONTECCHIO, categoria D/8, rendita € 4.624,60

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) la zona ufficio non risulta essere divisa come è in realtà; 2) non è riportato il soppalco presente nell'area magazzino.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale con procedura Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: divisione uffici e inserimento soppalco onorario + spese: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è inserito nel contesto periferico della Fraz. Melezzole del Comune di Montecchio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: bar (normale), poste (normale), alimentari (normale), campo sportivo (normale), health center (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Civitella del Lago, Lago di Corbara.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Corbara.

Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 1 km, raccordo strada extraurbana principale 25 km, stazione di Alviano 20 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione - a rogito di LIVIA DI LORENZO SEGRETARIO COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECCHIO, in data 18/05/1992, ai nn. 246.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 88/93 del 19.10.1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE PREFABBRICATO IN C.A. AD USO ARTIGIANALE COMMERCIALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/10/1993 al n. di prot. 288



Numero pratica: prot. 3443 del 01.02.2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Parere favorevole di compatibilità paesaggistica

Per lavori: installazione impianto fotovoltaico su copertura capannone

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/2011 al n. di prot. 3443



Numero pratica: 29/10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: installazione impianto fotovoltaico su copertura capannone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.



Rilascio in data 31/03/2011 al n. di prot. 2911/10

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) Diversa distribuzione degli spazi interni; 2) Sul lato ovest è presente un portico in lamiera con pilastri IPE della superficie di mq utili 58,70.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna e portico in lamiera.

Onorario per redazione del Permesso di Costruire in Sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Per quanto riguarda le sanzioni amministrative ed oneri concessori riguardanti il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, si precisa che al momento non possono essere quantificate poiché verranno direttamente calcolate dall'Ufficio Tecnico del Comune al momento della presentazione dell'istanza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G._S. ed al P.R.G._O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	D1a - Insediamenti produttivi esistenti - Vincolo paesaggistico art 136 D. Lgs 42/04
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9.1 e art. 32 (vincolo paesaggistico) delle N.T.A. - La città consolidata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Strutture verticali

materiale: C.A. PREFABBRICATO condizioni: buone

Travi

materiale: C.A. PREFABBRICATO condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone

Infissi esterni

tipologia: in parte fissi ed in parte a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti

Infissi interni

tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Manto di copertura

materiale: fibrocemento coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare

Riferito limitatamente a: lato nord-ovest dove si notano tracce di infiltrazioni come già specificato nella descrizione genera

Pareti esterne

materiale: PANNELLI PREFABBRICATI ORIZZONTALI GRANIGLIATI CON FINITURA ESTERNA IN GHIAIETTO LAVATO coibentazione: inesistente condizioni: buone

Pavim. Esterna

materiale: ASFALTO condizioni: buone

Pavim. Interna

materiale: BATTUTO IN CEMENTO PER LA ZONA MAGAZZINO E LAMINATO PER L condizioni: buone

Impianti:
Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Pesa autocarri

tipologia: meccanica condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ZONA ESPOSIZIONE	sup reale netta	257,20	1,00	257,20
MAGAZZINO	sup reale netta	328,70	1,00	328,70
SERVIZIO IGIENICO	sup reale netta	1,60	1,00	1,60
UFFICIO 1	sup reale netta	9,85	1,00	9,85
UFFICIO 2	sup reale netta	6,70	1,00	6,70
LOCALE TECNICO	sup reale netta	2,85	1,00	2,85
CORTE ESCLUSIVA	sup reale netta	1.302,00	1,00	1.302,00
SOPPALCO	sup reale netta	66,70	1,00	66,70
		1.975,60		1.975,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Accessori

Capannone commerciale
1. BASCULA

Posto al piano TERRA
Valore a corpo: € 15000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari a:

- zona esposizione - ufficio €/mq 800,00;
- zona magazzino €/mq 350,00;
- soppalco €/mq 100,00;
- bascula a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Montecchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

8.3 Valutazione corpi:

Capannone commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso BASCULA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 357.295,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ZONA ESPOSIZIONE	257,20	€ 800,00	€ 205.760,00
MAGAZZINO	328,70	€ 350,00	€ 115.045,00
SERVIZIO IGIENICO	1,60	€ 800,00	€ 1.280,00
UFFICIO 1	9,85	€ 800,00	€ 7.880,00
UFFICIO 2	6,70	€ 800,00	€ 5.360,00
LOCALE TECNICO	2,85	€ 800,00	€ 2.280,00
CORTE ESCLUSIVA	1.302,00	€ 10,00	€ 13.020,00
SOPPALCO	66,70	€ 100,00	€ 6.670,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 357.295,00
Valore corpo	€ 357.295,00
Valore Accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 372.295,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 186.147,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone commerciale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso BASCULA	1.975,60	€ 372.295,00	€ 186.147,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.922,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 152.390,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002 - Abitazione residenziale su due piani

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 su 375/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 1/2 su 375/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 4/12 su 375/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

OMISSIS - Quota: 8/12 su 375/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/1; [redacted] usufrutto parziale per

4/12 su particella 375 sub 1; [REDACTED] usufrutto parziale per 8/12 su particella 375 sub 1; [REDACTED] usufrutto per 1/2 su particella 375 sub 2; [REDACTED] usufrutto 1/2 su particella 375 sub 2, foglio 36, particella 375, subalterno 1, indirizzo VIA DELLE GINESTRELLE n. 2, piano TERRA E PRIMO, comune MONTECCHIO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 152 MQ ESCLUSE AREE SCOPERTE: 139 MQ, rendita € 258,23

Note: La presente unità immobiliare risulta graffata con la particella 375 sub 2 come si evince dalla visura catastale e graficamente dalla planimetria presente in atti. Nel riquadro "diritti e oneri reali" della visura catastale, il titolo assegnato al Sig. [REDACTED] risulta "proprietà", mentre la dicitura corretta in presenza di comproprietari aventi quote di usufrutto, è NUDA PROPRIETA'.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo conforme all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune di Montecchio, non corrisponde a quello riportato nella scheda catastale depositata in atti;

Variazione catastale: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1.

sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle

Note: TRATTASI DI AREA DI TRANSITO PUBBLICO SITUATA NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELL'U.I. IDENTIFICATA CON LA P.LLA 375 SUB 1 E 2.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Plena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: IL DIRITTO DI USUFRUTTO DEI SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED] GRAVA SULLA PROPRIETA' DI 12/24 DEL FIGLIO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PROPRIETA' PER 2/4 USUFRUTTO PER 1/4
[REDACTED] USUFRUTTO PER 1/4 PROPRIETA' PER 2/4, foglio 36, particella 248, subalterno 1, comune MONTECCHIO, categoria AREA URBANA

Note: Nel riquadro "diritti e oneri reali" della visura catastale, il titolo assegnato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] risulta "proprietà", mentre la dicitura corretta in presenza di comproprietari aventi quote di usufrutto, è NUDA PROPRIETA'.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2.

sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle

Note: TRATTASI DI AREA DI TRANSITO PUBBLICO SITUATA NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELL'U.I. IDENTIFICATA CON LA P.LLA 375 SUB 1 E 2. TALE U.I. E' RIPORTATA NELLA VISURA CATASTALE E NELL'ELABORATO PLANIMETRICO DELLA P.LLA 248 MA IN REALTA' NELLA MAPPA E' STATA "ASSORBITA" DALLA P.LLA 375.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 12/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: IL DIRITTO DI USUFRUTTO DEI SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED] GRAVA SULLA PROPRIETA' DI 12/24 DEL FIGLIO [REDACTED].

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PROPRIETA' PER 12/24 [REDACTED] USUFRUTTO PER 4/24

[REDACTED] USUFRUTTO PER 8/24 [REDACTED] PROPRIETA' PER 12/24, foglio 36, particella 248, subalterno 2, comune MONTECCHIO, categoria AREA URBANA

Note: Nel riquadro "diritti e oneri reali" della visura catastale, il titolo assegnato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] risulta "proprietà", mentre la dicitura corretta in presenza di comproprietari aventi quote di usufrutto, è NUDA PROPRIETA'.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 302.

sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/2 [REDACTED] proprietà 1/2 , sezione censuaria

MONTECCHIO, foglio 36, particella 302, qualità INCOL STER, superficie catastale 84

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Corte Foglio 36 p.lla 102.

sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/3 [REDACTED] proprietà 2/3 , sezione censuaria

MONTECCHIO, foglio 36, particella 102, qualità corte urbana, superficie catastale 24

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Corte Foglio 36 p.lla 303.

sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/2 [REDACTED] proprietà 1/2, sezione censuaria

MONTECCHIO, foglio 36, particella 303, qualità corte urbana, superficie catastale 7

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile ad uso residenziale a poche centinaia di metri dal centro storico della Frazione Melezzole.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: bar (normale), poste (normale), alimentari (normale), campo sportivo (normale), health center (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Civitella del Lago, Lago di Corbara.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Corbara.

Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 1 km, raccordo strada extraurbana principale 25 km, stazione di Alviano 20 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle

Libero

Identificativo corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle

Libero

Identificativo corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle

Libero

Identificativo corpo: Corte Foglio 36 p.lla 102

sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle
Libero

Identificativo corpo: Corte Foglio 36 p.IIa 303
sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454.36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652
Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653
Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454.36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652
Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653
Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454.36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data

11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454.36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454.36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.lla 102

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.lla 102

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454.36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.lla 303

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.lla 303

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.Ila 102

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.Ila 303

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: **Unità immobiliare residenziale**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: **Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1**

sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2
sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Porzione di strada Foglio 36 part. 302
sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Corte Foglio 36 p.lla 102
sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Corte Foglio 36 p.lla 303
sito in Montecchio (TR), Via delle Ginestrelle

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/04/1984 al 17/07/1995 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 13/04/1984, ai nn. 3250; trascritto a TERNI, in data 08/05/1984, ai nn. 3811/3044.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO FRAGOMENI, in data 17/07/1995, ai nn. 18218; trascritto a TERNI, in data 04/08/1995, ai nn. 6924/5194.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/12/1989 al 19/09/1991 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 07/12/1989, ai nn. 14387; trascritto a TERNI, in data 29/12/1989, ai nn. 10781 e 10782/7920 e 7921.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/09/1991 al 17/07/1995 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 19/09/1991, ai nn. 19543; trascritto a TERNI, in data 30/09/1991, ai nn. 5739.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/07/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO FRAGOMENI, in data 17/07/1995, ai nn. 18218; trascritto a TERNI, in data 04/08/1995, ai nn. 6924/5194.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/12/1989 al 19/09/1991 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 07/12/1989, ai nn. 14387; trascritto a TERNI, in data 29/12/1989, ai nn. 10781 e 10782/7920 e 7921.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/09/1991 al 17/07/1995 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 19/09/1991, ai nn. 19543; trascritto a TERNI, in data 30/09/1991, ai nn. 5739.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/07/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO FRAGOMENI, in data 17/07/1995, ai nn. 18218; trascritto a TERNI, in data 04/08/1995, ai nn. 6924/5194.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/1979 al 07/12/1989 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 18/12/1979, ai nn. 47628/4074; trascritto a TERNI, in data 30/04/1980, ai nn. 3403 e 3404/2864 e 2865.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/12/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 07/12/1989, ai nn. 14387; trascritto a TERNI, in data 29/12/1989, ai nn. 10782/7921.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/04/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.lla 102

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/1979 al 07/12/1989 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IMBELLONE, in data 18/12/1979, ai nn. 47628/4074; trascritto a TERNI, in data 30/04/1980, ai nn. 3403 e 3404/2864 e 2865.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.lla 303

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle n. 2

Numero pratica: 77/93

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: L'istanza risulta cointestata con il Sig. Bertoldi Ilario in quanto trattasi di progetto unitario.

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento immobili situati in fraz. Melezzole

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/05/1993 al n. di prot. 261

Rilascio in data 15/09/1994 al n. di prot. 261

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle n. 2

Numero pratica: 18/10 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: ampliamento di un edificio per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot.

NOTE: alla presente istanza sono susseguite n. due varianti che attestano la conformità dell'immobile: -
D.I.A. n. 40/10; - D.I.A. n. 06/11.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via delle Ginestrelle n. 2

Numero pratica: prot. 3618 del 20.08.2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: installazione impianto fotovoltaico su copertura esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/2012 al n. di prot. 1131

Rilascio in data 20/08/2012 al n. di prot. 3618

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.lla 102

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.lla 303

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G. _S. ed al P.R.G. _O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità - Vincolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 - Zone B di completamento - La città consolidata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G. _S. ed al P.R.G. _O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità , Vincolo idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 - Zone B di completamento - La città consolidata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G._S. ed al P.R.G._O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità, Vincolo idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 - Zone B di completamento - La città consolidata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G._S. ed al P.R.G._O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità, Vincolo idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 Zone B2 di completamento - La città consolidata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di strada Foglio 36 part. 302

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G._S. ed al P.R.G._O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità, Vincolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 Zone B2 di completamento - La città consolidata

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.Ila 102

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G._S. ed al P.R.G._O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento a bassa densità, Vincolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 - Zone B di completamento - La città consolidata

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Corte Foglio 36 p.Ila 303

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Unità immobiliare residenziale**

Trattasi di un edificio costituito da n. due piani fuori terra ad uso residenziale. La struttura portante è in muratura al piano terra e in blocchi Poroton al piano primo (edificato in epoca successiva).

La copertura è a doppia falda in laterocemento. Sulla copertura è stato installato un impianto fotovoltaico regolarmente autorizzato con Comunicazione di Inizio Lavori del 08.03.2012, prot. 1131 e prot. 2404 del 01.06.2012, n. 29/12.

Il fabbricato è dotato di una piccola corte esclusiva avente superficie di 37.60 mq, delimitata su due lati da muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in metallo lavorato con la possibilità di parcheggiare non più di due veicoli.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 su 375/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 1/2 su 375/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 4/12 su 375/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

OMISSIS - Quota: 8/12 su 375/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Superficie complessiva di circa mq **178,70**

E' posto al piano: **TERRA E PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. PIANO TERRA h= 2.95 m; PIANO PRIMO hmax=2.90 - hmin=2.10m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile nel complesso si trova in buono stato di conservazione, vista la recente ristrutturazione (2011) anche se all'interno vi sono tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura lato sud - est , presumibilmente causate dal montaggio dell'impianto fotovoltaico, come confermato in fase di sopralluogo dallo stesso esecutato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna servoscala: assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **ottime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **ottime**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: **murature del piano terra**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: **muratura del piano primo** edificata in epoca successiva al piano terra

Pavim. Esterna materiale: **ASFALTO** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: ottime Riferito limitatamente a: pavimentazione del piano terra
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: ottime Riferito limitatamente a: pavimentazione del piano primo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in monocottura condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti: Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Energia solare	tipologia: fotovoltaico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mlsta rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

INGRESSO	sup reale netta	5,80	1,00	5,80
SOGGIORNO	sup reale netta	40,80	1,00	40,80
CUCINA	sup reale netta	10,50	1,00	10,50
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	2,65	1,00	2,65
DISIMPEGNO	sup reale netta	2,60	1,00	2,60
LAVANDERIA	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
BAGNO	sup reale netta	4,85	1,00	4,85
PORTICO 1	sup reale netta	13,20	1,00	13,20
PORTICO 2	sup reale netta	12,55	1,00	12,55
CAMERA 1	sup reale netta	13,35	1,00	13,35
CAMERA 2	sup reale netta	14,60	1,00	14,60
CAMERA 3	sup reale netta	14,15	1,00	14,15
STUDIO	sup reale netta	8,70	1,00	8,70
CABINA ARMADIO	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
BAGNO 2	sup reale netta	4,05	1,00	4,05
TERRAZZA COPERTA	sup reale netta	5,80	1,00	5,80
TERRAZZA	sup reale netta	8,10	1,00	8,10
		178,70		178,70

Accessori

Unità immobiliare residenziale

1. corte esclusiva

Identificato al n. 375

Posto al piano TERRA

Sviluppa una superficie complessiva di 37.60 mq

Valore a corpo: € 376

Descrizione: di cui al punto **Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1**

Trattasi di una porzione di via pubblica che consente l'accesso ai proprietari delle abitazioni situate in Via delle Ginestrelle, della superficie di mq 40 circa.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 40,00

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia piuttosto pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AREA URBANA	sup reale netta	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

Descrizione: di cui al punto **Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2**

Trattasi di una porzione di via pubblica che consente l'accesso ai proprietari delle abitazioni situate in Via delle Ginestrelle, della superficie di mq 10. Come già spiegato nelle note iniziali, tale particella è stata "assorbita" dalla p.lla 375 in fase di aggiornamento della cartografia catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 12/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Il terreno risulta di forma triangolare ed orografia piuttosto pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER QUANTO CONCERNE IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE MONETARIA DEL PRESENTE BENE, SI SPECIFICA CHE ESSENDOSI UN ERRORE CATASTALE, IL PRESENTE E' GIA' STATO STIMATO NELLA VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FOGLIO 36 PARTICELLA 375 SUB 1 E 2.

Descrizione: di cui al punto **Porzione di strada Foglio 36 part. 302**

Trattasi di una porzione di via pubblica che consente l'accesso ai proprietari delle abitazioni situate in Via delle Ginestrelle, della superficie di mq 84.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia leggero declivio

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
incolto sterrato	sup reale netta	84,00	1,00	84,00
		84,00		84,00

Descrizione: di cui al punto **Corte Foglio 36 p.IIa 102**

Trattasi di una porzione di via pubblica che consente l'accesso ai proprietari delle abitazioni situate in Via delle Ginestrelle, della superficie di mq 24 circa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 2/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: TERRA

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte urbana	sup reale netta	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

Descrizione: di cui al punto Corte Foglio 36 p.IIa 303

Trattasi di una porzione di via pubblica che consente l'accesso ai proprietari delle abitazioni situate in Via delle Ginestrelle, della superficie di mq 7 circa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq 7,00

E' posto al piano: TERRA

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte urbana	sup reale netta	7,00	1,00	7,00
		7,00		7,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari ad € 1.100,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di MONTECCHIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

8.3 Valutazione corpi:

Unità immobiliare residenziale. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte esclusiva Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 174.357,50.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO	5,80	€ 1.100,00	€ 6.380,00
SOGGIORNO	40,80	€ 1.100,00	€ 44.880,00
CUCINA	10,50	€ 1.100,00	€ 11.550,00
RIPOSTIGLIO	2,65	€ 1.100,00	€ 2.915,00
DISIMPEGNO	2,60	€ 1.100,00	€ 2.860,00
LAVANDERIA	11,00	€ 1.100,00	€ 12.100,00
BAGNO	4,85	€ 1.100,00	€ 5.335,00
PORTICO 1	13,20	€ 550,00	€ 7.260,00
PORTICO 2	12,55	€ 550,00	€ 6.902,50
CAMERA 1	13,35	€ 1.100,00	€ 14.685,00
CAMERA 2	14,60	€ 1.100,00	€ 16.060,00
CAMERA 3	14,15	€ 1.100,00	€ 15.565,00
STUDIO	8,70	€ 1.100,00	€ 9.570,00

CABINA ARMADIO	6,00	€ 1.100,00	€ 6.600,00
BAGNO 2	4,05	€ 1.100,00	€ 4.455,00
TERRAZZA COPERTA	5,80	€ 550,00	€ 3.190,00
TERRAZZA	8,10	€ 500,00	€ 4.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 174.357,50
Valore corpo			€ 174.357,50
Valore Accessori			€ 376,00
Valore complessivo intero			€ 174.733,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 174.733,50

Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 200,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AREA URBANA	40,00	€ 5,00	€ 200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 200,00
Valore corpo			€ 200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100,00

Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Porzione di strada Foglio 36 part. 302.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 588,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
incolto sterrato	84,00	€ 7,00	€ 588,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 588,00
Valore corpo			€ 588,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 588,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 294,00

Corte Foglio 36 p.IIa 102.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
corte urbana	24,00	€ 7,00	€ 168,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168,00
Valore corpo			€ 168,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56,00

Corte Foglio 36 p.Illa 303.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
corte urbana	7,00	€ 7,00	€ 49,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49,00
Valore corpo			€ 49,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare residenziale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte esclusiva	178,70	€ 174.733,50	€ 174.733,50
Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 1		40,00	€ 200,00	€ 100,00
Porzione di strada Foglio 36 part. 248 sub 2		0,00	€ 0,00	€ 0,00
Porzione di strada Foglio 36 part. 302		84,00	€ 588,00	€ 294,00
Corte Foglio 36 p.Illa 102		24,00	€ 168,00	€ 56,00
Corte Foglio 36 p.Illa 303		7,00	€ 49,00	€ 24,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 26.281,20

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 162.158,73

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Lotto: 003 - Box per cavalli

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Box per cavalli.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montecchio (TR) CAP: 05020 frazione: Melezzole, Via dei Valloni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietà 2/4 [redacted] proprietà 1/4

[redacted] proprietà 1/4, foglio 37, particella 574, indirizzo VIA DEI VALLONI, piano TERRA, comune MONTECCHIO, categoria C/6, classe 5, consistenza 70 mq, superficie 70 mq, rendita € 130.15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è inserito nel conteso periferico della Fraz. Melezzole del Comune di Montecchio.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: Agricola a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: bar (normale), poste (normale), alimentari (normale), campo sportivo (normale), health center (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Civitella del Lago, Lago di Corbara.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Corbara.

Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 1 km, raccordo strada extraurbana principale 25 km, stazione di Alviano 20 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di NOTAIO CARLO FILIPPETTI in data 19/07/2001 ai nn. 35668; Iscritto/trascritto a TERNI in data 20/07/2001 ai nn. 6906/1254

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 130454,36 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4723/652

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.



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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/07/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ENRICO VALERI, in data 11/07/1995, ai nn. 9736; trascritto a TERNI, in data 20/07/1995, ai nn. 6316/4754.



7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 23/96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE BOX PER CAVALLI E RECINZIONE TERRENO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot. 1940



7.1 **Conformità edilizia:**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) sui prospetti laterali non sono state realizzate le aperture indicate nel progetto delle dimensioni di 1.20mx2.30m; quelle invece riportate nel progetto delle dimensioni di 0.70mx1.00m, sono in realtà di dimensioni più esigue. 2) la distribuzione interna non cor-



risponde a quella rilevata in fase di sopralluogo; 3) nella parte retrostante dell'edificio è stata realizzata una struttura in legno ad uso fienile.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: aperture laterali, diversa distribuzione interna e fienile

ONORARIO C.i.L.A. IN SANATORIA: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Per quanto riguarda le sanzioni amministrative ed oneri concessori, si precisa che al momento non possono essere quantificate poiché verranno direttamente calcolate dall'Ufficio Tecnico del Comune al momento della presentazione dell'istanza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante parziale al P.R.G. _S. ed al P.R.G. _O. adottata con Delibera di C.C. n. 5 del 23.03.2018;
Zona omogenea:	Zona agricola, Vincolo paesaggistico art. 136 D.Lgs 42/04
Norme tecniche di attuazione:	Zona agricola, Vincolo paesaggistico art. 136 D.Lgs 42/04
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Box per cavalli

Trattasi di una rimessa animali (cavalli) composta da 5 zone e nello specifico:

- box mq 8.50;
- box mq 8.50;

-		box			mq	8.50;
-		corsia			mq	23.90;
-	portico		lato	nord	mq	25.10;
-	portico		lato	sud	mq	25.10;
-		fienile			mq	11.50.

l'immobile è dotato di corte esclusiva pari a mq 208,00. il fabbricato è raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada sterrata accessibile dalla via principale mediante cancello carrabile.

Nell'angolo nord-est della struttura si evince una evidente fessurazione nell'incrocio delle due pareti, che però non compromette la sicurezza statica nel complesso in quanto è dovuto ad un difetto in fase di costruzione del manufatto (intersezione della muratura).

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **114,80**

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. Hmax= 3.70m; Hmin=2.35m

L'intero fabbricato è composto da n. terra piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale netta	8,50	1,00	8,50
box	sup reale netta	8,50	1,00	8,50
box	sup reale netta	8,50	1,00	8,50
corsia	sup reale netta	23,90	1,00	23,90
ripostiglio	sup reale netta	3,70	1,00	3,70
portico	sup reale netta	25,10	1,00	25,10
portico	sup reale netta	25,10	1,00	25,10
finile	sup reale netta	11,50	1,00	11,50
		114,80		114,80

Accessori

Box per cavalli
1. corte esclusiva

Identificato al n. 574
Posto al piano TERRA
Sviluppa una superficie complessiva di 208 mq
Valore a corpo: € 1456
Note: €/mq 7.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari a €/mq 500,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di MONTECCHIO;

Ufficio tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

8.3 Valutazione corpi:

Box per cavalli. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.825,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	8,50	€ 500,00	€ 4.250,00
box	8,50	€ 500,00	€ 4.250,00
box	8,50	€ 500,00	€ 4.250,00
corsia	23,90	€ 500,00	€ 11.950,00
ripostiglio	3,70	€ 500,00	€ 1.850,00
portico	25,10	€ 250,00	€ 6.275,00
portico	25,10	€ 250,00	€ 6.275,00
finile	11,50	€ 150,00	€ 1.725,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 40.825,00
Valore corpo	€ 40.825,00
Valore Accessori	€ 1.456,00
Valore complessivo intero	€ 42.281,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.140,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Box per cavalli	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso corte esclusiva	114,80	€ 42.281,00	€ 21.140,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 3.171,08

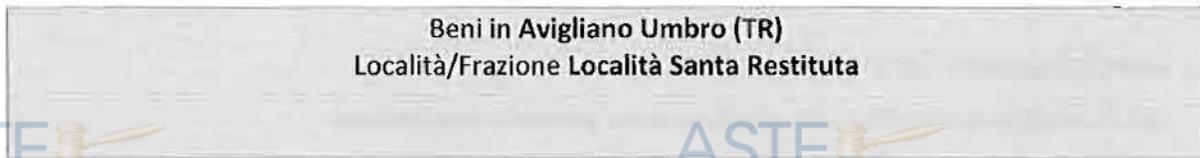
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.438,85

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00



Lotto: 004 - Terreno boschivo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno f. 56 p.lla 136.

sito in Avigliano Umbro (TR) CAP: 05020 frazione: Località Santa Restituta

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO, foglio 56, particella 136, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1630, reddito dominicale: € 1.68, reddito agrario: € 0.76

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA QUALITA' INDICATA IN VISURA CATASTALE E' "PASCOLO", INVECE SUL POSTO E DALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL COMUNE DI AVIGLIANO UMBRO, SI EVINCE CHE TRATTASI DI BOSCO.

Regolarizzabili mediante: VOLTURA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: CORREGGERE LA QUALITA' DEL TERRENO DA PASCOLO A BOSCO CEDUO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno f. 56 p.lla 137.

sito in Avigliano Umbro (TR) CAP: 05020 frazione: Località Santa Restituta

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO, foglio 56, particella 137, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 0.86, reddito agrario: € 0.19

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno f. 59 p.lla 5.

sito in Avigliano Umbro (TR) CAP: 05020 frazione: Località Santa Restituta

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria AVIGLIANO UMBRO, foglio 59, particella 5, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 1150, reddito dominicale: € 2.08, reddito agrario: € 0.36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si colloca lungo la strada che porta al centro abitato della Fraz. Santa Restituta del Comune di Avigliano Umbro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi non previsti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Civitella del Lago, Lago di Corbara.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Corbara.

Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 4 km, raccordo strada extraurbana principale 30 km, stazione di Alviano 25 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno f. 56 p.lla 136

sito in Avigliano Umbro (TR),

Libero

Identificativo corpo: Terreno f. 56 p.lla 137
sito in Avigliano Umbro (TR),
Libero

Identificativo corpo: Terreno f. 59 p.lla 5
sito in Avigliano Umbro (TR),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 136

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 137

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 59 p.lla 5

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 136

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 137

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 59 p.lla 5

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno f. 56 p.lla 136
sito in Avigliano Umbro (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno f. 56 p.lla 137

sito in Avigliano Umbro (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Identificativo corpo: Terreno f. 59 p.IIIa 5
sito in Avigliano Umbro (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/01/1941 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 19/08/1941, ai nn. 2254.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI _____ DECEDUTO IL 30.01.1941. DENUNCIA N. 50/271, TRASCRITTA A SPOLETO IL 19.08.1941 AL N. 2254 DI FORMALITA'

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/03/1949 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 08/11/1949, ai nn. 4671.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI _____ DECEDUTO IL 31.03.1949. DENUNCIA N. 97/309, TRASCRITTA A SPOLETO IL 08.11.1949 AL N. 4671 DI FORMALITA'

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/06/1964 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di NOTAIO CARLO MORETTI, in data 08/06/1964, ai nn. 8853; trascritto a SPOLETO, in data 01/07/1964, ai nn. 3169.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/10/2002, ai nn. 246.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.IIIa 136

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/01/1941 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 19/08/1941, ai nn. 2254.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI _____ DECEDUTO IL 30.01.1941. DENUNCIA N. 50/271, TRASCRITTA A SPOLETO IL 19.08.1941 AL N. 2254 DI FORMALITA'

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/03/1949 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 08/11/1949, ai nn. 4671.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI _____ DECEDUTO IL 31.03.1949. DENUNCIA N. 97/309, TRASCRITTA A SPOLETO IL 08.11.1949 AL N. 4671 DI FORMALITA'

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/06/1964 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di NOTAIO CARLO MORETTI, in data 08/06/1964, ai nn. 8853; trascritto a SPOLETO, in data 01/07/1964, ai nn. 3169.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/10/2002, ai nn. 246.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 137

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/01/1941 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 19/08/1941, ai nn. 2254.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE : DECEDUTO IL 30.01.1941. DENUNCIA N. 50/271, TRASCRITTA A SPOLETO IL 19.08.1941 AL N. 2254 DI FORMALITA'

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/03/1949 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 08/11/1949, ai nn. 4671.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI : DECEDUTO IL 31.03.1949. DENUNCIA N. 97/309, TRASCRITTA A SPOLETO IL 08.11.1949 AL N. 4671 DI FORMALITA'

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/06/1964 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di NOTAIO CARLO MORETTI, in data 08/06/1964, ai nn. 8853; trascritto a SPOLETO, in data 01/07/1964, ai nn. 3169.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/10/2002, ai nn. 246.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 59 p.lla 5

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 136

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 137

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 59 p.la 5

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 (parte strutturale) e 3 (parte operativa) del 26.02.2010
Zona omogenea:	E0 - Aree boscate periurbane
Norme tecniche di attuazione:	Art. 55 Zone Boscate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.la 136

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 e 3 del 26.02.2010
Zona omogenea:	E0 - Aree boscate periurbane
Norme tecniche di attuazione:	Art. 55 Zone boscate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 56 p.lla 137

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 e 3 del 26.02.2010
Zona omogenea:	E0 - Aree boscate periurbane, Vincolo Idrogeologico art. 4 comma 1 lett. A L.R. 26/2001
Norme tecniche di attuazione:	Art. 55 Zone boscate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno f. 59 p.la 5

Descrizione: di cui al punto Terreno f. 56 p.la 136

Trattasi di una porzione di terreno scoscesa ed in stato di abbandono lungo la strada che porta al piccolo centro abitato di Santa Restituta.

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

Superficie complessiva di circa mq **1.630,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia scoscesa

Stato di manutenzione generale: scarso
 Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in stato di abbandono.

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
terreno boschivo	sup reale netta	1.630,00	1,00	1.630,00
		1.630,00		1.630,00

Descrizione: di cui al punto Terreno f. 56 p.lla 137

Trattasi di una porzione di terreno scoscesa ed in stato di abbandono lungo la strada che porta al piccolo centro abitato di Santa Restituta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **920,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia scoscesa

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in stato di abbandono.

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
terreno boschivo	sup reale netta	920,00	1,00	920,00
		920,00		920,00

Descrizione: di cui al punto Terreno f. 59 p.lla 5

Trattasi di una porzione di terreno boschivo recentemente sottoposto a taglio sulla strada che porta da Santa Restituta a Castel dell'Aquila. Si precisa che non è stato possibile accedere direttamente sull'area della particella in quanto l'accesso è possibile soltanto con adeguati mezzi agricoli.

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

Superficie complessiva di circa mq **1.150,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia scoscesa

Stato di manutenzione generale: scarso
 Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in stato di abbandono.

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno boschivo	sup reale netta	1.150,00	1,00	1.150,00
		1.150,00		1.150,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari a €/mq 0.50.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Avigliano Umbro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

8.3 Valutazione corpi:

Terreno f. 56 p.IIIa 136.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 815,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno boschivo	1.630,00	€ 0,50	€ 815,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 815,00
Valore corpo			€ 815,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 815,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 815,00

Terreno f. 56 p.IIIa 137.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 460,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno boschivo	920,00	€ 0,50	€ 460,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 460,00
Valore corpo			€ 460,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 460,00

Terreno f. 59 p.IIIa 5.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 575,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto

della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno boschivo	1.150,00	€ 0,50	€ 575,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 575,00
Valore corpo			€ 575,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 575,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 575,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno f. 56 p.lla 136		1.630,00	€ 815,00	€ 815,00
Terreno f. 56 p.lla 137		920,00	€ 460,00	€ 460,00
Terreno f. 59 p.lla 5		1.150,00	€ 575,00	€ 575,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 277,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.572,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



Lotto: 005 - Fabbricato rurale Loc. Paragnano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Rudere Loc. Paragnano.

Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR) CAP: 05026 frazione: Località Paragnano

Note: TRATTASI DI FABBRICATO RURALE CENSITO AL CATASTO TERRENI.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:** [REDAZIONE] proprietà 1/1 , sezione censuaria MONTECASTRILLI, foglio 40, particella 26, subalterno 1, qualità FU D ACCERT**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: TRATTASI DI IMMOBILE DERIVANTE DA ATTIVITA' DI BONIFICA DELLE PARTICELLE AVENTI QUALITA' DI FABBRICATI RURALI. SI RENDE PERTANTO NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REDAZIONE DI TIPO MAPPALE E SUCCESSIVO ACCATAMENTO AL CATASTO FABBRICATI.

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E DO.C.FA. (ACCATAMENTO)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: TRATTASI DI IMMOBILE DERIVANTE DA ATTIVITA' DI BONIFICA DELLE PARTICELLE AVENTI QUALITA' DI FABBRICATI RURALI.

Identificativo corpo: Rudere Loc. Paragnano.**Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR) CAP: 05026 frazione: Località Paragnano****Note: TRATTASI DI FABBRICATO RURALE CENSITO AL CATASTO TERRENI.****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:** [REDAZIONE] proprietà 1/1 , sezione censuaria MONTECASTRILLI, foglio 40, particella 26, subalterno 3, qualità FU D ACCERT**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: TRATTASI DI IMMOBILE DERIVANTE DA ATTIVITA' DI BONIFICA DELLE PARTICELLE AVENTI QUALITA' DI FABBRICATI RURALI. SI RENDE PERTANTO NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REDAZIONE DI TIPO MAPPALE E SUCCESSIVO ACCATAMENTO AL CATASTO FABBRICATI.

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E DO.C.FA. (ACCATAMENTO)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: TRATTASI DI IMMOBILE DERIVANTE DA ATTIVITA' DI BONIFICA DELLE PARTICELLE AVENTI QUALITA' DI FABBRICATI RURALI.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è collocato nell'area nord-ovest dell'abitato di Castel dell'Aquila del Comune di Montecastrilli, lungo il confine con il Comune di Avigliano Umbro.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi non previsti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: bar (sufficiente), poste (sufficiente), alimentari (sufficiente), campo sportivo (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Civitella del Lago, Lago di Corbara.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Corbara.

Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 5 km, raccordo strada extraurbana principale 20 km, stazione di Alviano 20 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Rudere Loc. Paragnano

Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR),

Libero

Identificativo corpo: Rudere Loc. Paragnano

Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR),

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653
Dati precedenti relativi ai corpi: Rudere Loc. Paragnano

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653
Dati precedenti relativi ai corpi: Rudere Loc. Paragnano

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: Rudere Loc. Paragnano

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: Rudere Loc. Paragnano

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Rudere Loc. Paragnano

Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Rudere Loc. Paragnano

Fabbricato rurale [R] sito in Montecastrilli (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/07/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/07/1998, ai nn. 6170; trascritto a TERNI, in data 05/08/1998, ai nn. 7282/5523.

Note: IMMOBILE DONATO DALLA [REDACTED] L'IMMOBILE ERA PERVENUTO ALLA SIG.RA [REDACTED] PER GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI REMOTI COMUNQUE ANTERIORI AL 1963 COME SI EVINCE DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO FABIO ARRIVI DELL'11/07/1998 REP. 6170/1368 DI CUI SOPRA.

Dati precedenti relativi ai corpi: Rudere Loc. Paragnano

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/01/1941 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 19/08/1941, ai nn. 2254.

Note: PER SUCCESSIONE DI [REDACTED] DECEDUTO IL 30/01/1941. DENUNCIA N. 50/271.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/03/1949 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a SPOLETO, in data 08/11/1949, ai nn. 4671.

Note: PER SUCCESSIONE DI [REDACTED] DECEDUTO IL 31/03/1949. DENUNCIA N. 97/309.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/06/1964 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di transazione - a rogito di NOTAIO CARLO MORETTI, in data 08/06/1964, ai nn. 8853; trascritto a SPOLETO, in data 01/07/1964, ai nn. 3169.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/10/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/07/1998, ai nn. 15769; trascritto a TERNI, in data 04/11/2002, ai nn. 11232/7601.

Dati precedenti relativi ai corpi: Rudere Loc. Paragnano

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato rurale [R]

Nessuna.

Note generali sulla conformità: IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Rudere Loc. Paragnano

Fabbricato rurale [R]

Nessuna.

Note generali sulla conformità: IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Rudere Loc. Paragnano

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato rurale [R]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001
Zona omogenea:	Zona agricola E, Vincolo Paesaggistico aree boscate Art. 142 comma 1 lett. G D. Lgs 42/04
Norme tecniche di attuazione:	Art. 89 Zone Agricole E, Vincolo Paesaggistico aree boscate Art. 142 comma 1 lett. G D. Lgs 42/04
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	D.C.C. n. 16 del 19.06.2014
Zona omogenea:	Zona agricola E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 89 Zone Agricole E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Rudere Loc. Paragnano

Fabbricato rurale [R]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001

Zona omogenea:	Zona agricola E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 Zone agricole E
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	D.C.C. n. 16 del 19.06.2014
Zona omogenea:	Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 89 Zone agricole E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Rudere Loc. Paragnano

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **Rudere Loc. Paragnano**

Trattasi di una porzione di edificio non identificabile nè in fase di sopralluogo nè in cartografia in quanto:
 - sul posto l'immobile risulta pericolante e con problematiche statiche tali da non permetterne l'accesso;
 - da indagini svolte presso gli uffici catastali e comunali non sono presenti documenti che possano dimostrare la consistenza ed il collocamento;
 NON ESSENDO QUINDI POSSIBILE GIUNGERE AD UNA CONSISTENZA REALE SI RENDE NECESSARIO ESTROMETTERE TALE BENE DA QUELLI OGGETTO DI VENDITA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione senza infissi esterni e parzialmente ricoperto da vegetazione spontanea.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: a falde condizioni: pessime

Solai condizioni: pessime

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: muratura in pietrame coibentazione: inesistente condizioni: pessime

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **Rudere Loc. Parignano**

Trattasi di una porzione di edificio non identificabile nè in fase di sopralluogo nè in cartografia in quanto:
 - sul posto l'immobile risulta pericolante e con problematiche statiche tali da non permetterne l'accesso;
 - da indagini svolte presso gli uffici catastali e comunali non sono presenti documenti che possano dimostrare la consistenza ed il collocamento;
NON ESSENDO QUINDI POSSIBILE GIUNGERE AD UNA CONSISTENZA REALE SI RENDE NECESSARIO ESTROMETTERE TALE BENE DA QUELLI OGGETTO DI VENDITA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione senza infissi esterni e parzialmente ricoperto da vegetazione spontanea.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde condizioni: pessime

Solai

condizioni: pessime

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne

materiale: muratura in pietrame coibentazione: inesistente condizioni: pessime

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Montecastrilli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

8.3 Valutazione corpi:

Rudere Loc. Paragnano. Fabbricato rurale [R]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Rudere Loc. Paragnano. Fabbricato rurale [R]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Rudere Loc. Paragnano	Fabbricato rurale [R]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rudere Loc. Paragnano	Fabbricato rurale [R]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 006 - Terreni agricoli Loc. il Molino - Castel dell'Aquila

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: F. 43 p.lla 214.

agricolo sito in Montecastrilli (TR) CAP: 05026 frazione: Località Castel dell'Aquila

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ proprietà 1/1 , sezione censuaria MONTECASTRILLI, foglio 43, particella 214, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7010, reddito dominicale: € 25.34, reddito agrario: € 21.72

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F. 86 p.lla 295.

agricolo sito in Montecastrilli (TR) CAP: 05026 frazione: Località Castel dell'Aquila

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ proprietà 1/1 , sezione censuaria MONTECASTRILLI, foglio 86, particella 295, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1180, reddito dominicale: € 1.22, reddito agrario: € 0.55

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NELLA VISURA CATASTALE E' INDICATA LA QUALITA' "PASCOLO", MENTRE IN FASE DI SOPRALLUOGO SI E' ACCERTATO CHE TRATTASI DI BOSCO.

Regolarizzabili mediante: VOLTURA PER CAMBIO COLTURA

Descrizione delle opere da sanare: CORRETTA QUALITA' DEL TERRENO.

ONORARIO PER CAMBIO COLTURA: € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F. 86 p.lla 317.

agricolo sito in Montecastrilli (TR) CAP: 05026 frazione: Località Castel dell'Aquila

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ proprietà 1/1 , sezione censuaria MONTECASTRILLI, foglio 86, particella 317, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9270, reddito dominicale: € 33.51, reddito agrario: € 28.73

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono collocati nell'area nord-ovest dell'abitato di Castel dell'Aquila del Comune di Montecastrilli in Loc. Il Molino.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi non previsti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: bar (sufficiente), poste (sufficiente), alimentari (sufficiente), campo sportivo (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Civitella del Lago, Lago di Corbara.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Corbara.

Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto, Foresta fossile di Dunarobba.

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 5 km, raccordo strada extraurbana principale 20 km, stazione di Alviano 20 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: F. 43 p.lla 214

agricolo sito in Montecastrilli (TR),

Libero

Identificativo corpo: F. 86 p.lla 295

agricolo sito in Montecastrilli (TR),

Libero

Identificativo corpo: F. 86 p.lla 317

agricolo sito in Montecastrilli (TR),

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653
Dati precedenti relativi ai corpi: F. 43 p.lla 214

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653
Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 295

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 104145,56 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 11/04/2017 ai nn. 723; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/05/2017 ai nn. 4724/653
Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 317

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;
Dati precedenti relativi ai corpi: F. 43 p.lla 214

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn. 553/373;
Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 295

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 04/12/2017 ai nn. 3362 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/01/2018 ai nn.

553/373;

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 317

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: F. 43 p.lla 214

agricolo sito in Montecastrilli (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F. 86 p.lla 295

agricolo sito in Montecastrilli (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F. 86 p.lla 317

agricolo sito in Montecastrilli (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/07/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/07/1998, ai nn. 6170; trascritto a TERNI, in data , ai nn. 7282/5523.

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 43 p.lla 214

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/07/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/07/1998, ai nn. 6170; trascritto a TERNI, in data , ai nn. 7282/5523.

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 295

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/07/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO ARRIVI, in data 11/07/1998, ai nn. 6170; trascritto a TERNI, in data , ai nn. 7282/5523.

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 317

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 43 p.lla 214

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 295

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.la 317

7.2 Conformità urbanistica:



agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001
Zona omogenea:	Zona agricola E, Vincolo Paesaggistico aree boscate Art. 142 comma 1 lett. G D. Lgs 42/04
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 Zone Agricole E, Vincolo Paesaggistico aree boscate Art. 142 comma 1 lett. G D. Lgs 42/04
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	D.C.C. n. 16 del 19.06.2014
Zona omogenea:	Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 78 Zone Agricole E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 43 p.la 214

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 16 del 19.06.2014
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 295

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001
Zona omogenea:	Zona agricola E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 89 Zone agricole E
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	D.C.C. n. 19 del 22.03.2001 e n. 32 del 28.06.2001
Zona omogenea:	Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 89 Zone agricole E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 86 p.lla 317

Descrizione: agricolo di cui al punto F. 43 p.lla 214

Trattasi di un terreno uso seminativo della superficie di mq 7010, lungo il versante nord della collina. Al momento del sopralluogo risulta incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.010,00**
il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia collinare
Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale netta	7.010,00	1,00	7.010,00
		7.010,00		7.010,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F. 86 p.lfa 295**

Trattasi di un terreno uso bosco della superficie di mq 1180, lungo il versante nord della collina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.180,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno uso bosco	sup reale netta	1.180,00	1,00	1.180,00
		1.180,00		1.180,00

Descrizione: **agricolo di cui al punto F. 86 p.IIa 317**

Trattasi di un terreno uso seminativo della superficie di mq 9270, lungo il versante nord della collina, al momento del sopralluogo coltivato a foraggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.170,00**

il terreno risulta di forma regolare - rettangolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno uso seminativo	sup reale netta	9.170,00	1,00	9.170,00
		9.170,00		9.170,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq. della superficie utile pari a:

- €/mq 1.50 per il terreno censito al F. 43 part. 214;
- €/mq 0.80 per il terreno censito al F. 86 part. 295;
- €/mq 1.50 per il terreno censito al F. 86 part. 317.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Montecastrilli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare della regione Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime svolte su immobili simili a quello in oggetto..

8.3 Valutazione corpi:

F. 43 p.la 214. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.515,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno seminativo	7.010,00	€ 1,50	€ 10.515,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.515,00
Valore corpo	€ 10.515,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.515,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.515,00

F. 86 p.la 295. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 944,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno uso bosco	1.180,00	€ 0,80	€ 944,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 944,00
Valore corpo	€ 944,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 944,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 944,00

F. 86 p.la 317. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.755,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta CTU Geom. Martina Francescangeli applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto della presente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno uso seminativo	9.170,00	€ 1,50	€ 13.755,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.755,00
Valore corpo	€ 13.755,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.755,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.755,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me-	Valore diritto e
----	----------	------------------	-------------------	------------------

			<i>di ponderale</i>	<i>quota</i>
F. 43 p.lia 214	agricolo	7.010,00	€ 10.515,00	€ 10.515,00
F. 86 p.lia 295	agricolo	1.180,00	€ 944,00	€ 944,00
F. 86 p.lia 317	agricolo	9.170,00	€ 13.755,00	€ 13.755,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.782,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 250,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.181,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
27-09-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Martina Francescangeli



