

Tribunale di Terni (ex) Orvieto

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: -----

contro: -----

N° Gen. Rep. **13/2012**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/05/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Avv.Cristina Croce**

CREDITORI ISCRITTI NELLA PROCEDURA :

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 -FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E TERRENI

Lotto 002 -ANNESSO RUSTICO E TERRENO

Lotto 003 - TERRENO

Lotto 004 -TERRENO

Lotto 005 APPARTAMENTO E ANNESSI

Lotto 006 APPARTAMENTO E ANNESSI

Lotto 007 -TERRENO

Lotto 008 -TERRENO E ANNESSO

Esperto alla stima: Ing. Teodora Forbicioni

Codice fiscale: FRBTDR66D61G148G

Studio in: Via Dante Pagnottini 1 - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-341701

Email: teodoraforbicioni@virgilio.it

Pec: teodora.forbicioni@ingpec.eu

INDICE

Indici sintetici Lotti da 001 a 008.....	pag. 3
Lotto 001.....	pag. 23
Lotto 002.....	pag. 55
Lotto 003.....	pag. 62
Lotto 004.....	pag. 69
Lotto 005.....	pag. 76
Lotto 006.....	pag. 93
Lotto 007.....	pag.109
Lotto 008.....	pag.114

INDICE SINTETICO Lotto 001

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E TERRENI

Bene: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Fabbricato abitativo terra-cielo costituito da Corpo A-Corpo B- Corpo C- Corpo D

Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo (abitazione)

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

-----, foglio 12, particella 277, subalterno 3, indirizzo VIA DELLE CAPANNE 18/A, piano 1, comune FABRO (TR), categoria A/4, classe 03, consistenza 4 vani, rendita € 173.53

Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo (abitazione)

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

-----, foglio 12, particella 277, subalterno 4, indirizzo VIA DELLE CAPANNE 18/A, piano 2, comune FABRO (TR), categoria A/4, classe 03, consistenza 4 vani, rendita € 173.53

Corpo C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra (magazzino)

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

-----, foglio 12, particella 277, subalterno 1, indirizzo VIA DELLE CAPANNE 18/A, piano T, comune FABRO (TR), categoria C/6, classe 04, consistenza 23, rendita € 42.86

Corpo D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra (autorimessa)

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

-----, foglio 12, particella 277, subalterno 2, indirizzo VIA DELLE CAPANNE 18/A, piano T, comune FABRO (TR), categoria C/6, classe 04, consistenza 37, rendita € 68.79

Terreno contiguo al Fabbricato abitativo costituito da

Corpo E- Corpo F- Corpo G- Corpo H- Corpo I

Corpo E- Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Categoria: agricolo

----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 --
-----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2,
sezione censuaria FABRO (TR)foglio 12, particella 278, qualità SEMINATIVO, classe 2, superfi-
cie catastale 440, reddito dominicale: € 1.89, reddito agrario: € 1.82,

Corpo F - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Categoria: agricolo

----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 --
-----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2,
sezione censuaria FABRO (TR)foglio 12, particella 1015, qualità SEMINATIVO, classe 2, superfi-
cie catastale 90, reddito dominicale: € 0.39, reddito agrario: € 0.37,

Corpo G- Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Categoria: agricolo

----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/1,
sezione censuaria FABRO (TR)foglio 12, particella 684, qualità SEMINATIVO, classe 2, superfi-
cie catastale 100, reddito dominicale: € 0.43, reddito agrario: € 0.41,

Corpo H - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Categoria: agricolo

-----; ----- nata a ----- c.f. -----,
sezione censuaria FABRO (TR)foglio 12, particella 896, qualità SEMINATIVO, classe 3, superfi-
cie catastale 15, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.05,

Corpo I - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Categoria: agricolo

-----; ----- nata a ----- c.f. -----,
sezione censuaria FABRO (TR)foglio 12, particella 901, qualità SEMINATIVO, classe 2, superfi-
cie catastale 50, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.21,

Terreno nei pressi del Fabbricato abitativo costituito da Corpo L

Corpo L - Appezamento di terreno (sede subirrigazione fabbricato)

Categoria: agricolo

----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 --
-----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2,
sezione censuaria FABRO (TR)foglio 12, particella 2452, subalterno AA, qualità SEMINATIVO,
classe 1, superficie catastale 6800, reddito dominicale: € 41.44, reddito agrario: € 33.36, se-
zione censuaria FABRO (TR)foglio 12, particella 2452, subalterno AB, qualità VIGNETO, classe
2, superficie catastale 1630, reddito dominicale: € 9.93, reddito agrario: € 8.42,

Agglomerato di costruzioni rurali nei pressi del Fabbricato abitativo costituito da Corpo M

Corpo M -Piccolo agglomerato di costruzioni rurali

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 --
-----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2,
foglio 12, particella 2453, indirizzo VIA DELLE CAPANNE SNC, piano T-1, comune FABRO (TR),
categoria C/6, classe 4, consistenza 149, rendita € 277.03

2. Stato di possesso

Bene: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E TERRENI

Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo

Possesso: -----

Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo

Possesso: -----

Corpo C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Possesso: -----

Corpo D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Possesso: -----

Corpo E - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Possesso: -----

Corpo F - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Possesso: -----

Corpo G - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Possesso: Altro -----con-
tratto affitto fondo rustico legge 203/82

Corpo H - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Possesso: -----

Corpo I - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Possesso: -----

Corpo L - Appezamento di terreno (sede subirrigazione fabbricato)

Possesso: -----

Corpo M - Piccolo agglomerato di costruzioni rurali

Possesso: -----

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E TERRENI

FABBRICATO ABITATIVO

Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori iscritti (in testata)

5. Comproprietari

Beni: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E TERRENI

Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo

Comproprietari:-----

Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo

Comproprietari:-----

Corpo C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Comproprietari:

Corpo D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Comproprietari:-----

Corpo E - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Comproprietari: -----

Corpo F - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Comproprietari: -----

Corpo G - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Comproprietari:-----

Corpo H - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Comproprietari:-----

Corpo I - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Comproprietari:-----

Corpo L - Appezamento di terreno (sede subirrigazione fabbricato)

Comproprietari: -----

Corpo M -Piccolo agglomerato di costruzioni rurali

Comproprietari: -----

6. Misure Penali

Beni: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E TERRENI

Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo

Misure Penali: NO

Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo

Misure Penali: NO

Corpo C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Misure Penali: NO

Corpo D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Misure Penali: NO

Corpo E - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Misure Penali: NO

Corpo F - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Misure Penali: NO

Corpo G - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Misure Penali: NO

Corpo H - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Misure Penali: NO

Corpo I - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo

Misure Penali: NO

Corpo L - Appezamento di terreno (sede subirrigazione fabbricato)

Misure Penali: NO

Corpo M -Piccolo agglomerato di costruzioni rurali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E TERRENI

Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo E - Appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo F - Appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo G - Appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo H - Appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo I - Appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo L - Appezzamento di terreno (sede subirrigazione fabbricato)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo M - Piccolo agglomerato di costruzioni rurali

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo **(LOTTO 001)**

Bene: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 001 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E TERRENI

Valore complessivo intero a base d'asta: € 208.000,00

INDICE SINTETICO Lotto 002

TERRENO E ANNESSO

Bene: Via delle Capanne - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 002 – Terreno e annesso

Corpo A - Appezamento di terreno F. 12 part. 1309(già 350/a)

----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 --
 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2,
 sezione censuaria FABRO (TR) foglio 12, particella 1309 qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 6252, reddito dominicale: € 38.10, reddito agrario: € 30.67

Corpo B - Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454

----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 --
 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2,
 foglio 12, particella 2454, indirizzo VIA DELLE CAPANNE SNC, piano T, comune FABRO (TR), categoria C/6, classe 5, consistenza 49, rendita € 106,29

2. Stato di possesso

Bene: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 – Terreno e annesso

Corpo A - Appezamento di terreno F. 12 part. 1309(già 350/a)

Possesso: Occupato dal debitore (non risultano contratti di affitto)

Corpo B - Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454

Possesso: Occupato dal debitore (non risultano contratti di affitto)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

4. Creditori iscritti (in testata)

5 Comproprietari

Beni: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 - Annesso Rustico e Terreno

Corpo A - Appezamento di terreno F. 12 part. 1309(già 350/a)

Comproprietari: -----

Corpo B - Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454

Comproprietari: -----

6. Misure Penali

Bene: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 – Terreno e annesso

Corpo A - Appezamento di terreno F. 12 part. 1309(già 350/a)

Misure Penali: NO

Corpo B - Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 – Terreno e annesso

Corpo A - Appezamento di terreno F. 12 part. 1309(già 350/a)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo B - Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo (LOTTO 002)

Bene: Via delle Capanne - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 – Terreno e annesso

Valore base d'asta: € 13.900,00

INDICE SINTETICO Lotto 003**TERRENO****Bene:** - Strada Provinciale n.58- Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** - Strada Provinciale n.58- Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015**Lotto:** 003 - Terreno**Corpo A** - Appezamento di Terreno F.15 part. 51

----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 --
 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2,
 sezione censuaria FABRO (TR)foglio 15, particella 51, qualità Uliveto, classe 2, superficie cata-
 stale 2450, reddito dominicale: € 8.60, reddito agrario: € 4.43,

Corpo B - Appezamento di Terreno f. 15 part. 139

----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 --
 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2,
 sezione censuaria FABRO (TR)foglio 15, particella 139, subalterno AA, qualità SEMINATIVO,
 classe 1, superficie catastale 3000, reddito dominicale: € 19.83, reddito agrario: € 14.72, se-
 zione censuaria FABRO (TR)foglio 15, particella 139, subalterno AB, qualità Uliveto, classe 1,
 superficie catastale 3170, reddito dominicale: € 15.23, reddito agrario: € 7.37.

2. Stato di possesso**Bene:** Strada Provinciale n.58- Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015**Lotto:** 003 - Terreno**Corpo A** - Appezamento di Terreno F.15 part. 51**Possesso:** -----**Corpo B** - Appezamento di Terreno part. 139**Possesso:** -----**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

4. Creditori Iscritti (in testate)

5 Comproprietari

Beni: Strada Provinciale n.58- Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 003 - Terreno

Corpo A - Appezamento di Terreno F.15 part. 51

Comproprietari: -----

Corpo B - Appezamento di Terreno F. 15 part. 139

Comproprietari: -----

6. Misure Penali

Beni: Via delle Capanne 18/A - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 003 - Terreno

Corpo A - Appezamento di Terreno F.15 part. 51

Misure Penali: NO

Corpo B - Appezamento di Terreno F.15 part. 139

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Provinciale n.58- Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 003 - Terreno

Corpo A - Appezamento di Terreno F.15 part. 51

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo B - Appezamento di Terreno F.15 part. 139

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo (LOTTO 003)

Bene: Strada Provinciale n.58- Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 003 - Terreno

Valore base d'asta: € 11.400,00

INDICE SINTETICO Lotto 004

TERRENO

Bene: - Strada Provinciale n.52- Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Provinciale n.52 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 004 - Terreno

Corpo A - Appezamento di Terreno Foglio 15 part. 306

----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 --
-----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2,
sezione censuaria FABRO (TR)foglio 15, particella 306, qualità SEMINATIVO, classe 1, superfic
cie catastale 3110, reddito dominicale: € 18.95, reddito agrario: € 15.26,

Corpo B - Appezamento di Terreno Foglio 13 part. 263

----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 --
-----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2,
sezione censuaria FABRO (TR)foglio 13, particella 263, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superfic
cie catastale 10500, reddito dominicale: € 63.99, reddito agrario: € 48.81,

2. Stato di possesso

Bene: Strada Provinciale n.52 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 004 - Appezamento Terreno

Corpo: Corpo A - Appezamento di Terreno Foglio 15 part. 306

Possesso: -----

Corpo: Corpo B - Appezamento di Terreno Foglio 13 part. 263

Possesso: -----

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

4. Creditori Iscritti (in testate)

5 Comproprietari

Beni: Strada Provinciale n.52 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 004 - Terreno

Corpo A - Appezamento di Terreno Foglio 15 part. 306

Comproprietari: -----

Corpo B - Appezamento di Terreno Foglio 13 part. 263

Comproprietari: -----

6. Misure Penali

Beni: Strada Provinciale n.52 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 004 - Terreno

Corpo A - Appezamento di Terreno Foglio 15 part. 306

Misure Penali: NO

Corpo B - Appezamento di Terreno Foglio 13 part. 263

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Provinciale n.52 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 004 - Terreno

Corpo: Corpo A - Appezamento di Terreno Foglio 15 part. 306

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Corpo B - Appezamento di Terreno Foglio 13 part. 263

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo (LOTTO 004)

.

Bene: Strada Provinciale n.52 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 004 - Terreno

Valore base d'asta: € 20.800,00

INDICE SINTETICO Lotto 005

APPARTAMENTO E ANNESSI

Bene: Pagliarone -Fabro (TR) - 05015

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 005 - Appartamento e Annessi

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p. 105 sub 2

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

-----nato a ----- C.F. ----- Pro-
 prietà, foglio 15, particella 105, subalterno 2, indirizzo LOCALITA' PEGLIARONE, piano T-1,
 comune FABRO (TR), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 352.48

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

-----nato a ----- C.F. ----- Pro-
 prietà, foglio 15, particella 105, subalterno 6, indirizzo LOCALITA' PEGLIARONE, piano S1,
 comune FABRO (TR), categoria C/6, classe 2, consistenza 80, rendita € 103,29

2 Stato di possesso

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 005 - Appartamento e Annessi

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Possesso: Occupato da Affittuario -----con contratto di locazione stipulato
 in data 01/11/2019 per l'importo di euro 1.440,00 con cadenza annuale Registrato a DPTR U'
 ORVIETO (T3G) il -----Tipologia contratto: 4, scadenza 31/10/2023

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

Possesso: Occupato da Affittuario -----con contratto di locazione stipulato
 in data 01/11/2019 per l'importo di euro 1.440,00 con cadenza annuale Registrato a DPTR U'
 ORVIETO (T3G) il -----Tipologia contratto: 4, scadenza 31/10/2023

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 005 - Appartamento e Annessi

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti (in testata)

5 Comproprietari

.

Beni: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 005 - Appartamento e Annessi

Corpo: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Comproprietari: ---

Corpo: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

Comproprietari:----

6. Misure Penali

Beni: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 005 - Appartamento e Annessi F 15 p 105 sub 2

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Misure Penali: NO

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 005 - Appartamento e Annessi F 15 p 105 sub 2

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo (LOTTO 005)

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 005 - Appartamento e Annessi F 15 p 105 sub 2

Valore base d'asta: € 156.900,00

INDICE SINTETICO Lotto 006**APPARTAMENTO E ANNESSI**

Bene: Pagliarone -Fabro (TR) - 05015

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 006 - Appartamento e Annessi F 15 p 105 sub 2

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]-----nato a -----C.F. ----- Proprietà, foglio
15, particella 105, subalterno 4, indirizzo LOCALITA' PEGLIARONE, piano 1-2, comune FABRO
(TR), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 352.48**Corpo B** - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]-----nato a -----C.F. ----- Proprietà, foglio
15, particella 105, subalterno 5, indirizzo LOCALITA' PEGLIARONE, piano S1, comune FABRO
(TR), categoria C/6, classe 3, consistenza 53, rendita € 82.12**2. Stato di possesso**

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 006 - Appartamento e Annessi

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4**Possesso:** Occupato da Affittuario -----con contratto di locazione stipulato in data
01/11/2019 per l'importo di euro 1.440,00 con cadenza annuale Registrato a DPTR UT OR-
VIETO (T3G) il 22/11/2019 ai nn.001359 Tipologia contratto: 4, scadenza 31/10/2023**Corpo B** - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5**Possesso:** Occupato da Affittuario -----con contratto di locazione stipulato in data
01/11/2019 per l'importo di euro 1.440,00 con cadenza annuale Registrato a DPTR UT OR-
VIETO (T3G) il 22/11/2019 ai nn.001359 Tipologia contratto: 4, scadenza 31/10/2023**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 006 - Appartamento e Annessi

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo B** - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti (in testate)

5 Comproprietari

Beni: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 006 - Appartamento e Annessi F 15 p 105 sub 2

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

Comproprietari:--

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

Comproprietari:--

6. Misure Penali

Beni: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 006 - Appartamento e Annessi

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

Misure Penali: NO

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 006 - Appartamento e Annessi

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo (LOTTO 006)

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 006 - Appartamento e Annessi

Valore base d'asta : €134.500,00

INDICE SINTETICO Lotto: 007

TERRENO

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 007 - Terreno

Corpo Unico F.15 del Comune di Fabro part.IIa 184

Categoria: agricolo

-----nato a -----C.F. ----- Proprietà, sezione censuaria FABRO (TR)foglio 15, particella 184, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 12200, reddito dominicale: € 74.35, reddito agrario: € 59.86, sezione censuaria FABRO (TR)foglio 15, particella 184, subalterno AB, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 740, reddito dominicale: € 3.17, reddito agrario: € 2.48,

2 Stato di possesso

.

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 007 - Terreno

Corpo Unico F.15 del Comune di Fabro part.IIa 184

Possesso: Attualmente nella disponibilità del proprietario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

4. Creditori Iscritti (in testate)

5 Comproprietari

Beni: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 007 - Appezamento di Terreno

Corpo: Corpo Unico F.15 del Comune di Fabro part.IIa 184

Comproprietari:--

6. Misure Penali

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 007 - Terreno

Corpo: Corpo Unico F.15 del Comune di Fabro part.IIa 184

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 007 - Terreno

Corpo: Corpo Unico F.15 del Comune di Fabro part.IIa 184

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo (LOTTO 007)

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 007 - Terreno

Valore base d'asta: €20.900,00

INDICE SINTETICO Lotto 008

TERRENO E ANNESSO

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 008 - terreno e Annesso

Corpo A F.15 Comune di Fabro part. 330

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

-----nato a -----C.F. ----- Proprietà, foglio
15, particella 330, indirizzo CONTRADA MONTEGABBIONE, comune FABRO (TR), categoria C/6,
classe 04, consistenza 39, superficie 45, rendita € 72,51

Corpo B F.15 Comune di Fabro part. 316

Categoria: terreno

-----nato a -----C.F. ----- Proprietà, se-
zione censuaria FABRO (TR) foglio 15, particella 316, subalterno AA, qualità SEMINATIVO,
classe 1, superficie catastale 4600, reddito dominicale: € 30.41, reddito agrario: € 22.57,

sezione censuaria FABRO (TR)foglio 15, particella 316, subalterno AB, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1300, reddito dominicale: € 8.59, reddito agrario: € 6.71,

sezione censuaria FABRO (TR)foglio 15, particella 316, subalterno AC, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 1192, reddito dominicale: € 3,57, reddito agrario: € 3,69,

Corpo C Comune di Montegabbione F. 39 particella 176

Categoria: terreno

-----nato a -----C.F. ----- Proprietà, sezione censuaria MONTEGABBIONEfoglio 39, particella 176, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 0.42, reddito agrario: € 0.48,

2. Stato di possesso

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 008 - terreno e Annesso

Corpo: Corpo A F.15 Comune di Fabro part. 330

Possesso: attualmente nella disponibilità del proprietario (libero)

Corpo: Corpo B F.15 Comune di Fabro part. 316

Possesso: attualmente nella disponibilità del proprietario (libero)

Corpo: Corpo C Comune di Montegabbione F. 39 particella 176

Possesso: attualmente nella disponibilità del proprietario (libero)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 008 - terreno e Annesso

Corpo A F.15 Comune di Fabro part. 330

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo B F.15 Comune di Fabro part. 316

Corpo C Comune di Montegabbione F. 39 particella 176

4. Creditori Iscritti (in testate)

5 Comproprietari

Beni: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 008 - terreno e Annesso

Corpo A F.15 Comune di Fabro part. 330

Comproprietari:---

Corpo B F.15 Comune di Fabro part. 316

Comproprietari:---

Corpo C Comune di Montegabbione F. 39 particella 176

Comproprietari:---

6. Misure Penali

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 008 - terreno e Annesso

Corpo A F.15 Comune di Fabro part. 330

Misure Penali: NO

Corpo B F.15 Comune di Fabro part. 316

Misure Penali: NO

Corpo C Comune di Montegabbione F. 39 particella 176

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 008 - terreno e Annesso

Corpo A F.15 Comune di Fabro part. 330

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo B F.15 Comune di Fabro part. 316

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo C Comune di Montegabbione F. 39 particella 176

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo (LOTTO 008)

Bene: - Pagliarone - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 008 - terreno e Annesso

Valore base d'asta: €26.300,00

Beni in **Fabro (TR)**
Località/Frazione **Fabro Scalo**
Via delle Capanne 18/A

Lotto: 001 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E TERRENI

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A

Note: I Corpi A-B-C-D fanno parte di un unico fabbricato terra-cielo ubicato in Comune di Fabro in una zona periferica dell'abitato di Fabro Scalo in Via delle Capanne civico 18/A, costituito da tre piani fuori terra (PT -1° e 2°P) realizzato in aderenza ad altra costruzione . Il presente subalterno n.3 (Corpo A) individua la porzione al piano primo Si precisa che i piani 1° e 2° sono stati catastalmente suddivisi in due appartamenti. Nella realtà trattasi, da sempre, di unica unità immobiliare.

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 di piena proprietà -----

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----, foglio 12, particella 277, subalterno 3, indirizzo VIA DELLE CAPANNE 18/A, piano 1, comune FABRO (TR), categoria A/4, classe 03, consistenza 4 vani, rendita € 173.53

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo è stato accertato che le planimetrie catastali già in atti non corrispondono esattamente allo stato attuale dei luoghi, in quanto l'unità immobiliare risulta collegata con l'altra unità immobiliare presente nel fabbricato , a formare una unica unità abitativa fatta di Piano Primo e Secondo, ed inoltre nelle planimetrie catastali presentate nel 1972 è stata omessa la rappresentazione di balconi (realizzati con concessione edilizia del 1967).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: sarà necessario procedere alla presentazione del nuovo accatastamento

Note generali: Dalle indagini eseguite è risultato anche che una porzione dell'ampliamento insiste su particelle di terreno diverse dalla n.277. Più precisamente : sulla particella F. 12 n° 684 di proprietà esclusiva di ----- e sulla particella F. 12 n° 278 di proprietà ----- e -----, coniuge.

Identificativo corpo:

B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A

Note: I Corpi A-B-C-D fanno parte di un unico fabbricato terra-cielo ubicato in Comune di Fabro in una zona periferica dell'abitato di Fabro Scalo in Via delle Capanne civico 18/A, costituito da tre

piani fuori terra (PT -1° e 2°P) realizzato in aderenza ad altra costruzione . Il presente subalterno n.4 (Corpo B) individua la porzione al piano secondo Si precisa che i piani 1° e 2° sono stati catastalmente suddivisi in due appartamenti. Nella realtà trattasi, da sempre, di unica unità immobiliare.

Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di piena proprietà -----

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----, foglio 12, particella 277, subalterno 4, indirizzo VIA DELLE CAPANNE 18/A, piano 2, comune FABRO (TR), categoria A/4, classe 03, consistenza 4 vani, rendita € 173.53

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo è stato accertato che le planimetrie catastali già in atti non corrispondono esattamente allo stato attuale dei luoghi, in quanto l'unità immobiliare risulta collegata con l'altra unità immobiliare presente nel fabbricato , a formare una unica unità abitativa fatta di Piano Primo e Secondo, ed inoltre nelle planimetrie catastali presentate nel 1972 è stata omessa la rappresentazione di balconi (realizzati con concessione edilizia del 1967) e risultano modeste incongruenze nella distribuzione degli spazi interni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: sarà necessario procedere alla presentazione del nuovo accatastamento

***Note generali:** Dalle indagini eseguite è risultato anche che una porzione dell'ampliamento insiste su particelle di terreno diverse dalla n.277. Più precisamente : sulla particella F. 12 n° 684 di proprietà esclusiva di ----- e sulla particella F. 12 n° 278 di proprietà ----- -- e -----,coniuge.*

Identificativo corpo:

C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A

Note: I Corpi A-B-C-D fanno parte di un unico fabbricato terra-cielo ubicato in Comune di Fabro in una zona periferica dell'abitato di Fabro Scalo in Via delle Capanne civico 18/A, costituito da tre piani fuori terra (PT -1° e 2°P) realizzato in aderenza ad altra costruzione .

Il presente subalterno n.1 (Corpo C) individua la porzione al piano terra uso magazzino . Si precisa che i piani 1° e 2° sono stati catastalmente suddivisi in due appartamenti. Nella realtà trattasi, da sempre, di unica unità immobiliare. Nel presente magazzino è ubicata la unica caldaia a metano a servizio delle zone termiche riscaldate al piano primo e al piano secondo (Corpi A e B)

Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di piena proprietà -----

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----, foglio 12, particella 277, subalterno 1, indirizzo VIA DELLE CAPANNE 18/A, piano T, comune FABRO (TR), categoria C/6, classe 04, consistenza 23mq, rendita € 42.76

Conformità catastale:

Si segnala che il locale non è una autorimessa ma un magazzino

Note generali: Dalle indagini eseguite è risultato anche che una porzione dell'ampliamento insiste su particelle di terreno diverse dalla n.277. Più precisamente : sulla particella F. 12 n° 684 di proprietà esclusiva di ----- e sulla particella F. 12 n° 278 di proprietà -----
-- e -----,coniuge.

Identificativo corpo:

D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A

Note: I Corpi A-B-C-D fanno parte di un unico fabbricato terra-cielo ubicato in Comune di Fabro in una zona periferica dell'abitato di Fabro Scalo in Via delle Capanne civico 18/A, costituito da tre piani fuori terra (PT -1° e 2°P) realizzato in aderenza ad altra costruzione .

Il presente subalterno n.2 (Corpo D) individua la porzione al piano terra uso autorimessa

Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di piena proprietà -----

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----, foglio 12, particella 277, subalterno 2, indirizzo VIA DELLE CAPANNE 18/A, piano T, comune FABRO (TR), categoria C/6, classe 04, consistenza 37mq, rendita € 68.79

Conformità catastale:

Nulla da segnalare

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Dalle indagini eseguite è risultato anche che una porzione dell'ampliamento insiste su particelle di terreno diverse dalla n.277. Più precisamente : sulla particella F. 12 n° 684 di proprietà esclusiva di ----- e sulla particella F. 12 n° 278 di proprietà -----
-- e -----,coniuge.

Circa la regolarizzazione catastale del fabbricato abitativo (Corpo A-Corpo B-Corpo C-CorpoE)

Si stima il costo della procedura di regolarizzazione catastale in € 1.500,00 necessarie per operazione di frazionamento, tipo mappale e nuove planimetria

Identificativo corpo:

E - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo.

agricolo sito in frazione: Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A

F.12 Part. 278 - di proprietà ----- e -----

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà -----

500/1000 di piena proprietà -----

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. -----

Proprietà per 1/2 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 12, particella 278, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 440, reddito dominicale: € 1.89, reddito agrario: € 1.82

Note generali: al di sotto del piano campagna delle particelle 648 e 278 è stata riscontrata l'esistenza di un magazzino interrato che non risulta tra i beni pignorati; il suddetto locale non risulta menzionato nemmeno nella documentazione urbanistico-edilizia e nella documentazione catastale; trattandosi comunque di vano con accesso indipendente lato strada, lo stesso non vincola la proprietà e l'uso dei beni oggetto di pignoramento. Il CTU non ne tiene conto pertanto ai fini della stima.

Identificativo corpo:

F - appezzamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo.
agricolo sito in frazione: **Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A**
F.12 Part. 1015 - di proprietà ----- e -----

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà -----

500/1000 di piena proprietà -----

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 12, particella 1015, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0.39, reddito agrario: € 0.37

Identificativo corpo:

G - appezzamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo.
agricolo sito in frazione: **Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A**
F.12 Part. 684 - di proprietà -----

Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di piena proprietà -----

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/1 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 12, particella 684, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 100, reddito dominicale: € 0.43, reddito agrario: € 0.41

Note generali: al di sotto del piano campagna delle particelle 648 e 278 è stata riscontrata l'esistenza di un magazzino interrato che non risulta tra i beni pignorati; il suddetto locale non risulta menzionato nemmeno nella documentazione urbanistico-edilizia e nella documentazione catastale; trattandosi comunque di vano con accesso indipendente lato strada, lo stesso non vincola la proprietà e l'uso dei beni oggetto di pignoramento. Il CTU non ne tiene conto pertanto ai fini della stima.

Identificativo corpo:

H - appezzamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo.
agricolo sito in frazione: **Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A**
F.12 Part. 896 - di proprietà -----

Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di piena proprietà -----

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -----; ----- nata a ----- c.f. -----
 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 12, particella 896, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 15, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.05

Identificativo corpo:

**I - Appezamenti di terreno contigui al fabbricato abitativo.
 agricolo sito in frazione: Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A**
 Note: F.12 Part. 901 - di proprietà -----

Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di piena proprietà -----

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -----; -----nata a ----- c.f. ----- ,
 sezione censuaria FABRO (TR), foglio 12, particella 901, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.21

L - Appezamento di terreno (sede subirrigazione per lo smaltimento reflui del fabbricato).

agricolo sito in frazione: Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A
 F. 12 part.2452 - di proprietà ----- e -----

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di piena proprietà -----
500/1000 di piena proprietà -----

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 12, particella 2452, **subalterno AA**, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 6800, reddito dominicale: € 41.44, reddito agrario: € 33.36

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 12, particella 2452, **subalterno AB**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1630, reddito dominicale: € 9.93, reddito agrario: € 8.42

Identificativo corpo:

M -Piccolo agglomerato di costruzioni rurali. (ad un piano e due piani)
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Fabro Scalo, Via delle Capanne snc
 F.12 part.2453 - di proprietà ----- e -----

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà -----

500/1000 di piena proprietà -----

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2, foglio 12, particella 2453, indirizzo VIA DELLE CAPANNE SNC, piano T-1, comune FABRO (TR), categoria C/6, classe 4, consistenza 149, rendita € 277.03
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Gli accessori sono stati accatastati dichiarati antecedenti il 1967.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Comune di Fabro zona periferica dell'abitato di Fabro Scalo , Via delle Capanne (il fabbricato abitativo identificato al civico 18/A)

Caratteristiche zona: periferica normale in prossimità di area agricola

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono presenti a Fabro Scalo centri commerciali e servizi

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Campagne umbre, borgo Carnaiola

Attrazioni storiche: A circa 30km centro storico Orvieto.

Principali collegamenti: Uscita Casello autostradale (A1) di Fabro a meno di 3,0km, Stazione ferroviaria Fabro-Ficulle a meno di 2,0km

3. STATO DI POSSESSO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di ----- contro ----- iscritto/trascritto a Terni in data -----

Relativi ai corpi: Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo e Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo e Corpo C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra e Corpo D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

- Pignoramento a favore di ----- contro -- iscritto/trascritto a Terni in data -----;

Relativi ai corpi: Corpo E - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo e Corpo F - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo e Corpo G - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo e Corpo

H - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo e Corpo I - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo
Corpo L - Appezamento di terreno (sede subirrigazione fabbricato) Corpo M - Piccolo agglomerato di costruzioni rurali

- ISCRIZIONE CONTRO -----

 Pubblico ufficiale -----

IPOTECA VOLONTARIA derivante da -----

Immobili siti in FABRO (TR)

- ISCRIZIONE CONTRO -----

 IPOTECA VOLONTARIA -----

- ISCRIZIONE CONTRO -----

 IPOTECA VOLONTARIA -----

 Immobili siti in FABRO (TR)

- ISCRIZIONE CONTRO -----

 Documenti successivi correlati: 1.

 Annotazione n-----

- -----

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I corpi A-B-C-D identificano il fabbricato abitativo con al piano terra il magazzino e l'autorimessa

Non si tratta allo stato attuale di edificio condominiale

Attestazione Prestazione Energetica per le porzioni abitative: Non presente

Accessibilità ai diversamente abili limitata alle porzioni al piano terra.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ----- nato a MONTEGABBIONE il 30/09/1937 c.f. -----
- **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di -----
--, in data -----; trascritto a Terni, in data -----.

Relativi ai corpi: Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo e Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo e Corpo C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra e Corpo D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Titolare/Proprietario: ----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 -----
-- NUDA PROPRIETA' per 1/2 dal ----- . In forza di atto di compravendita - a rogito di -----

Titolare/Proprietario: ----- NUDA PROPRIETA' -----.

Titolare/Proprietario: ----- PROPRIETA per 1/2 ----- PROPRIETA per 1/2 -----

Relativi ai corpi: Corpo E - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo e
Corpo L - Appezamento di terreno (sede subirrigazione fabbricato) e Corpo M - Piccolo agglomerato di costruzioni rurali

Titolare/Proprietario: ----- PROPRIETA' per 1/2 -----per 1/2 **proprietario/i**

ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -----.

Relativi ai corpi: Corpo F - Appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Titolare/Proprietario: ----- ; ----- **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In
forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -----

Relativi ai corpi: Corpo H - Appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Titolare/Proprietario: ----- ; ----- **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In
forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -----

Relativi ai corpi: Corpo I - Appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A

Numero pratica: licenza edilizia prot. 2716 del 15 Settembre 1966

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo e Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo e Corpo C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra e Corpo D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra e Corpo E - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Fabro Scalo, Via delle Capanne 18/A

Numero pratica: Licenza edilizia prot. n° 2437 del 26 Agosto 1967

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo e Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo e Corpo C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra e Corpo E - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

7.1 Conformità edilizia:

Corpo A – Corpo B : Costituiscono sul posto un unico appartamento anche se catastalmente sono suddivisi in due unità immobiliari , una al piano primo (Corpo A in perizia) ed una al piano secondo (corpo B in perizia).

Rispetto alle pratiche edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Al piano primo (Corpo A) diversa tipologia dei balconi;
- Al piano secondo (Corpo B) diversa tipologia dei balconi e modeste differenze nella distribuzione degli spazi interni; modeste differenze nelle finestre

Le opere sono sanabili attraverso la procedura di accertamento di conformità che tra oblazione e spese tecniche si può stimare dell'ordine dei 5.000,00€

Non risultano difformità per quanto concerne le altre porzioni del fabbricato (Corpi C e D)

Il Corpo M, che identifica il piccolo agglomerato di costruzioni rurali, è stato accatastato nel 2010 dichiarandolo esistente ante 1967. La sottoscritta ha potuto verificare che nella foto aerea della zona datata 1977 (la più vecchia disponibile) un agglomerato nella odierna posizione era sicuramente già esistente. Si precisa che gli annessi rurali in data anteriore al 1967 potevano essere realizzati senza specifica autorizzazione edilizia. Per le conoscenze sino a qui acquisite si ritiene ragionevole che gli annessi possano essere risalenti a quel periodo. Anche se dalla foto non si possono apprezzare i dettagli sicuramente le costruzioni sono esistenti da almeno 45anni (1977) e da oltre 10 sono regolarmente accatastati. Non risultano ci siano stati interventi specifici dell'Amm.ne Comunale ostativi alla esistenza degli stessi.

Tutto ciò premesso se ne tiene pertanto conto ai fini della attuale perizia di stima.

7.2 Conformità urbanistica:

Corpi A-B-C-D

Fabbricato abitativo (porzione residenziale , magazzino e autorimessa)

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Macroarea Co5 Zona B2
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:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica : nulla da segnalare

Corpi E(parte)-F-G-H-I

Terreno agricolo contiguo al fabbricato abitativo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ricadono in zona B2 (di completamento semi estensiva)
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.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo E - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Corpi E(parte)-

Terreno agricolo contiguo al fabbricato abitativo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	parte part.IIa n.278 (parte Corpo E) ricade in zona F4a (verde pubblico di quartiere)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (area destinata a verde pubblico)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Corpi L-M

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona agricola Ep (ad elevata produttività)
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 gli annessi rurali Corpo M vedere punto 7.1

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo

Il lotto è stato composto considerando che i corpi A-B-C-D costituiscono insieme il fabbricato abitativo terra-cielo, i corpi E-F-G-H-I rappresentano insieme rata di terreno contiguo al fabbricato abitativo, il corpo L è collegato al fabbricato abitativo in quanto sede dell'impianto di sub-irrigazione, il corpo M costituisce un agglomerato di costruzioni prossime al fabbricato abitativo.

Il Corpo A individua la porzione di immobile al Piano Primo, comprende una camera (mq. 18,00 circa) con balcone prospiciente Via delle Capanne, altra camera (mq 18,00 circa) con balcone, un tinello di mq 18,00 circa con un cucinino (mq 6,00) e un ripostiglio (mq 6,00 circa) con accesso al balcone di una delle camere.

Il fabbricato che comprende l'unità è costituito da un corpo originario di antica costruzione che successivamente è stato ampliato e sopraelevato in base ad autorizzazioni amministrative, con muratura di pietra a faccia vista per il P.T. ed in blocchi di tufo per il 1° e 2° piano.

I solai di interpiano, il plafone e la struttura portante del tetto sono stati realizzati in travetti di laterizio armato tipo SAP e in travi di cemento e tavelloni.

Il manto di copertura è in tegole marsigliesi. La gronda è in laterizio e il canale di gronda e discendenti sono in lamiera

L'androne d'ingresso ha le pareti intonacate e tinteggiate con una zoccolatura rivestita.

La scalata interna di accesso al 1° e 2° piano presenta gradini e sottogradi in marmo e ringhiera in ferro.

Tutti i locali dell'appartamento hanno le pareti intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in marmette di cemento e graniglia e in piastrelle di gres porcellanato.

I rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno è munito di wc, bidet, lavandino e vasca.

Gli infissi delle finestre sono in legno con avvolgibili in materiale plastico.

Le porte interne sono pure in legno.

L'immobile è munito di impianto elettrico di vecchia fattura e impianto idrico con approvvigionamento dall'acquedotto pubblico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori alimentato da caldaia a metano.

Lo smaltimento dei reflui (acque nere e bianche) come dichiarato dal sig ----- avviene direttamente attraverso una rete fognante completamente interrata per subirrigazione su appezzamenti di terreni di proprietà, compresi nell'atto di pignoramento (non risultano autorizzazioni rilasciate e/o documentazione tecnica attestante la regolarità dall'impianto).

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 di piena proprietà -----

Superficie complessiva di circa mq **115,20**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di antica costruzione in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: solai latero-cemento condizioni: sufficienti Note: I solai di interpiano, il plafone e la struttura portante del tetto sono stati realizzati in travetti di laterizio armato tipo SAP e in travi di cemento e tavelloni.
Solai	tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti Note: I solai di interpiano, il plafone e la struttura portante del tetto sono stati realizzati in travetti di laterizio armato tipo SAP e in travi di cemento e tavelloni.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: Gli infissi delle finestre sono in legno con avvolgibili in materiale plastico.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: Le porte interne sono pure in legno.

Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: sufficienti Note: Il manto di copertura è in tegole marsigliesi. La gronda è in laterizio e il canale di gronda e discendenti sono in lamiera
Pareti esterne	materiale: muratura in tufo rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti Note: Il fabbricato è costituito da un corpo originario di antica costruzione che successivamente è stato ampliato e sopraelevato con muratura di pietra a faccia vista per il P.T. ed in blocchi di tufo per il 1° e 2° piano
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: mattonelle di graniglia condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non risulta il certificato di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa conformità: non è stato reperito il certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Note	Non sono stati reperiti documenti che ne attestino la effettiva conformità Di fatto trattasi di impianto unico per il piano primo e secondo (Corpo A e Corpo B)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori con caldaia a metano
Stato impianto	in funzione

Note	Non sono stati reperiti documenti che ne attestino la conformità. Di fatto si tratta di unico impianto per il Piano Primo e Piano Secondo (Corpo A e Corpo B)
------	---

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Il fabbricato è costituito da un corpo originario di antica costruzione che successivamente è stato ampliato e sopraelevato con muratura di pietra a faccia vista per il P.T. ed in blocchi di tufo per il 1° e 2° piano.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da calcoli eseguiti a parte si ha una Superficie Commerciale di mq. 90 a cui vanno sommate le superfici di metà dell'ingresso al piano terra pari a mq. 26/2 pari a mq. 13 e i balconi mq. 12,2 considerati al 25%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità Immobiliare P 1°	sup lorda	90,00	1,00	90,00
Ingresso Piano Terra	sup lorda	13,00	1,00	13,00
Balconi	sup lorda	12,20	0,25	3,05
		115,20		106,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Fabro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]****Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo**

Il lotto è stato composto considerando che i corpi A-B-C-D costituiscono insieme il fabbricato abitativo terra-cielo, i corpi E-F-G-H-I rappresentano insieme rata di terreno contiguo al fabbricato abitativo, il corpo L è collegato al fabbricato abitativo in quanto sede dell'impianto di sub-irrigazione, il corpo M costituisce un agglomerato di costruzioni rurali prossime al fabbricato abitativo

In Corpo B individua la porzione di immobile al Piano Secondo, comprende una camera (mq. 18,00 circa) con balcone prospiciente Via delle Capanne, altra camera (mq 18,00 circa) con balcone, un locale di mq 18,00 circa, un bagno di (mq 6,00) e un ripostiglio (mq 6,00 circa). Di fatto la distribuzione è analoga a quella della porzione al piano Primo (Corpo A)

I solai di interpiano, il plafone e la struttura portante del tetto sono stati realizzati in travetti di laterizio armato tipo SAP e in travi di cemento e tavelloni.

Il manto di copertura è in tegole marsigliesi. La gronda è in laterizio e il canale di gronda e discendenti sono in lamiera

L'androne d'ingresso ha le pareti intonacate e tinteggiate con una zoccolatura rivestita.

La scalata interna di accesso al 1° e 2° piano presenta gradini e sottogradi in marmo e ringhiera in ferro.

Tutti i locali dell'appartamento hanno le pareti intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in marmette di cemento e graniglia e in piastrelle di gres porcellanato.

I rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno è munito di wc, bidet, lavandino e vasca.

Gli infissi delle finestre sono in legno con avvolgibili in materiale plastico.

Le porte interne sono pure in legno.

L'immobile è munito di impianto elettrico di vecchia fattura e impianto idrico con approvvigionamento dall'acquedotto pubblico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori alimentato da caldaia a metano.

Lo smaltimento dei reflui (acque nere e bianche) come dichiarato dal sig ----- avviene direttamente attraverso una rete fognante completamente interrata per subirrigazione su appezzamenti di terreni di proprietà, compresi nell'atto di pignoramento (non risultano autorizzazioni rilasciate e/o documentazione tecnica attestante la regolarità dall'impianto).

Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di piena proprietà -----

Superficie complessiva di circa mq **115,20**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di antica costruzione in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **solai latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **mattonelle di graniglia** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non è stato reperito il certificato di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato reperito il certificato di conformità****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1966
Note	Non sono stati reperiti documenti che ne attestino la effettiva conformità Di fatto trattasi di impianto unico per il piano primo e secondo (Corpo A e Corpo B)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori con caldaia a metano
Stato impianto	in funzione
Note	Non sono stati reperiti documenti che ne attestino la conformità. Di fatto si tratta di unico impianto per il Piano Primo e Piano Secondo (Corpo A e Corpo B)

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da calcoli eseguiti a parte si ha una Superficie Commerciale di mq. 90 a cui vanno sommate le superfici di metà dell'ingresso al piano terra pari a mq. 26/2 pari a mq. 13 e i balconi mq. 12,2 considerati al 25%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità Immobiliare P 2°	sup lorda	90,00	1,00	90,00
Ingresso Piano Terra	sup lorda	13,00	1,00	13,00
Balconi	sup lorda	12,20	0,25	3,05
		115,20		106,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2021

Zona: Fabro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Fascia : suburbana (di cui fa parte Fabro Scalo)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Impianto a norma	Non risulta certificate di conformità
------------------	---------------------------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Sede della caldaia murale a metano a servizio dei piani residenziali primo e secondo
----------------------------------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da calcoli eseguiti a parte si ha una Superficie Commerciale di mq. 30 ridotta al 25% per omogeneizzazione con il valore degli appartamenti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda	30,00	0,25	7,50
		30,00		7,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2021

Zona: Fabro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Fascia : suburbana (di cui fa parte Fabro Scalo)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Corpo D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra

Il lotto è stato composto considerando che i corpi A-B-C-D costituiscono insieme il fabbricato abitativo terra-cielo, i corpi E-F-G-H-I rappresentano insieme rata di terreno contiguo al fabbricato abitativo, il corpo L è collegato al fabbricato abitativo in quanto sede dell'impianto di sub-irrigazione, il corpo M costituisce un agglomerato di costruzioni rurali prossime al fabbricato abitativo

Il Corpo D identifica il Locale uso autorimessa (mq 36,00 circa) con porta d'ingresso (serranda metallica avvolgibile) carrabile sulla Via.

Detto locale risulta non rifinito, sostanzialmente allo stato rustico.

Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di piena proprietà -----

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il locale uso autorimessa identificato come Corpo D si presenta internamente a rustico non rifinito. Le condizioni generali possono ritenersi sufficienti in relazione alla destinazione d'uso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato reperito il certificato di conformità**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Non risulta certificato di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da calcoli eseguiti a parte si ha una Superficie Commerciale di mq. 46 ridotta al 50% per omogeneizzazione con il valore degli appartamenti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda	46,00	0,50	23,00
		46,00		23,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2021

Zona: Fabro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Fascia : suburbana (di cui fa parte Fabro Scalo)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **agricolo**

Corpo E - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

I Corpi E(partre)-F-G-H-I costituiscono insieme una rata di terreno contigua al fabbricato.

Sono stati considerati ai fini della stima come corte del fabbricato stesso

Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo particella 277:

- Part. 278 - Part. 1015 di proprietà ----- e -----

Come precedentemente specificato, è risultato che il fabbricato abitativo particella 277 insiste per una porzione sulla part.278

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà -----

500/1000 di piena proprietà -----

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata pertinenza/accessorio della abitazione la quota parte del terreno limitrofo che ricade in zona urbanizzata B2 (giardino) da omogeneizzare con incidenza 10% del valore pari a circa mq. 95,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona B2	superficie	95,00	0,10	9,50
		95,00		9,50

Descrizione: **agricolo**

Corpo F - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

I Corpi E-F-G-H-I costituiscono insieme una rata di terreno contigua al fabbricato.

Sono stati considerati ai fini della stima come corte del fabbricato stesso

Part. 1015 di proprietà ----- e -----

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà -----

500/1000 di piena proprietà -----

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata pertinenza/accessorio della abitazione la quota parte del terreno limitrofo che ricade in zona urbanizzata B2 (giardino) da omogeneizzare con incidenza 10%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in Zona B2	superficie	90,00	0,10	9,00
		90,00		9,00

Descrizione: **agricolo**

Corpo G - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo particella 277:

Part. 684 – di proprietà esclusiva ----- . Per una parte il fabbricato abitativo particella 277 incide anche su questa particella.

Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di piena proprietà -----

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata pertinenza/accessorio della abitazione la quota parte del terreno limitrofo che ricade in zona urbanizzata B2 (giardino) da omogeneizzare con incidenza 10%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona B2	superficie	100,00	0,10	10,00
		100,00		10,00

Descrizione: **agricolo**

Corpo H - Appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo

Part. 896 e part. 901 di proprietà esclusiva ----- –

Dette particelle sono costituite da piccole porzioni di terreno che completano l'appezzamento di terreno di diretta pertinenza del fabbricato particella 277

Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di piena proprietà -----

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata pertinenza/accessorio della abitazione la quota parte del terreno limitrofo che ricade in zona urbanizzata B2 (giardino) da omogeneizzare con incidenza 10%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona B2	superficie	15,00	0,10	1,50
		15,00		1,50

Descrizione: **agricolo****Corpo I - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo**

Part. 896 e part. 901 di proprietà esclusiva ----- – Dette particelle sono costituite da piccole porzioni di terreno che completano l'appezamento di terreno di diretta pertinenza del fabbricato particella 277

Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di piena proprietà -----

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata pertinenza/accessorio della abitazione la quota parte del terreno limitrofo che ricade in zona urbanizzata B2 (giardino) da omogeneizzare con incidenza 10%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in Zona B2	superficie	50,00	0,10	5,00
		50,00		5,00

Descrizione: **agricolo****Corpo L - Appezamento di terreno (sede subirrigazione fabbricato)**

terreno individuato al F. 12 part.2452 (in quanto sede della subirrigazione per lo smaltimento dei reflui del fabbricato Foglio 12 part. 277)

500/1000 di piena proprietà -----

500/1000 di piena proprietà -----

Superficie complessiva di circa Ha **0,84**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il terreno in prossimità individuato al F.12 part. 2452 di 8430mq = 0,843 Ha

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (Ha)	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Agricolo	superficie	0,84	1,00	0,84
		0,84		0,84

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]**
Corpo M -Piccolo agglomerato di costruzioni rurali

Piccolo agglomerato di costruzioni rurali ad un piano e a due piani identificato in catasto al F.12 part.2453

1. Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di piena proprietà -----

500/1000 di piena proprietà -----

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

Si tratta di una serie di piccoli locali (pollai, rimessa attrezzi) di complessivi mq.150 circa realizzati in parte in muratura di tufo, parte in cellubloc con coperture parte in travi di legno e manto in lastre ondulate e lamiera, parte in travi "Varese", tavelloni e manto in tegole di laterizio. Le costruzioni sono situate in prossimità della strada, a circa 200m dal fabbricato abitativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si tratta di costruzione disuniforme in molte porzioni malamente rifinita. Il CTU ritiene di poter attribuire un valore pari €/mq100,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Annesso	sup lorda	150,00	1,00	150,00
		150,00		150,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il CTU ha ritenuto di dover procedere ad una stima a valore a mq. di superficie (lorda) cosiddetta commerciale in via comparativa già oggetto di compravendita di recente nella zona. Si

considerano i dati relativi al mercato fondiario della nostra zona dal calendario delle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) secondo semestre del 2021 rilevabili sul sito dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria. I valori attribuiti dal CTU tengono conto o anche delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione grado di rifiniture , stato di manutenzione e conservazione).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Orvieto;

Ufficio tecnico di Fabriano.

8.3 Valutazione corpi:

Premesse generali:

Circa il fabbricato abitativo e il terreno contiguo il CTU ha ritenuto di dover procedere ad una stima a valore a mq di superficie (lorda) cosiddetta commerciale in via comparativa con altri immobili consimili già oggetto di compravendita di recente nella zona. Il valore del fabbricato abitativo (CorpiA-B-C-D) è determinato dalla somma delle superfici commerciali che sono state omogeneizzate con opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso considerando omogeneizzata anche l' area di corte (Corpi E-F-G-H-I) E' stato pertanto applicato il valore a mq relativo alla destinazione residenziale

Corpo A - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Primo. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture , stato di manutenzione e conservazione si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità Immobiliare P 1°	90,00	€ 800,00	€ 72.000,00
Ingresso Piano Terra	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
Balconi	3,05	€ 800,00	€ 2.440,00
Stima corpo A			€ 84.840,00

Corpo B - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Secondo. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture , stato di manutenzione e conservazione si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità Immobiliare P 2°	90,00	€ 800,00	€ 72.000,00
Ingresso Piano Terra	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
Balconi	3,05	€ 800,00	€ 2.440,00

Stima **Corpo B****€ 84.840,00****Corpo C - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra. Magazzini [C6]**

Stima

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture, stato di manutenzione e conservazione) si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	7,50	€ 800,00	€ 6.000,00

Stima **Corpo C****€ 6.000,00****Corpo D - Porzione Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture, stato di manutenzione e conservazione) si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage/autorimessa	23,00	€ 800,00	€ 18.400,00

Stima **Corpo D****€ 18.400,00****Corpo E - Appezamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo. agricolo**

Stima

Come riportato in premessa i terreni contigui al fabbricato sono considerati corte ed omogenizzati come superficie commerciale residenziale con valore più probabile a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno in zona B2	9,50	€ 800,00	€ 7.600,00

Stima **Corpo E****€ 7.600,00**

Corpo F - appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo. agricolo

Stima

Come riportato in premessa i terreni contigui al fabbricato sono considerati corte ed omogenizzati come superficie commerciale residenziale con valore più probabile a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno in Zona B2	9,00	€ 800,00	€ 7.200,00
Stima Corpo F			€ 7.200,00

Corpo G - appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo. agricolo

Stima

Come riportato in premessa i terreni contigui al fabbricato sono considerati corte ed omogenizzati come superficie commerciale residenziale con valore più probabile a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno in zona B2	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
Stima Corpo G			€ 8.000,00

Corpo H - appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo. agricolo

Stima

Come riportato in premessa i terreni contigui al fabbricato sono considerati corte ed omogenizzati come superficie commerciale residenziale con valore più probabile a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno in zona B2	1,50	€ 800,00	€ 1.200,00
Stima Corpo H			€ 1.200,00

Corpo I - appezzamenti contigui di terreno limitrofi al fabbricato abitativo. agricolo

Stima

Come riportato in premessa i terreni contigui al fabbricato sono considerati corte ed omogenizzati come superficie commerciale residenziale con valore più probabile a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno in Zona B2	5,00	€ 800,00	€ 4.000,00
Stima Corpo I			€ 4.00,00

Corpo L - Appezamento di terreno (sede subirrigazione fabbricato). agricolo

Il valore dell'appezzamento di terreno è dato in funzione della tipologia di coltura e sulla scorta della documentazione inerente i valori agricoli nella Prov. di Terni (Supplemento Ord. N.4 al "Bollettino Ufficiale" –Serie Gen. N.35 del 9/6/2021)

Nel caso di specie quand'anche il terreno risulti accatastato con una parte a vigneto, il valore attribuito dal CTU è quello di seminativo in zona pianeggiante (Fabro) in quanto non risulta più sul posto il vigneto

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (Ha)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo	0,843	€ 18.000,00	€ 15.174,00
Stima Corpo L			€ 15.174,00

Corpo M -Piccolo agglomerato di costruzioni rurali. Magazzini e locali di deposito [C2]

Si tratta di costruzione disuniforme in molte porzioni malamente rifinita. Il CTU ritiene di poter attribuire un valore pari €/mq100,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Annesso	150,00	€ 100,00	€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (omogeneizzata)</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A - Porzione Fabbri- cato di Civile Abitazione al Piano Primo	Abitazione di tipo popo- lare [A4]	106,05	€ 84.840,00
Corpo B - Porzione Fabbri- cato di Civile Abitazione al Piano Secondo	Abitazione di tipo popo- lare [A4]	106,05	€ 84.840,00
Corpo C - Porzione Fabbri- cato di Civile Abitazione al Piano Terra	Magazzini e locali di de- posito [C6]	7,50	€ 6.000,00
Corpo D - Porzione Fabbri- cato di Civile Abitazione al Piano Terra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	23,00	€ 18.400,00
Corpo E - Appezzamenti contigui di terreno limi- trofi al fabbricato abita- tivo	agricolo	9,50	€ 7.600,00
Corpo F - Appezzamenti contigui di terreno limi- trofi al fabbricato abita- tivo	agricolo	9,00	€ 7.200,00
Corpo G - Appezzamenti contigui di terreno limi- trofi al fabbricato abita- tivo	agricolo	10,00	€ 8.000,00
Corpo H - Appezzamenti contigui di terreno limi- trofi al fabbricato abita- tivo	agricolo	1,50	€ 1.200,00
Corpo I - Appezzamenti contigui di terreno limi- trofi al fabbricato abita- tivo	agricolo	5,00	€ 4.000,00
Corpo L - Appezzamento di terreno (sede subirriga- zione fabbricato)	agricolo	0,84	€ 15.174,00
Corpo M -Piccolo aggro- merato di costruzioni ru- rali	Rimessa /annessi [C6]	160,00	€ 15.000,00
TOTALE			€252.254,00

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%)	€ 37.838,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (Arrotondato)	€ 208.000,00
--	---------------------

ALLEGATI Lotto 001:

- 1.1) Estratto di mappa con indicazione dei confini del Lotto 001*
- 1.2) Grafico di dettaglio esplicativo circa la posizione del fabbricato*
- 1.3) Documentazione fotografica*
- 1.4) Grafici esplicativi circa le non conformità edilizie*
- 1.5) Planimetrie catastali*
- 1.6) Visure ipo- catastali*

Beni in **Fabro (TR)**
Località/Frazione **Fabro Scalo**
Via delle Capanne

Lotto: 002 –TERRENO E ANNESSO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo **A** –

Appezzamento di terreno F. 12 part. 1309 (già 350/a)

sito in frazione: **Fabro Scalo, Via delle Capanne**

Note: Appezzamento di terreno in Comune di Fabro F. 12 part. 1309(già 350/a) con vicino annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454. Sono presenti tettoie leggere non autorizzate e non accatastate destinate alla demolizione.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 12, particella 1309 qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 6252, reddito dominicale: € 38.10, reddito agrario: € 30.67

Identificativo Corpo **B** - Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454.

sito in frazione: **Fabro Scalo, Via delle Capanne snc**

Note: Appezzamento di terreno in Comune di Fabro F. 12 part.1309 (già 350/a) con vicino annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2, foglio 12, particella 2454, indirizzo VIA DELLE CAPANNE SNC, piano T, comune FABRO (TR), categoria C/6, classe 5, consistenza 49, rendita € 106,29

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Gli accessori sono stati accatastati

dichiarati antecedenti il 1967.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Comune di Fabro ,zona periferica dell'abitato di Fabro Scalo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Campagne umbre.

Attrazioni storiche: A circa 30km centro storico Orvieto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo A - Appezzamento di terreno F. 12 part.1309 (già 350/a)
sito in Fabro (TR), Via delle Capanne

Identificativo Corpo B - Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454
sito in Fabro (TR), Via delle Capanne

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento a favore di ----- iscritto/trascritto a
Terni in data -----;

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 ----- --
----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 dal ----- . In forza di atto di compravendita - a
rogito di Notaio -----

Titolare/Proprietario: ----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 -----
-- NUDA PROPRIETA' per 1/2 dal 11/07/1994 al 29/09/2003 . In forza di -----
--

Titolare/Proprietario: ----- PROPRIETA per 1/2 ----- PROPRIETA per 1/2 dal
29/09/2003 al . In forza di -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appezzamento di terreno F. 12 part. part. 1309 (già
350/a) e Corpo B - Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

L'annesso (Corpo B) è stato accatastato nel 2010 dichiarandolo esistente ante 1967. La sottoscritta ha potuto verificare che nella foto aerea della zona datata 1977 (la più vecchia disponibile) la presenza dell'annesso. Si precisa che gli annessi rurali in data anteriore al 1967 potevano essere realizzati senza specifica autorizzazione edilizia. Per le conoscenze sino a qui acquisite si ritiene ragionevole possa essere risalente a quel periodo. Anche se dalla foto non si possono apprezzare i dettagli sicuramente la costruzione è esistente da almeno 45anni (1977) e da oltre 10 è regolarmente accatastata. Non risultano ci siano stati interventi specifici dell'Amm.ne Comunale ostativi alla esistenza dello stesso.

In corrispondenza dell'annesso agricolo è stata realizzata recentemente una tettoia leggera in legno e lamiera lato sud est non autorizzata, non accatastata, destinata alla demolizione.

Sono altresì presenti altre tettoie leggere di recente costruzione non autorizzate e non accatastate destinate alla demolizione

7.2 Conformità urbanistica:

Corpo A - Appezamento di terreno F. 12 part. 1309 (già 350/a)

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Sono ricompresi in zona agricola Ep (ad elevata produttività) da PRG

Note sulla conformità:

Nessuna.

Corpo B - Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Sono ricompresi in zona agricola Ep (ad elevata produttività) da PRG

Note sulla conformità:

Gli accessori sono stati accatastati dichiarati antecedenti il 1967 (vedere punto 7.1)

Descrizione: **Corpo A**
Appezamento di terreno F. 12 part. 1309 (già 350/a)

Appezamento di terreno F. 12 part.1309 (già 350/a) di 6.252 mq con vicino annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454 di mq30 + 20mq tettoia

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa Ha **0,63****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Appezamento di terreno F. 12 part.1309 (già 350/a) di 6.252 mq con vicino annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454 di mq30 + 20mq tettoia

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (Ha)	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	superficie	0,63	1,00	0,63
		0,63		0,63

Descrizione **Corpo B****Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454**

Annesso rurale ad un piano identificato in catasto F .12 part. 2454 realizzato in muratura di tufo e cemento. Superficie circa 30 mq con tettoia di circa 20,0 mq. Coperture in lamiera grecata e in lastre ondulate.

NOTA: Il proprietario ha dichiarato che le porzioni di copertura in lastre ondulate sono realizzate con materiali non contenenti amianto. Il CTU, da indagine visiva, riscontra una buona manutenzione degli elementi di copertura, sui quali non è stata effettuata comunque specifica analisi tecnica di laboratorio a conferma della tipologia del materiale, ne' una analisi della eventuale dispersione di amianto in atmosfera.

Inoltre corrispondenza dell'annesso agricolo è stata realizzata recentemente una tettoia leggera in legno e lamiera lato sud est non autorizzata, non accatastata, destinata alla demolizione

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454 di mq30 + 20mq tettoia

Destinazione	Parametro	Superficie reale(mq)	Coeff.	Superficie equivalente
Annesso	sup lorda	50	1,00	50
		50		50

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

Il CTU ha ritenuto di dover procedere ad una stima a valore a mq. di superficie (lorda) cosiddetta commerciale in via comparativa già oggetto di compravendita di recente nella zona. Si è tenuto conto delle indicazioni relative al mercato fondiario pubblicate dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) rilevabili sul sito dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria e per i terreni i valori agricoli nella Prov. di Terni (Supplemento Ord. N.4 al "Bollettino Ufficiale" –Serie Gen. N.35 del 9/6/2021)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Fabro.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A - Appezamento di terreno F. 12 part. 350/a (oggi part. 1309). Tettoia**

Il valore dell'appezamento di terreno è dato in funzione della tipologia di coltura e sulla scorta della documentazione inerente i valori agricoli nella Prov. di Terni (Supplemento Ord. N.4 al "Bollettino Ufficiale" –Serie Gen. N.35 del 9/6/2021)

Il CTU ha applicato il valore riportato per seminativo in zona pianeggiante (Fabro) pari a €/Ha 18.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	0,63	€ 18.000,00	€ 11.340,00
Stima Corpo A			€ 11.340,00

Corpo B - Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454. Tettoia

Il CTU ha ritenuto congruo applicare alla rimessa un valore pari a 100,00€/mq di superficie lorda

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Annesso /rimessa	50	€ 100,00	€ 5.000,00
Stima Corpo B			€5.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A - Appezamento di terreno F. 12 part. 1309)	terreno	0,63 (Ha)	€ 11.340,00
Corpo B - Annesso/rimessa attrezzi F.12 part.2454	Rimessa/tettoia	50	€ 5.000,00

Totale			€16.340,00
--------	--	--	------------

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%):

€ 2.451,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ARROTONDATO)

€ 13.900,00**ALLEGATI Lotto 002:**

- 2.1) Estratto di mappa con indicazione dei confini del Lotto 002
- 2.2) Documentazione fotografica
- 2.3) Planimetria catastale
- 2.4) Visure ipo- catastali
- 2.5) Estratto PRG

Beni in **Fabro (TR)**
Località/Frazione **Fabro Scalo**
Strada Provinciale n.58 – Fabro Scalo – Fabro (TR)

Lotto: 003 - TERRENO

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: **Corpo A**

Appezamento di Terreno F.15 part. 51.

sito in frazione: Fabro Scalo, Strada Provinciale 58

Note: Le Part. 51 e part. 139 del F.15 Comune di Fabro individuano due appezzamenti di terreno agricolo frontali su strada vicinale e contigui alla strada provinciale 58 per complessivi 8620mq presenti alcune piante di ulivo in discreto stato vegetativo

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 15, particella 51, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 2450, reddito dominicale: € 8.60, reddito agrario: € 4.43

Identificativo **Corpo B**

Appezamento di Terreno part. 139.

sito in frazione: Fabro Scalo, Strada Provinciale 58

Note: Le Part. 51 e part. 139 del F.15 Comune di Fabro individuano due appezzamenti di terreno agricolo frontali su strada vicinale e contigui alla strada provinciale 58 per complessivi 8620mq presenti alcune piante di ulivo in discreto stato vegetativo

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 15, particella 139, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3000, reddito dominicale: € 19.83, reddito agrario: € 14.72

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 15, particella 139, subalterno AB, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 3170, reddito dominicale: € 15.23, reddito agrario: € 7.37

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appezamento di terreno prossimo alla strada provinciale n.58 costituito dalle particelle contigue F. 15 n. 51 e n.139 (coltura uliveto) 8620mq complessivi situate a circa 2,0km dal centro urbano di Fabro Scalo

Caratteristiche zona: fuori del centro urbano

Area urbanistica: Agricola

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Campagne umbre.

Attrazioni storiche: A circa 30km centro storico Orvieto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo A - Appezamento di Terreno part. 51
sito in Fabro (TR), Strada Provinciale 58
Occupato dal debitore (non risultano contratti di affitto)

Identificativo Corpo B - Appezamento di Terreno part. 139
sito in Fabro (TR), Strada Provinciale 58
Occupato dal debitore (non risultano contratti di affitto)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento a favore di ----- iscritto/trascritto a Terni in data -----
-----;

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 -----
----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 dal 29/08/1981 al 11/07/1994 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -----

Titolare/Proprietario: ----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 -----per 1/2 dal 11/07/1994 al 29/09/2003 . In forza di -----; registrato a TERNI, in data -----

Titolare/Proprietario: ----- PROPRIETA per 1/2 ----- PROPRIETA per 1/2 dal 29/09/2003 al . In forza di -----; registrato a TERNI, in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appezamento di Terreno part. 51 e Corpo B - Appezamento di Terreno part. 139

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	zona agricola Ep (ad elevata produttività)

Note sulla conformità: --

Dati precedenti relativi Corpo A - Appezamento di Terreno F.15 part. 51

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	zona agricola Ec (di Conservazione del territorio e del paesaggio agrario)

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi Corpo B - Appezamento di Terreno F.15 part. 139

Descrizione: **Corpo A**

Appezamento di Terreno F.15 part. 51

F.15 Part. 51. Trattasi di appezzamento di terreno in declivio posto a monte della strada vicinale di 2450mq. Classificato catastalmente come uliveto presenta alcune piante in discreto stato vegetativo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **2.450**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno prossimo alla strada provinciale n.58 (coltura uliveto)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (Ha)	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto	superficie	0,2450	1,00	0,245
		0,2450		0,245

Descrizione **Corpo B****Appezzamento di Terreno F.15 part. 139**

F.15 Part. 139 . Trattasi di appezzamento di terreno in declivio posto a valle della strada. Classificato catastalmente come uliveto per una porzione pari a 3.170mq e seminativo per una porzione pari a 3.000mq presenta alcune piante in discreto stato vegetativo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva 3.000mq + 3.170mq = **6.170mq**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezzamento di terreno prossimo alla strada provinciale n.58 parte uliveto parte seminativo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (Ha)	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	superficie	0,300	1,00	0,300
uliveto	superficie	0,317	1,00	0,317

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

Il CTU ha ritenuto di dover procedere ad una stima a valore a mq. di superficie in funzione del tipo di coltura e della ubicazione. Dai dati rilevati dalla pubblicazione dei valori agricoli della Prov. di Terni Supplemento Ord. N.4 al "Bollettino Ufficiale" -Serie Gen. N.35 del 9/6/2021) e da

quanto rilevato sul posto, il CTU ritiene congruo attribuire il valore di €/ha 18.000,00 (Uliveti in collina di Classe C) e €/ha 11.000,00 per la parte seminativo

8.2 Fonti di informazione:

I valori agricoli nella Prov. di Terni (Supplemento Ord. N.4 al "Bollettino Ufficiale" –Serie Gen. N.35 del 9/6/2021)

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A - Appezamento di Terreno F.15 part. 51.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente(Ha)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	0,245	€ 18.000,00	€ 4.410,00
Stima corpo A			€ 4.410,00

Corpo B - Appezamento di Terreno F.15 part. 139.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente(Ha)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	0,317	€ 18.000,00	€ 5.706,00
Seminativo	0,300	€ 11.000,00	€ 3.300,00
Stima corpo B			€ 9.006,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immo- bile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A - Appezamento di		0,245	€ 4.410,00

Terreno F.15 part. 51			
Corpo B - Appezamento di Terreno F.15 part. 139		0,617	€ 9.006,00
Totale			€13.416,00

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%):

€ 2.012,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ARROTONDATO)

€ 11.400,00**ALLEGATI Lotto 003:**

- 3.1) Estratto di mappa con indicazione dei confini del Lotto 003
- 3.2) Documentazione fotografica
- 3.3) Visure ipo- catastali
- 3.4) Estratto PRG

Beni in **Fabro (TR)**
Località/Frazione **Fabro Scalo**
Strada Provinciale n.52 – Fabro Scalo – Fabro (TR)

Lotto: 004 - TERRENO

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: Corpo A

Appezamento di Terreno Foglio 15 part. 306.

sito in frazione: Fabro Scalo, Strada Provinciale 52

Note: Le Part. 306 del F.15 e part. 263 del F.13 Comune di Fabro individuano due appezzamenti di terreno agricolo confinanti tra loro e prossimi alla strada provinciale 52 per complessivi 13.610mq

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 15, particella 306, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3110, reddito dominicale: € 18.95, reddito agrario: € 15.26

Identificativo corpo: Corpo B

Appezamento di Terreno Foglio 13 part. 263.

sito in frazione: Fabro Scalo, Strada Provinciale 52

Note: Le Part. 306 del F.15 e part. 263 del F.13 Comune di Fabro individuano due appezzamenti di terreno agricolo confinanti tra loro e prossimi alla strada provinciale 52 per complessivi 13.610mq

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nato a -----c.f. ----- Proprietà per 1/2 -----nata a ----- c.f. ----- Proprietà per 1/2 , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 13, particella 263, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 10500, reddito dominicale: € 63.99, reddito agrario: € 48.81

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appezamento di terreno prossimo alla strada provinciale n.52 costituito dalle particelle F.15

n.306 e F.13 n.263. Trattasi di terreno pressochè pianeggiante con coltura classificata seminativo e seminativo arborato

Caratteristiche zona: fuori del centro urbano

Area urbanistica: Agricola

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Campagne umbre.

Attrazioni storiche: A circa 30km centro storico Orvieto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo A

Appezamento di Terreno Foglio 15 part. 306
sito in Fabro (TR), Strada Provinciale 52

Identificativo Corpo B

Appezamento di Terreno Foglio 13 part. 263
sito in Fabro (TR), Strada Provinciale 52

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Pignoramento a favore di ----- iscritto/tra-
scritto a Terni in data -----

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 -----
----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 dal 29/08/1981 al 11/07/1994 . In forza di atto di com-
pravendita - a rogito di Notaio -----

Titolare/Proprietario: ----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 -----
----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 dal ----- . In forza di -----
-- registrato a TERNI, in data -----

Titolare/Proprietario: ----- PROPRIETA per 1/2 ----- PROPRIETA per 1/2 dal
29/09/2003 al . In forza di -----; registrato a TERNI, in -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appezamento di Terreno Foglio 15 part. 306

Titolare/Proprietario: ----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 -----
----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 dal 29/08/1981 al 11/07/1994 . In forza di atto di compra-
vendita - a rogito di Notaio -----

Titolare/Proprietario: ----- NUDA PROPRIETA' per 1/2 -----l 29/09/2003 .
In forza di -----; registrato a TERNI, in data -----

Titolare/Proprietario: ----- PROPRIETA per 1/2 ----- PROPRIETA per 1/2 dal
29/09/2003 al . In forza di -----; registrato a TERNI, in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Appezamento di Terreno Foglio 13 part. 263

7. PRATICHE EDILIZIE:

--

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	zona agricola Ep (ad elevata produttività)

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi Corpo A - Appezzamento di Terreno Foglio 15 part. 306

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	zona agricola Ep (ad elevata produttività)

Note sulla conformità:---

Dati precedenti relativi Corpo B - Appezzamento di Terreno Foglio 13 part. 263

Descrizione: di cui al punto **Corpo A**
Appezzamento di Terreno Foglio 15 part. 306

Appezzamento di terreno pianeggiante contiguo alla strada provinciale n.52 da cui è possibile accedere da stradello carrabile . Classificato seminativo , il terreno confina con il Corpo B

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **3.110**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezzamento di terreno prossimo alla strada provinciale n.52 costituito dalla particella F.15 n.306

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	superficie	0,311	1,00	0,311

		0,311		0,311
--	--	-------	--	-------

Descrizione: di cui al punto **Corpo B**
Appezamento di Terreno Foglio 13 part. 263

Appezamento di terreno pianeggiante prossimo alla strada provinciale n.52 costituito dalla particella F.13 n.263. . Classificato seminativo arborato il terreno confina con il Corpo A

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **10.500**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno prossimo alla strada provinciale n.52 costituito dalle particelle F.13 n.263)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	superficie	1,05	1,00	1,05
		1,05		1,05

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il CTU ha ritenuto di dover procedere ad una stima a valore a mq. di superficie in funzione del tipo di coltura e della ubicazione. Dai dati rilevati dalla pubblicazione dei valori agricoli della Prov. di Terni Supplemento Ord. N.4 al "Bollettino Ufficiale" –Serie Gen. N.35 del 9/6/2021) e da quanto rilevato sul posto, il CTU ritiene congruo attribuire il valore di €/ha 18.000 (Seminativo)

8.2 Fonti di informazione:

I valori agricoli nella Prov. di Terni (Supplemento Ord. N.4 al "Bollettino Ufficiale" –Serie Gen. N.35 del 9/6/2021)

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A - Appezamento di Terreno Foglio 15 part. 306.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	0,311	€ 18.000,00	€ 5.598,00
Stima corpo A			€ 5.598,00

Corpo B - Appezamento di Terreno Foglio 13 part. 263.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	1,05	€ 18.000,00	€ 18.900,00
Stima corpo B			€ 18.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immo- bile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A - Appezamento di Terreno Foglio 15 part. 306		0,311	€ 5.598,00
Corpo B - Appezamento di		1,050	€ 18.900,00

Terreno Foglio 13 part. 263			
Totale			€24.498,00

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%):

€ 3.674,70

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 20.800,00**ALLEGATI Lotto 004:**

- 4.1) Estratto di mappa con indicazione dei confini del Lotto 004
- 4.2) Documentazione fotografica
- 4.3) Visure ipo- catastali
- 4.4) Estratto PRG

Beni in **Fabro (TR)**
Località/Frazione **Pagliarone**

Lotto: 005 - APPARTAMENTO E ANNESSI

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pagliarone

Note: L'abitazione identificata come Corpo A costituisce una delle unità abitative facenti parte di fabbricato isolato in Loc. Pagliarone Comune di Fabro in zona rurale posto su terreno acclive che presenta tre piani fuori terra lato valle e due piani fuori terra lato monte.

Nella perizia in accordo con la identificazione catastale si distinguono i piani come:

P.Seminterrato (corrispondente alla quota terra di valle),

Piano Terra (corrispondente al P.1° lato valle),

Piano Primo (corrispondente al P.2° lato valle)

Piano (2°) (soffitte sottotetto).

Il Corpo A comprende appartamento al P.Terra e pertinenza al piano 2 ° (locale soffitta)

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: --

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----nato a ----- C.F. -----

Proprietà, foglio 15, particella 105, subalterno 2, indirizzo LOCALITA' PEGLIARONE, piano T-1, comune FABRO (TR), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 352.48

Conformità catastale:

Appartamento P.T-2° F. 15 n° 105 sub 2 catg A/3 classe 3 vani 6,5 RC euro 352,48

Regolarmente accatastato (a meno della differenza della geometria del balcone del vano soggiorno)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Identificativo Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pagliarone

Note: I locali al piano Seminterrato identificati come Corpo B costituiscono una delle unità immobiliari facenti parte di fabbricato isolato in Loc. Pagliarone Comune di Fabro posto su terreno acclive che presenta tre piani fuori terra lato valle e due piani fuori terra lato monte.

Nella perizia in accordo con la identificazione catastale si distinguono i piani come:

P.Seminterrato (corrispondente alla quota terra di valle),

Piano Terra (corrispondente al P.1° lato valle),

Piano Primo (corrispondente al P.2° lato valle)

Piano (2°) (soffitte sottotetto).

Il Corpo B è posto al Piano Seminterrato

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:----

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----nato a ----- C.F. -----

Proprietà, foglio 15, particella 105, subalterno 6, indirizzo ILOCALITA' PEGLIARONE, piano S1, comune FABRO (TR), categoria C/6, classe 2, consistenza 80, rendita € 103,29

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: allo stato attuale l'unità immobiliare catastalmente identificata come C/6 (autorimessa) risulta trasformata in abitabile con caratteristiche di appartamento.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità

Descrizione delle opere da sanare: Variazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Autorimessa P-S1 F.15 n° 105 sub 6 catg C/6 classe 2 mq 80,00 RC euro 103,29

La planimetria catastale della autorimessa non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sono stati realizzati dei divisori all'interno non riportati nei grafici, così come non sono state riportate le variazioni sulle aperture verso l'esterno (la porta carrabile è stata modificata) Inoltre non è stata variata la destinazione d'uso da garage ad abitazione (da effettuare previa regolarizzazione pratica urbanistica)

Nota: Il CTU ritiene di dover predisporre la vendita delle due unità immobiliari di proprietà -----
----- in un unico lotto in considerazione della relazione che le due unità immobiliari hanno sia sotto l'aspetto impiantistico (le utenze risultano in parte comuni), sia perché sono suscettibili di una eventuale variazione che le riporti nella condizione originaria regolarmente autorizzata (appartamento+ autorimessa), sia perché la vendita separata potrebbe condurre alla realizzazione di un fabbricato abitativo condominiale di tipo "intensivo" con diversi proprietari che non sarebbe particolarmente appetibile sotto l'aspetto commerciale in un contesto rurale quale quello di specie.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili classificati catastalmente come appartamenti e autorimesse di cui al presente Lotto 005, fanno tutti parte del medesimo fabbricato sito in Comune di Fabro (di cui fa parte anche il Lotto 006), a circa 3 km da Fabro Scalo in prossimità del confine con il Comune di Montegabbione, in località denominata Pagliarone. Detta località si raggiunge dalla strada Provinciale n.52 per Parrano da cui si diparte un tratto di strada sterrata, ricadente su terreno in Comune di Montegabbione (F. 39 n° 97) di proprietà ----- (soggetto non esecutato), che conduce al fabbricato in oggetto.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Campagne Umbre

Attrazioni storiche: A circa 30km centro storico di Orvieto

Principali collegamenti pubblici: Presenza della stazione ferroviaria in Fabro Scalo e uscita autostrada A1 (Fabro)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabro (TR),

Occupato Affittuario -----con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2019 per l'importo di euro 1.440,00 con cadenza annualeRegistrato a DPTR UT ORVIETO (T3G) il -----
-----Tipologia contratto: 4, scadenza 31/10/2023

Identificativo Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabro (TR),

Occupato Affittuario -----con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2019 per l'importo di euro 1.440,00 con cadenza annualeRegistrato a DPTR UT ORVIETO (T3G) il -----
-----Tipologia contratto: 4, scadenza 31/10/2023

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Pignoramento a favore di -----
--- contro ----- iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

- Pignoramento a favore di -----
--- contro ----- iscritto/trascritto a Terni in data -----; a carico di ----- e -----.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

- Pignoramento a favore di -----contro -----
iscritto/trascritto a Terni in data -----;

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

- Pignoramento a favore di -----
--- contro ----- iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

- Pignoramento a favore di -----
--- contro ----- iscritto/trascritto a Terni in data -----
---; a carico di ----- e -----.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

- Pignoramento a favore di -----contro -----
iscritto/trascritto a Terni in data -----;

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p
105 sub 6

- Ipoteca volontaria attiva a favore di -----p contro -----
-----; Derivante da: ----- ; A rogito di
Notaio -----di Orvieto in data -----; Iscritto/trascritto a Terni in
data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105
sub 2

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ----- contro -----
-----; Derivante da: ----- ; A rogito di Notaio -----di Orvieto
in data -----; Iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105
sub 2

- Ipoteca legale annotata a favore di ----- ; Iscritto/trascritto a Terni in data --

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105
sub 2

- Ipoteca volontaria annotata a favore di -----contro -----
-- ; A rogito di Notaio ----- di Orvieto in data -----;
Iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105
sub 2

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di -----
----- contro ----- ; Iscritto/trascritto a Terni in data -----
----- ; Note: annotata a Terni in -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105
sub 2

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ----- contro -----
--; Derivante da: ----- ; A rogito di Notaio -----di Orvieto
in data -----; Iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p
105 sub 6

- Ipoteca volontaria attiva a favore di -----
----- contro -----; Derivante da: -----
----- ; A rogito di Notaio -----di Orvieto in data -----;
Iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p
105 sub 6

- Ipoteca legale annotata a favore di -----; Iscritto/trascritto a Terni in
data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p
105 sub 6

- Ipoteca volontaria annotata a favore di -----p contro -
----- ; A rogito di Notaio ----- di Orvieto in data -----
-----; Iscritto/trascritto a Terni in data -----
-

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p
105 sub 6

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di -----
----- contro ----- ; Iscritto/trascritto a Terni in data -----
----- ; Note: annotata a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p
105 sub 6

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

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna

Altre limitazioni d'uso::
Nessuna

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: I Corpi A e B fanno parte di un fabbricato condominiale (3 condomini totali). Trattasi di fabbricato realizzato originariamente (ed attualmente di proprietà) di soggetti tra loro imparentati che non hanno mai provveduto alla costituzione ufficiale del Condominio. Non sono pertanto disponibili tabelle millesimali ne' specifiche inerenti eventuali spese comuni per la gestione condominiale

Identificativo Corpo A**Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabro (TR),****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:----****Millesimi di proprietà: -----****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI****Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita****Identificativo Corpo B (attualmente trasformato in appartamento da regolarizzare)****Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabro (TR),****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:--****Millesimi di proprietà: ----****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: -----dal 22/02/1974 al 25/02/1983 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -----, in data ----, ai nn. ; trascritto a Terni, in data -----.

Titolare/Proprietario: -----dal 25/02/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di -----, Notaio in -----, in data----, ai nn. ---; trascritto a Terni, in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Titolare/Proprietario: -----dal --- al ---- . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -----, in data ----, ai nn. ; trascritto a Terni, in data -----.

Titolare/Proprietario: -----dal 25/02/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di -----, Notaio in -----, in data ---, ai nn. ----; trascritto a Terni, in data -----.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pagliarone**

Numero pratica: Concessione Edilizia prot. 1152/74 n° 14 del 04 Aprile 1974

Intestazione: a nome dei -----

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 3

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pagliarone

Numero pratica: Sanatoria di Opere Edilizie - N. 36 del registro Prot. n. 1190 del 01.03.1995 e Prot. n. 6472 del 24.11.1997

Intestazione: a nome dei -----

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 1190

Rilascio in data 03/06/1998 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pagliarone

Numero pratica: Concessione Edilizia prot. 1152/74 n° 14 del 04 Aprile 1974

Intestazione: a nome dei -----

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 3

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pagliarone

Numero pratica: Sanatoria di Opere Edilizie - N. 36 del registro Prot. n. 1190 del 01.03.1995 e Prot. n. 6472 del 24.11.1997

Intestazione: a nome dei -----

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 1190

Rilascio in data 03/06/1998 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

7.1 Conformità edilizia:

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Terrazza soggiorno che sarà demolita a seguito della regolarizzazione della porzione di Piano Terra sottostante (di cui al LOTTO 006).

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Demolizione Terrazza: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: La regolarizzazione comporta una spesa di Euro 1500 per contribuire alla demolizione del corpo di fabbrica non regolare al Piano Terra , e la successiva apposizione di ringhiera sulla porta finestra.

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Autorimessa P -S1 F.15 n° 105 sub 6 catg C/6 classe 2 mq 80,00 RC euro 103,29

La planimetria catastale della autorimessa non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sono stati

realizzati dei divisori all'interno non riportati nei grafici, così come non sono state riportate le variazioni sulle aperture verso l'esterno (la porta carrabile è stata modificata).

Inoltre non è stata variata la destinazione d'uso da garage ad abitazione (da effettuare previa regolarizzazione pratica urbanistica)

Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità

pratica accertamento di conformità : € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Ep agricola ad elevata produttività
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.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Ep agricola ad elevata produttività
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

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

Descrizione: **Corpo A**
Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Premesse generali:

Gli immobili classificati catastalmente come appartamenti e autorimesse, di cui ai LOTTO 005 e LOTTO 006, fanno tutti parte del medesimo fabbricato sito in Comune di Fabro, a circa 3 km da Fabro Scalo in prossimità del confine con il Comune di Montegabbione, in località denominata Pagliarone.

Detta località si raggiunge dalla strada Provinciale n.52 per Parrano da cui si diparte un tratto di strada sterzata, ricadente su terreno in Comune di Montegabbione (F. 39 n° 97) di proprietà ----- (soggetto non eseguito), che conduce al fabbricato in oggetto.

Del fabbricato fa parte una terza unità abitativa con accessori non oggetto di pignoramento

Caratteristiche generali del fabbricato:

Trattasi di fabbricato isolato posto su terreno acclive che presenta tre piani fuori terra lato valle e due piani fuori terra lato monte.

Nella perizia si distinguono i piani come: P.Seminterrato (corrispondente alla quota terra di valle), Piano Terra (corrispondente al P.1° lato valle), Piano Primo (corrispondente al piano Secondo lato valle) e un piano (2°) soffitte sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 1979 su terreno di proprietà, da -----,----- e -----.

Presenta forma pressochè rettangolare con muri perimetrali e di spina in blocchi di tufo e solai di interpiano in latero cemento e pignatte di laterizio

Il solaio di sostegno della copertura è in travi di cemento prefabbricato tipo Varese e tavelloni. Il manto di copertura è in tegole tipo olandese . La gronda in limette modulate di cemento prefabbricato e tavelle, il canale di gronda e discendenti sono in lamiera.

Le proprietà sono disimpegnate da scalata in vano comune condominiale dove è presente anche un piccolo locale ricavato al di sotto della seconda rampa. I gradini e i sottogradini della scalata rivestiti in marmo. Al vano scala si accede tramite scaletta esterna posta a circa metà del fabbricato sul lato di dimensioni maggiore definito dalla pendenza del piano campagna.

L'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo artesiano realizzato con regolare autorizzazione sulla particella Comune di Fabro voc. Podere Campi F. 15 n° 144 Comune di Fabro .

Da informazioni reperite presso i proprietari lo scarico delle acque nere di tutti i servizi igienici e delle cucine è stato realizzato da oltre 20 anni in comune tra i tre proprietari -----e ----- e avviene attraverso tre fosse biologiche e una fossa Imhoff e una rete di dispersione per sub.irrigazione su terreni di proprietà esclusiva di -----.

La corte circostante il fabbricato(F .15 n° 235 Comune di Fabro) in parte delimitata da una siepe, è rimasta indivisa e in comproprietà tra -----e -----.

Negli allegati si riportano i grafici esplicativi

Specifiche Corpo A

Piano Terra (quota p.Primo lato valle)

L'appartamento censito F. 15 n° 105 sub 2 catg A/3 classe 3 comprende ingresso (mq 7,50) , tinello(mq 13,50) e cucina (mq 8,00) , soggiorno (mq 26,20), corridoio disimpegno (mq 11,00), camera (mq 17,60) ,camera (mq 15,00) , camera (mq 8,50) e bagno (mq 6,00). Tinello, cucina e due camere presentano balconi esterni

Il soggiorno presenta nello stato attuale un ampio terrazzo a livello che, dovrà essere demolito in

quanto copertura di un volume non autorizzato e non sanabile (di cui al LOTTO 006). Il detto terrazzo Risulta comunque non utilizzabile in quanto privo di adeguata ringhiera di protezione.

I locali presentano altezza interna pari a 2,80m. Tranne il disimpegno, i vani presentano tutti adeguata finestratura apribile e quindi un adeguato rapporto illuminotecnico ai fini dell'uso residenziale.

Le finiture sono complete, i pavimenti sono in gres, i rivestimenti di bagno e cucina in monocottura, le pareti sono intonacate civilmente e tinteggiate; gli infissi esterni sono in legno muniti di avvolgibili. Le porte interne sono in legno e in legno e vetro. Il bagno è completo di tutti i sanitari munito di vasca.

Gli impianti (riscaldamento a radiatori, idrico-sanitario e elettrico) sono funzionanti. La termocucina a legna alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e dei locali sottostanti al piano seminterrato (Corpo B). Anche il contatore dell'energia elettrica è comune per l'appartamento e per i locali al piano seminterrato (Corpo A e Corpo B). Non risultano certificati di conformità degli impianti e attestato di certificazione energetica.

Piano secondo sottotetto

Comprende una porzione di soffitta allo stato rustico e praticabile (unico vano finestrato di circa mq 53,00) catastalmente annessa all'appartamento, con accesso dalla scalata condominiale che si raggiunge attraversando una porzione di soffitta condominiale a rustico (con il deposito dei serbatoi dell'acqua.)

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: --

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

E' posto al piano: T (catastale) – Lato valle quota piano primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

Altezza utile interna al piano di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura in tufo** rivestimento: **parte intonacate e tinteggiate parte a faccia vista** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato reperito il certificato di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato reperito il certificato di conformità**

Note: Gli impianti (riscaldamento a radiatori, idrico-sanitario e elettrico) sono funzionanti. La termocucina a legna alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e dei locali sottostanti al piano seminterrato (Corpi A e B). Anche il contatore dell'energia elettrica è comune per l'appartamento e per i locali al piano seminterrato. Non risultano certificati di conformità degli impianti e attestato di certificazione energetica.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con termostufa a Legna e radiatori in Ghisa
Stato impianto	Funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da calcoli eseguiti a parte sono state ricavate le superfici lorde cui applicare il valore a mq per la valorizzazione del bene. Balconi e soffitte sono stati omogenizzati con coeff. pari a 0,25

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda	133,00	1,00	133,00
Balconi	sup lorda	15,00	0,25	3,75
Soffitta	sup lorda	62,00	0,25	15,50
		210,00		152,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2021

Zona: Fabro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Fascia : extraurbana/Rurale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

Descrizione: **Corpo B****Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6****Premesse generali:**

Gli immobili classificati catastalmente come appartamenti e autorimesse, di cui ai LOTTO 005 e LOTTO 006, fanno tutti parte del medesimo fabbricato sito in Comune di Fabro, a circa 3 km da Fabro Scalo in prossimità del confine con il Comune di Montegabbione, in località denominata Pagliarone.

Detta località si raggiunge dalla strada Provinciale n.52 per Parrano da cui si diparte un tratto di strada sterzata, ricadente su terreno in Comune di Montegabbione (F. 39 n° 97) di proprietà ----- (soggetto non eseguito), che conduce al fabbricato in oggetto.

Del fabbricato fa parte una terza unità abitativa con accessori non oggetto di pignoramento

Caratteristiche generali del fabbricato:

Trattasi di fabbricato isolato posto su terreno acclive che presenta tre piani fuori terra lato valle e due piani fuori terra lato monte.

Nella perizia si distinguono i piani come: P.Seminterrato (corrispondente alla quota terra di valle), Piano Terra (corrispondente al P.1° lato valle), Piano Primo (corrispondente al piano Secondo lato valle) e un piano (2°) soffitte sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 1979 su terreno di proprietà, da -----,

----- e -----.

Presenta forma pressochè rettangolare con muri perimetrali e di spina in blocchi di tufo e solai di interpiano in latero cemento e pignatte di laterizio

Il solaio di sostegno della copertura è in travi di cemento prefabbricato tipo Varese e tavelloni. Il manto di copertura è in tegole tipo olandese. La gronda in limette modulate di cemento prefabbricato e tavelle, il canale di gronda e discendenti sono in lamiera.

Le proprietà sono disimpegnate da scalata in vano comune condominiale dove è presente anche un piccolo locale ricavato al di sotto della seconda rampa. I gradini e i sottogradi della scalata rivestiti in marmo. Al vano scala si accede tramite scaletta esterna posta a circa metà del fabbricato sul lato di dimensioni maggiore definito dalla pendenza del piano campagna.

L'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo artesiano realizzato con regolare autorizzazione sulla particella Comune di Fabro voc. Podere Campi F. 15 n° 144 Comune di Fabro.

Da informazioni reperite presso i proprietari lo scarico delle acque nere di tutti i servizi igienici e delle cucine è stato realizzato da oltre 20 anni in comune tra i tre proprietari -----,-----e ----- e avviene attraverso tre fosse biologiche e una fossa Imhoff e una rete di dispersione per sub.irrigazione su terreni di proprietà esclusiva di -----.

La corte circostante il fabbricato(F .15 n° 235 Comune di Fabro) in parte delimitata da una siepe, è rimasta indivisa e in comproprietà tra -----,-----e -----

Negli allegati si riportano i grafici esplicativi

Specifiche Corpo B

Unità immobiliare al piano seminterrato l'immobile, censita come F.15 part.105 sub 6 cat.C/6 (autorimessa), allo stato attuale risulta trasformata in un appartamento, con accesso, oltre che dal vano scala condominiale, anche dalla corte condominiale esterna.

E' composto da ingresso/soggiorno (mq 33,00) angolo cottura (mq 9,50) con piccolo ripostiglio (mq 3,00) oltre un disimpegno dal quale si accede a una camera da letto (mq 15,00) un bagno (mq 6,00) e locale lavanderia (mq 4,00)

I locali presentano altezza interna pari a 2,45m (altezza inferiore a quella standard per locali residenziali, ma conforme nell'ambito del recupero e ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso di locali in edifici esistenti). Tranne i ripostigli, i vani presentano tutti adeguata finestratura apribile e quindi un adeguato rapporto illuminotecnico ai fini dell'uso residenziale.

Le finiture sono complete, i pavimenti sono in gres, i rivestimenti di bagno e cucina in monocottura, le pareti sono intonacate civilmente e tinteggiate; gli infissi esterni sono in legno e come anche le porte interne. Il bagno è completo di tutti i sanitari munito di doccia.

Gli impianti (riscaldamento a radiatori, adduzione di acqua, elettricità) sono funzionanti.

Le utenze (contatore elettricità e caldaia/termocucina) sono comuni con l'unità immobiliare al piano soprastante, sempre di proprietà -----, censita come appartamento (Corpo A).

I locali sono pertanto potenzialmente agibili per l'uso residenziale (allo stato attuale il CTU ha riscontrato che l'immobile è effettivamente abitato).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **88,00**

E' posto al piano: S1 catastale – Piano terra lato valle

L'edificio è stato costruito nel: 1974

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Unità immobiliare in sufficienti condizioni

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non è stato reperito il certificato di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: non è stato reperito il certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori con termostufa a legna
Stato impianto	Funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da calcoli eseguiti a parte sono state ricavate le superfici lorde cui applicare il valore a mq per la valorizzazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento (Ex Autotrimessa)	sup lorda	88,00	1,00	88,00
		88,00		88,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2021

Zona: Fabro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Fascia : extraurbana/Rurale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il CTU ha ritenuto di dover procedere ad una stima a valore a mq (superficie lorda interna) superficie così definita commerciale in via comparativa con altri immobili consimili già oggetto di compravendita di recente nella zona.

Si è tenuto conto dei dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) rilevabili sul sito dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare della camera di commercio.

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture, stato di manutenzione e conservazione) si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE della superficie lorda interna

Corpo **A**: Appartamento e soffitta euro 800,00/mq Le superfici degli accessori sono state omogeneizzate ai fini della determinazione della superficie commerciale complessiva.

Corpo **B**: Per quanto si tratti di un immobile accatastato come C/6 risulta nello stato attuale a tutti gli effetti un immobile agibile come appartamento autonomo residenziale e pertanto viene considerato nella stima come il Corpo A e se ne attribuisce un valore pari a euro 800,00 a mq

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Fabro.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture, stato di manutenzione e conservazione) si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	133,00	€800,00	€ 106.400,00
Balconi	3,75	€ 800,00	€ 3.000,00
Soffitta	15,50	€ 800,00	€ 12.400,00
Stima Corpo A			€ 121.800,00

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Di fatto uso residenziale

Stima

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture, stato di manutenzione e conservazione) si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (Ex Autorimesse)	88,00	€ 800,00	€ 70.400,00
Stima Corpo B			€ 70.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	-------------------------------

Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2	Abitazione di tipo economico [A3]	152,25	€ 121.800,00
Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6 APPARTAMENTO	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	88,00	€ 70.400,00
Totale			€192.200,00

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%)	€ 28.830,00
Stima spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (Arrotondato)	€ 156.900,00
--	---------------------

ALLEGATI Lotto 005:

- 5.1) Estratto di mappa
- 5.2) Grafici esplicativi
- 5.3) Documentazione fotografica
- 5.4) Planimetrie catastali
- 5.5) Visure ipo- catastali
- 5.6) Estratto PRG

Beni in Fabro (TR)
Località/Frazione **Pagliarone**

Lotto: 006 - APPARTAMENTO E ANNESSI

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pagliarone

Note: L'abitazione identificata come Corpo A costituisce una delle unità abitative facenti parte di fabbricato isolato in Loc. Pagliarone Comune di Fabro posto su terreno acclive che presenta tre piani fuori terra lato valle e due piani fuori terra lato monte.

Nella perizia in accordo con la identificazione catastale si distinguono i piani come:

P.Seminterrato (corrispondente alla quota terra di valle),

Piano Terra (corrispondente al P.1° lato valle),

Piano Primo (corrispondente al P.2° lato valle)

Piano (2°) (soffitte sottotetto).

Il Corpo A comprende appartamento al P.1° e pertinenza al piano 2° (locale soffitta)

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:--

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----nato a -----C.F. ----- Proprietà, foglio 15, particella 105, subalterno 4, indirizzo LOCALITA' PEGLIARONE, piano 1-2, comune FABRO (TR), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 352.48

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Appartamento P.1-2° F. 15 n° 105 sub 4 catg A/3 classe 3 vani 6,5 RC euro 352,48 Regolarmente accatastato.

Identificativo Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pagliarone

Unità immobiliare al piano seminterrato, censita come F.15 part.105 sub 5 cat.C/6

(autorimessa), allo stato attuale risulta trasformata ed utilizzata come residenziale, con accesso, oltre che dal vano scala condominiale, anche dalla corte condominiale esterna (a valle).

NOTA: Come specificato in seguito una parte dell'unità immobiliare (attualmente corrispondente alla cucina, al bagno e al ripostiglio) è ubicata in corrispondenza di un corpo di fabbrica ad un piano posto in aderenza al fabbricato che, da indagini eseguite, non risulta autorizzato sotto l'aspetto edilizio/urbanistico; detto ampliamento non è regolarizzabile, ed è pertanto destinato alla demolizione

Trattasi di un corpo di fabbrica ad un piano posto in aderenza al fabbricato, collegato alla

unità immobiliare sub 5 al piano seminterrato. All'interno di detto ampliamento sono stati ricavati locali abitabili (cucina e servizi igienici) che, ad oggi, consentono l'uso autonomo della unità immobiliare come appartamento. Da indagini eseguite risulta che il suddetto corpo di fabbrica non è stato autorizzato sotto l'aspetto edilizio/urbanistico e che, inoltre, non può essere regolarizzato attraverso una procedura di accertamento di conformità. Deve esserne pertanto prevista la demolizione. Ciò comporta anche la demolizione del terrazzo a livello, corrispondente all'unità immobiliare al piano terra (----- sub.2 di cui al LOTTO 005) che ne costituisce la copertura piana.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -----nato a -----C.F. ----- Proprietà, foglio 15, particella 105, subalterno 5, indirizzo ILOCALITA' PEGLIARONE, piano S1, comune FABRO (TR), categoria C/6, classe 3, consistenza 53, rendita € 82.12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: allo stato attuale risulta trasformata in un appartamento

Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità (ad esclusione del corpo di fabbrica in ampliamento ad un piano realizzato in aderenza al fabbricato che non è sanabile e quindi destinato ad essere demolito)

Descrizione delle opere da sanare: Variazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Autorimessa P-S1 F.15 n° 105 sub 5 catg C/6 classe 2 mq 53,00 RC euro 82.12 La planimetria catastale della autorimessa non corrisponde a causa della realizzazione di divisori all'interno non riportati nei grafici, così come non sono state riportate le variazioni sulle aperture verso l'esterno (la porta carrabile è stata modificata) Inoltre non è stata variata la destinazione d'uso da garage a locali di civile abitazione (da effettuare previa regolarizzazione pratica urbanistica)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili classificati catastalmente come appartamenti e autorimesse di cui al presente Lotto 005, fanno tutti parte del medesimo fabbricato sito in Comune di Fabro (di cui fa parte anche il Lotto 006), a circa 3 km da Fabro Scalo in prossimità del confine con il Comune di Montegabbione, in località denominata Pagliarone. Detta località si raggiunge dalla strada Provinciale n.52 per Parrano da cui si diparte un tratto di strada sterrata, ricadente su terreno in Comune di Montegabbione (F. 39 n° 97) di proprietà ----- (soggetto non esecutato), che conduce al fabbricato in oggetto.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Campagne Umbre

Attrazioni storiche: A circa 30km centro storico di Orvieto

Principali collegamenti pubblici: Presenza della stazione ferroviaria in Fabro Scalo e uscita autostrada A1 (Fabro)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabro (TR),

Occupato da Affittuario -----con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2019 per l'importo di euro 1.440,00 con cadenza annuale Registrato a DPTR UT ORVIETO (T3G) il -----
- Tipologia contratto: 4, scadenza 31/10/2023

Identificativo corpo: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabro (TR),

Occupato da Affittuario -----con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2019 per l'importo di euro 1.440,00 con cadenza annuale Registrato a DPTR UT ORVIETO (T3G) il -----
----- Tipologia contratto: 4, scadenza 31/10/2023

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Pignoramento a favore di -----
--- contro ----- iscritto/trascritto a Terni in data -----
Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

- Pignoramento a favore di -----
--- contro ----- iscritto/trascritto a Terni in data -----;
a carico di ----- e -----.
Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

- Pignoramento a favore di -----contro -----
iscritto/trascritto a Terni in data -----;
Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

- Pignoramento a favore di -----
--- contro ----- iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

- Pignoramento a favore di -----
--- contro ----- iscritto/trascritto a Terni in data -----
-; a carico di ----- e -----.
Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

- Pignoramento a favore di -----contro -----
iscritto/trascritto a Terni in data -----;
Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

- Ipoteca volontaria attiva a favore di -----p contro -----
-----; Derivante da: ----- ; A rogito di Notaio -----
---di Orvieto in data -----; Iscritto/trascritto a Terni in data -----
--

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

- Ipoteca volontaria attiva a favore di -----
----- contro -----; Derivante da: -----
----- ; A rogito di Notaio -----di Orvieto in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

- Ipoteca legale annotata a favore di -----; Iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

- Ipoteca volontaria annotata a favore di -----p contro -
----- ; A rogito di Notaio ----- di ----- in data ---
-----; Iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di -----
----- contro ----- ; Iscritto/trascritto a Terni in data -----
----- ; Note: annotata a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

- Ipoteca volontaria attiva a favore di -----p contro -----
-----; Derivante da: ----- ; A rogito di
Notaio -----di Orvieto in data -----; Iscritto/trascritto a Terni
in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

- Ipoteca volontaria attiva a favore di -----
----- contro -----; Derivante da: -----
----- ; A rogito di Notaio -----di Orvieto in data -----;
Iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

- Ipoteca legale annotata a favore di -----; Iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

- Ipoteca volontaria annotata a favore di -----p contro -
----- ; A rogito di Notaio ----- di Orvieto in data -----
-----; Iscritto/trascritto a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p
105 sub 5

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di -----
----- contro ----- ; Iscritto/trascritto a Terni in data -----
----- ; Note: annotata a Terni in data -----

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p
105 sub 5

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: I Corpi A e B fanno parte di un fabbricato condominiale (3 condomini totali). Trattasi di fabbricato realizzato originariamente (ed attualmente di proprietà) di soggetti tra loro imparentati che non hanno mai provveduto alla costituzione ufficiale del Condominio. Non sono pertanto disponibili tabelle millesimali ne' specifiche inerenti eventuali spese comuni per la gestione condominiale.

Identificativo Corpo A

Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabro (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Identificativo Corpo B (attualmente trasformato in appartamento da regolarizzare)

Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabro (TR),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:--

Millesimi di proprietà: ----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -----dal 22/02/1974 al 25/02/1983 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -----, in data ----- ; trascritto a Terni, in data -----

Titolare/Proprietario: -----dal 25/02/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di ----- , Notaio in -----, in data -----.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

Titolare/Proprietario: -----dal 22/02/1974 al 25/02/1983 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -----, in data -----.

Titolare/Proprietario: -----dal 25/02/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di ----- , Notaio in -----, in -----.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pagliarone**

Numero pratica: Concessione Edilizia prot. 1152/74 n° 14 del 04 Aprile 1974

Intestazione: a nome dei -----

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 3

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pagliarone**

Numero pratica: Sanatoria di Opere Edilizie - N. 36 del registro Prot. n. 1190 del 01.03.1995 e Prot. n. 6472 del 24.11.1997

Intestazione: a nome dei -----

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 1190

Rilascio in data 03/06/1998 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pagliarone**

Numero pratica: Concessione Edilizia prot. 1152/74 n° 14 del 04 Aprile 1974

Intestazione: a nome dei -----

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 3

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pagliarone**

Numero pratica: Sanatoria di Opere Edilizie - N. 36 del registro Prot. n. 1190 del 01.03.1995 e Prot. n. 6472 del 24.11.1997

Intestazione: a nome dei -----

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 1190

Rilascio in data 03/06/1998 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5**7.1 Conformità edilizia:****Corpo A** - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nulla da segnalare

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'unità immobiliare risulta suddivisa in tre vani: una taverna /soggiorno da circa mq 38,00, un disimpegno di circa mq 4,0 e una camera di circa mq 10,0. L'altezza interna dei locali è pari a 2,45m (altezza inferiore a quella standard per locali residenziali, ma conforme nell'ambito del recupero e ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso di locali in edifici esistenti). Risulta inoltre realizzato un corpo di fabbrica ad un piano posto in aderenza

al fabbricato, collegato alla unità immobiliare sub 5 al piano seminterrato. All'interno di detto ampliamento sono stati ricavati locali abitabili (cucina e servizi igienici) che, ad oggi, consentono l'uso autonomo della unità immobiliare come appartamento. Da indagini eseguite risulta che il suddetto corpo di fabbrica non è stato autorizzato sotto l'aspetto edilizio/urbanistico e che, inoltre, non può essere regolarizzato attraverso una procedura di accertamento di conformità. Deve esserne pertanto prevista la demolizione. Ciò comporta anche la demolizione del terrazzo a livello, corrispondente all'unità immobiliare al piano terra (LOTTO 005) che ne costituisce la copertura piana
Regolarizzabili mediante: Demolizione e Accertamento di Conformità

Nella descrizione successiva del Corpo B pertanto non si tiene conto dei locali ivi contenuti; mancando in questo caso la disponibilità di servizi igienici e cucina, non si può considerare, nella valutazione, l'unità equivalente ad un appartamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Ep agricola ad elevata produttività

Note sulla conformità:

Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Ep agricola ad elevata produttività

Note sulla conformità:

Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

Descrizione: **Corpo A**
Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4

Premesse generali:

Gli immobili classificati catastalmente come appartamenti e autorimesse, di cui ai LOTTO 005 e LOTTO 006, fanno tutti parte del medesimo fabbricato sito in Comune di Fabro, a circa 3 km da Fabro Scalo in prossimità del confine con il Comune di Montegabbione, in località denominata Pagliarone.

Detta località si raggiunge dalla strada Provinciale n.52 per Parrano da cui si diparte un tratto di strada sterzata, ricadente su terreno in Comune di Montegabbione (F. 39 n° 97) di proprietà ----- (soggetto non eseguito), che conduce al fabbricato in oggetto.

Del fabbricato fa parte una terza unità abitativa con accessori non oggetto di pignoramento

Caratteristiche generali del fabbricato:

Trattasi di fabbricato isolato posto su terreno acclive che presenta tre piani fuori terra lato valle e due piani fuori terra lato monte.

Nella perizia si distinguono i piani come: P.Seminterrato (corrispondente alla quota terra di valle), Piano Terra (corrispondente al P.1° lato valle), Piano Primo (corrispondente al piano Secondo lato valle) e un piano (2°) soffitte sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 1979 su terreno di proprietà, da -----,----- e -----.

Presenta forma pressochè rettangolare con muri perimetrali e di spina in blocchi di tufo e solai di interpiano in latero cemento e pignatte di laterizio

Il solaio di sostegno della copertura è in travi di cemento prefabbricato tipo Varese e tavelloni. Il manto di copertura è in tegole tipo olandese. La gronda in limette modulate di cemento prefabbricato e tavelle, il canale di gronda e discendenti sono in lamiera.

Le proprietà sono disimpegnate da scalata in vano comune condominiale dove è presente anche un piccolo locale ricavato al di sotto della seconda rampa. I gradini e i sottogradi della scalata rivestiti in marmo. Al vano scala si accede tramite scaletta esterna posta a circa metà del fabbricato sul lato di dimensioni maggiore definito dalla pendenza del piano campagna.

L'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo artesiano realizzato con regolare autorizzazione sulla particella Comune di Fabro voc. Podere Campi F. 15 n° 144 Comune di Fabro.

Da informazioni reperite presso i proprietari lo scarico delle acque nere di tutti i servizi igienici e delle cucine è stato realizzato da oltre 20 anni in comune tra i tre proprietari -----,-----e ----- e avviene attraverso tre fosse biologiche e una fossa Imhoff e una rete di dispersione per sub.irrigazione su terreni di proprietà esclusiva di -----.

La corte circostante il fabbricato(F .15 n° 235 Comune di Fabro) in parte delimitata da una siepe, è rimasta indivisa e in comproprietà tra -----,-----e -----

Negli allegati si riportano i grafici esplicativi

Specifiche Corpo A

Piano Primo (quota p.secondo lato valle)

L'appartamento censito F. 15 n° 105 sub 4 catg A/3 classe 3 comprende ingresso (mq 7,50), tinello(mq 13,50) e cucina (mq 8,00), soggiorno (mq 26,20), corridoio disimpegno (mq 11,00), camera (mq 17,60), camera (mq 15,00), camera (mq 8,50) e bagno (mq 6,00). Tinello, cucina e due camere e soggiorno presentano balconi esterni.

I locali presentano altezza interna pari a 2,80m. Tranne il disimpegno, i vani presentano tutti adeguata finestratura apribile e quindi un adeguato rapporto illuminotecnico ai fini dell'uso residenziale. Le finiture sono complete, i pavimenti sono in gres, i rivestimenti di bagno e cucina in monocottura, le pareti sono intonacate civilmente e tinteggiate; gli infissi esterni sono in legno muniti di avvolgibili. Le porte interne sono in legno e in legno e vetro. Il bagno è completo di tutti i sanitari munito di vasca.

Gli impianti (riscaldamento a radiatori, idrico-sanitario e elettrico) sono funzionanti. La

termocucina a legna alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e dei locali sottostanti al piano seminterrato di cui al punto precedente. Anche il contatore dell'energia elettrica è comune per l'appartamento e per i locali al piano seminterrato.

Piano secondo sottotetto

Comprende una porzione di soffitta completa nelle finiture e praticabile (unico vano finestrato di circa mq 53,00) catastalmente annessa all'appartamento, con accesso dal vano scalata condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: --

Superficie complessiva di circa mq **215,00**

E' posto al piano: 1° (catastale) – Lato valle quota piano 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1974

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficiente stato di conservazione e manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non è stato reperito il certificato di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: non è stato reperito il certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termostufa a legna e radiatori in ghisa
Stato impianto	funzionante
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture, stato di manutenzione e conservazione) si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE della superficie lorda interna Appartamento e soffitta euro 900,00/mq. Le superfici degli accessori sono state omogeneizzate ai fini della determinazione della superficie commerciale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda	133,00	1,00	133,00
Balconi	sup lorda	20,00	0,25	5,00
Soffitta	sup lorda	62,00	0,25	15,50
		215,00		153,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2021

Zona: Fabro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Fascia : extraurbana/Rurale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

Descrizione: **Corpo B**
Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5

Premesse generali:

Gli immobili classificati catastalmente come appartamenti e autorimesse, di cui ai LOTTO 005 e LOTTO 006, fanno tutti parte del medesimo fabbricato sito in Comune di Fabro, a circa 3 km da Fabro Scalo in prossimità del confine con il Comune di Montegabbione, in località denominata Pagliarone.

Detta località si raggiunge dalla strada Provinciale n.52 per Parrano da cui si diparte un tratto di strada sterzata, ricadente su terreno in Comune di Montegabbione (F. 39 n° 97) di proprietà ----- (soggetto non eseguito), che conduce al fabbricato in oggetto.

Del fabbricato fa parte una terza unità abitativa con accessori non oggetto di pignoramento

Caratteristiche generali del fabbricato:

Trattasi di fabbricato isolato posto su terreno acclive che presenta tre piani fuori terra lato valle e due piani fuori terra lato monte.

Nella perizia si distinguono i piani come: P.Seminterrato (corrispondente alla quota terra di valle), Piano Terra (corrispondente al P.1° lato valle), Piano Primo (corrispondente al piano Secondo lato valle) e un piano (2°) soffitte sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 1979 su terreno di proprietà, da -----,----- e -----.

Presenta forma pressochè rettangolare con muri perimetrali e di spina in blocchi di tufo e solai di interpiano in latero cemento e pignatte di laterizio

Il solaio di sostegno della copertura è in travi di cemento prefabbricato tipo Varese e tavelloni. Il manto di copertura è in tegole tipo olandese . La gronda in limette modulate di cemento prefabbricato e tavelle, il canale di gronda e discendenti sono in lamiera.

Le proprietà sono disimpegnate da scalata in vano comune condominiale dove è presente anche un piccolo locale ricavato al di sotto della seconda rampa. I gradini e i sottogradini della scalata rivestiti in marmo. Al vano scala si accede tramite scaletta esterna posta a circa metà del fabbricato sul lato di dimensioni maggiore definito dalla pendenza del piano campagna.

L'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo artesiano realizzato con regolare autorizzazione sulla particella Comune di Fabro voc. Podere Campi F. 15 n° 144 Comune di Fabro .

Da informazioni reperite presso i proprietari lo scarico delle acque nere di tutti i servizi igienici e delle cucine è stato realizzato da oltre 20 anni in comune tra i tre proprietari -----,-----e ----- e avviene attraverso tre fosse biologiche e una fossa Imhoff e una rete di dispersione per sub.irrigazione su terreni di proprietà esclusiva di -----.

La corte circostante il fabbricato(F .15 n° 235 Comune di Fabro) in parte delimitata da una siepe, è rimasta indivisa e in comproprietà tra -----,-----e -----

Negli allegati si riportano i grafici esplicativi

Stato impianto	funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture, stato di manutenzione e conservazione) si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE della superficie lorda interna Appartamento P. Seminterrato (ex autorimessa) euro 700,00/mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento (Ex Autorimessa)	sup lorda	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2021

Zona: Fabro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Fascia : extraurbana/Rurale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Il CTU ha ritenuto di dover procedere ad una stima a valore a mq (superficie lorda interna) superficie così definita commerciale in via comparativa con altri immobili consimili già oggetto di compravendita di recente nella zona.

Si è tenuto conto dei dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) rilevabili sul sito dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare della camera di commercio.

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture, stato di manutenzione e conservazione) si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE della superficie lorda interna

Corpo A: Appartamento e soffitta euro 800,00/mq. Le superfici degli accessori sono state omogeneizzate ai fini della determinazione della superficie commerciale complessiva.

Corpo B: Per quanto si tratti di un immobile accatastato come C/6 risulta nello stato attuale a tutti gli effetti un immobile agibile come residenziale; considerando il fatto che con la demolizione dell'ampliamento abusivo non presenta più caratteristiche adatte per essere appartamento autonomo, il CTU ritiene di non considerare affatto la superficie inerente l'ampliamento e di attribuire nella stima un valore ridotto rispetto al Corpo A pari a euro 700,00 a mq

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Fabro.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di rifiniture, stato di manutenzione e conservazione) si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE = €800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	133,00	€ 800,00	€ 106.400,00
Balconi	5,00	€ 800,00	€ 4.000,00
Soffitta	15,50	€ 800,00	€ 12.400,00
Stima Corpo A			€ 122.800,00

Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Di fatto residenziale

Stima

Tenuto conto alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (ubicazione, grado di

rifiniture , stato di manutenzione e conservazione si ritiene applicabile, quale più probabile valore a MQ COMMERCIALE = €700,00

Nella descrizione pertanto non si è tenuto conto dei locali ivi contenuti; mancando in questo caso la disponibilità di servizi igienici e cucina

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (Ex Autorimessa)	64,00	€ 700,00	€ 44.800,00
Stima Corpo B			€ 44.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A - Appartamento e Annessi Foglio 15 p 105 sub 4	Abitazione di tipo economico [A3]	153,50	€ 122.800,00
Corpo B - Locali al Piano Seminterrato Foglio 15 p 105 sub 5 RESIDENZIALE	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	64,00	€ 44.800,00
totale			€167.600,00

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%) € 25.140,00

Stima spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per la demolizione della porzione abusiva: € 8.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (Arrotondato)

€ 134.500,00

ALLEGATI Lotto 006:

- 6.1) Estratto di mappa
- 6.2) Grafici esplicativi
- 6.3) Documentazione fotografica
- 6.4) Planimetrie catastali
- 6.5) Visure ipo- catastali
- 6.6) Estratto PRG

Beni in **Fabro (TR)**
Località/Frazione **Pagliarone**

Lotto: 007 - TERRENO

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 Unico F.15 del Comune di Fabro part.IIa 184.

agricolo sito in frazione: **Pagliarone**

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:--

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -----nato a -----C.F. ----- Proprietà , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 15, particella 184, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 12200, reddito dominicale: € 74.35, reddito agrario: € 59.86

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -----nato a -----C.F. ----- Proprietà , sezione censuaria FABRO (TR), foglio 15, particella 184, subalterno AB, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 740, reddito dominicale: € 3.17, reddito agrario: € 2.48

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni si trovano in località Pagliarone (Comune di Fabro) Zona agricola, ubicato nel fondovalle ed identificato al F.15 del Comune di Fabro part.IIa 184

Caratteristiche zona: fuori del centro urbano

Area urbanistica: Agricola

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Campagne umbre.

Attrazioni storiche: A circa 30km centro storico Orvieto.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente nella disponibilità del proprietario (libero)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento

- Pignoramento a favore di -----

----- contro ----- iscritto/trascritto a Terni in -----

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ----- **proprietario/i ante ventennio** al **25/02/1983** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -----, in data -----; trascritto a Terni, in data -----

Titolare/Proprietario: -----dal 25/02/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio ----- di -----, in data -----; trascritto a TERNI, in data -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Zona Ep agricola ad elevata produttività

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi CORPO UNICO - Appezzamento di Terreno F.15 part. 184

Descrizione: **Corpo Unico**
Appezzamento di terreno F.15 part.IIa 184

Trattasi di Appezzamento di terreno di circa 1,30 Ha, tipo seminativo ubicato nel fondovalle ed identificato al F.15 del Comune di Fabro part.IIa 184 – Sul terreno risulta un pozzo/cisterna poco profondo (H circa 2,0m) per la raccolta dell'acqua meteorica e di ruscellamento.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: ----

Superficie complessiva di circa mq **12.940,00**

il terreno risulta di forma regolare , rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemi irrigui presenti Sul terreno risulta un pozzo/cisterna poco profondo (H circa 2,0m) per la raccolta dell'acqua meteorica e di ruscellamento.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Terreno coltivato in normale stato di conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezzamento di terreno seminativo Dai dati rilevati dalla pubblicazione dei valori agricoli della Prov. di Terni Supplemento Ord. N.4 al "Bollettino Ufficiale" –Serie Gen. N.35 del 9/6/2021) e da quanto rilevato sul posto, il CTU ritiene congruo attribuire il valore di €/ha 19.000,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo e Seminativo Arborato	superficie	12.940,00	1,00	12.940,00
		12.940,00		12.940,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il CTU ha ritenuto di dover procedere ad una stima a valore a mq. di superficie in funzione del tipo di coltura e della ubicazione utilizzando per i terreni i valori agricoli nella Prov. di Terni (Supplemento Ord. N.4 al "Bollettino Ufficiale" –Serie Gen. N.35 del 9/6/2021) ed in considerazione della presenza del pozzo , il CTU ritiene congruo attribuire il valore di €/ha 19.000,00 medio tra i seminativi in pianura e i seminativi in pianura irrigabili

8.2 Fonti di informazione:

I valori agricoli nella Prov. di Terni (Supplemento Ord. N.4 al "Bollettino Ufficiale" –Serie Gen. N.35 del 9/6/2021)

8.3 Valutazione corpi:

Corpo Unico F.15 del Comune di Fabro part.IIa 184. agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (Ha)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo e Seminativo Arborato	1,294	€19.000 ,00	€ 24.586,00
Stima corpo unico			€ 24.586,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo Unico F.15 del Comune di Fabro part.IIIa 184	agricolo	1,294	€ 24.586,00
totale			€ 24.586,00

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%):

€ 3.688,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€20.900,00**ALLEGATI Lotto 007:**

- 7.1) Estratto di mappa con indicazione dei confini del Lotto 007
- 7.2) Documentazione fotografica
- 7.3) Visure ipo- catastali
- 7.4) Estratto PRG



Vista esterni fabbricato (Corpi A-B-C-D)

Androne



Piano primo (Corpo A)



Piano primo (Corpo A)



Piano primo (Corpo A)



Piano primo (Corpo A)



Scala (CorpoA e Corpo B)



Piano secondo (Corpo B)



Piano secondo (Corpo B)



Piano secondo (Corpo B)



Piano secondo (CorpoB)



Magazzino PT (Corpo C)



Autorimessa PT (Corpo D)

Terreno contiguo al fabbricato

(Corpi E-F-G-H-I)

Locale interrato che non risulta in alcuna documentazione



Annessi rurali (Corpo M)

Terreno Sub irrigazione (Corpo L)



Annessi rurali (Corpo M)





Annesso Foglio 12 Particella 2454



Foglio 12 Particella 1309 (già 350/a)

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

Dichiarazione protocollo n. TR0058370 del 26/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabro

Via Delle Capanne

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 2454

Subalterno:

Compilata da:
Romolo Devoti

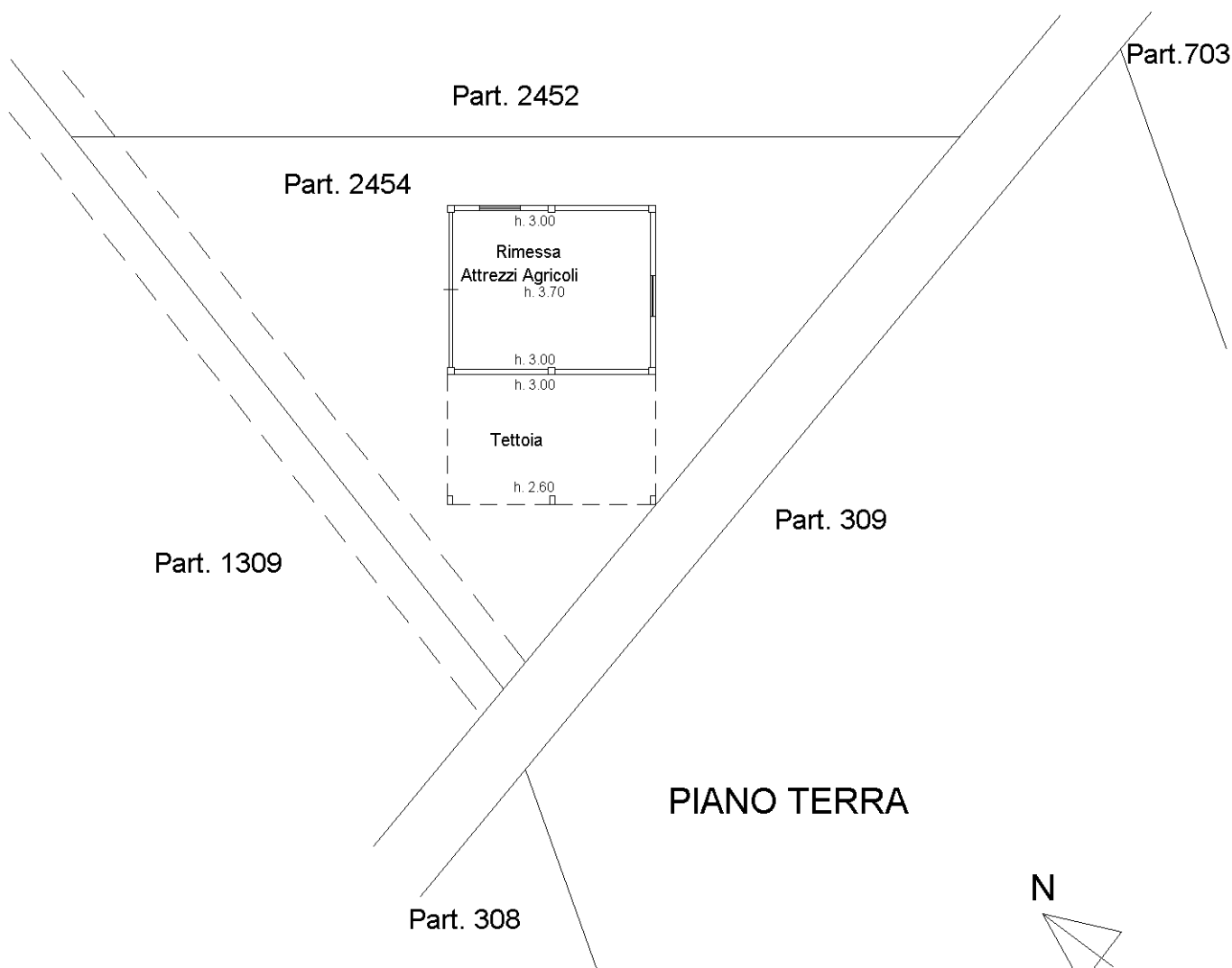
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 431

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2022 - Comune di FABRO(D454) - < Foglio 12 - Particella 2454 - Subalterno
VIA DELLE CAPANNE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti



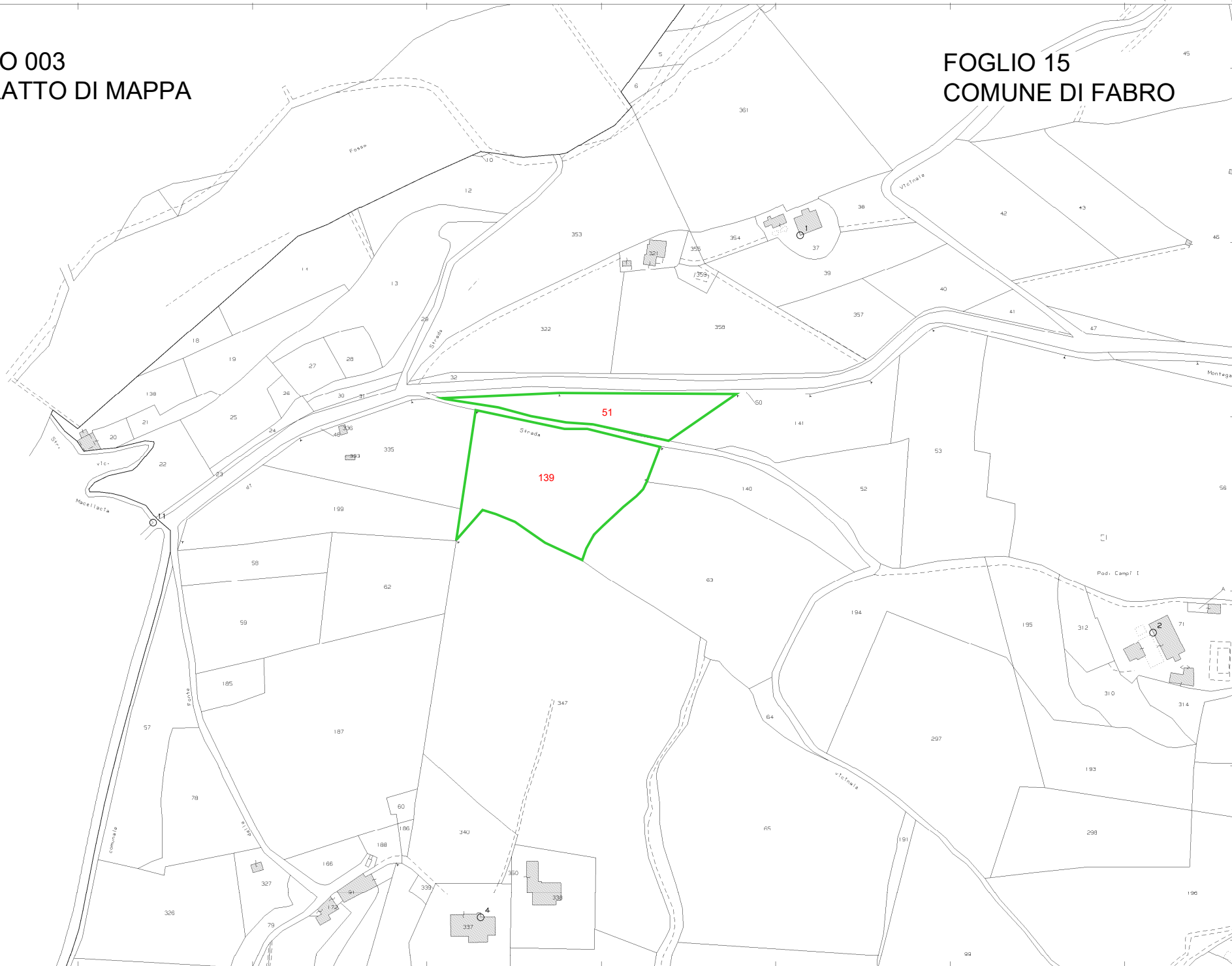
Foglio 15 particella 51



Foglio 15 particella 139

LOTTO 003 ESTRATTO DI MAPPA

FOGLIO 15 COMUNE DI FABRO



N=106200

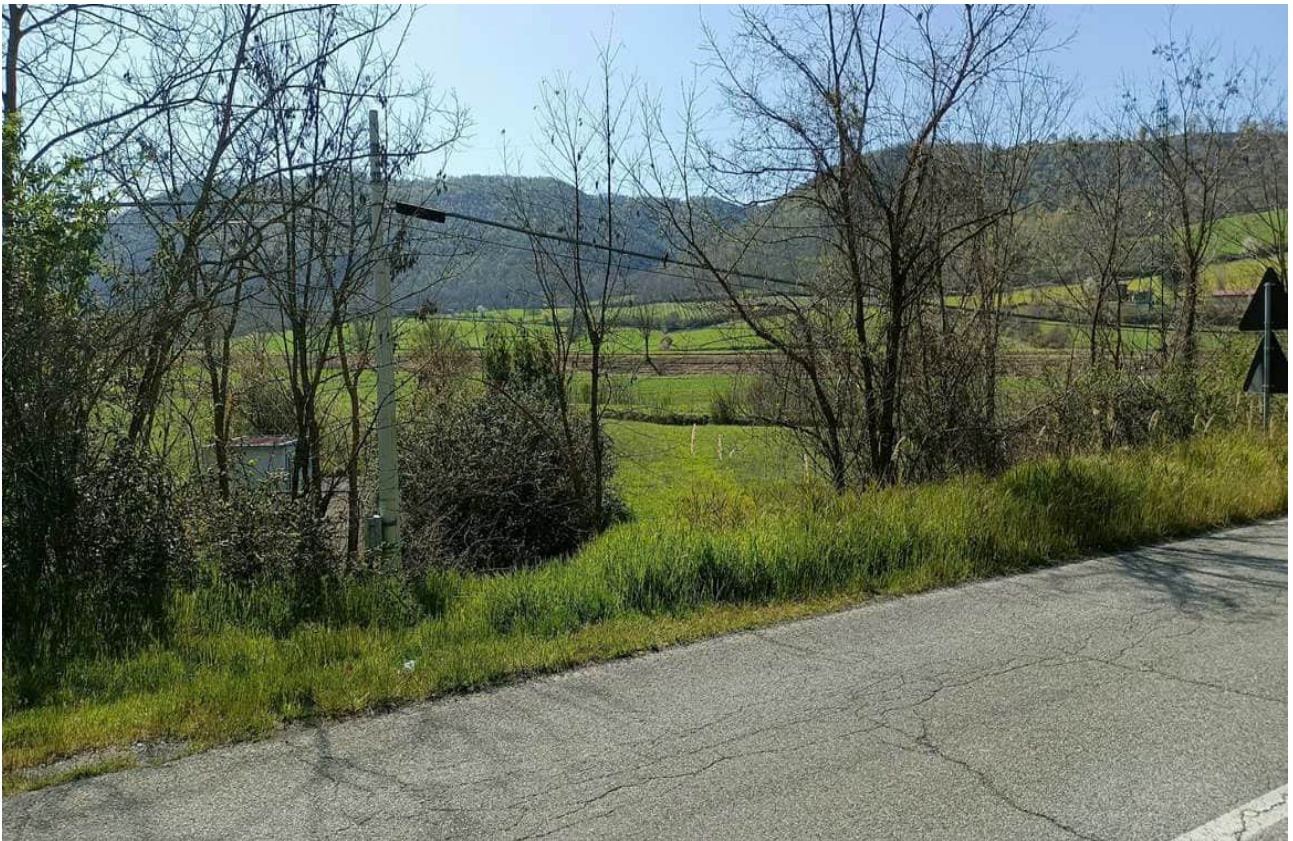
E=-32000

11-Apr-2022 12:10:26
Protocollo pratica 1171190/2022

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (TR) FABRO
Foglio: 15

1 Particella: 139



Foglio 13 part 263 e Foglio 15 part 306



Foglio 13 part 263 e Foglio 15 part 306



ELEMENTI GENERALI			
	Confini Comunali		
	Unita' di Paesaggio		
	Ambito Urbano		
	Corsi d' acqua : Alveo		
	Corsi d' acqua : Argini		
	Aree Boscate		
ZONIZZAZIONE			
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	SERVIZI ed INTERESSE GENERALE		
	Zona A Centro Storico		Zona F1 : Viabilita' e Parcheggi
	Zona B0 di Conservazione		Viabilita' e Parcheggi di Previsione
	Zona B1 Completamento Intensiva		Rete Escursionistica di Interesse Regionale
	Zona B2 Completamento Semiestensiva		Zona F2 Ferrovia e pertinenze
	Zona B3 Completamento Estensiva		Zona F3 : Attrezzature per l' Istruzione
	Zona B4 Completamento Ex Piani Attualvi		Zona F4a : Verde Pubblico di Quartiere
	Zona C1 P.E.E.P.		Zona F4b : Parco Urbano e Territoriale
	Zona C2 Espansione Intensiva		Zona F4c : Attrezzature per lo Sport
	Zona C3 Espansione Semiestensiva		Zona F5 : Attrezzature di Interesse Generale
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		Zona F6 : Attrezzat. per Salute e Assistenza	
	Zona D1a : Artigianale , Indust. e Commerciale		Zona F7 : Cimiteri
	Zona D1b : Artigianale , Indust. e Commerciale		Protezione Civile
AREE URBANE INEDIFICATE		Accoglienza Coperta	
	Zona Eo : Orti Urbani	Area Attesa Scoperta	
	Zona Vp : Verde Privato	Centro Operativo Comunale	
		Zona F9 : Impianti Tecnologici	
VINCOLI			
	Rispetto Stradale		Perimetro di Vigilanza
	Rispetto Ferroviario		Perimetro Zone P.A.I.-R3
	Rispetto Cimiteriale		Limite Zone ad Edificabilita' Sconsigliata
	Rispetto Impianti depurazione		Accelerazione dei processi spontanei di Rinaturalizzazione
	Rispetto pozzi D.P.R. 236/88		Rinaturalizzazione dei Corsi d' acqua
	Vincolo art.146 D.L.490/99		Beni Culturali Sparsi
	Vincolo Idrogeologico		Aree di Rischio Archeologico
	Rispetto Corsi d' acqua (in Ambiti Urbani)		Coni di Visuale
	Rispetto del Centro abitato		Zone ad Attuazione Condizionata
			Aree Sensibili

+108000

+105500



COMUNE di FABRO
Provincia di Terni

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE

AMBITI TERRITORIALI e MACROAREE

SPAZIO RURALE

- INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**
- Limite territorio Comunale
 - Ambiti Territoriali Urbani
Fabro Capoluogo
Colonna
Fabro Scalo
Carnaiola
 - Macroaree Cs Centro Storico
 - Macroaree Co di Completamento

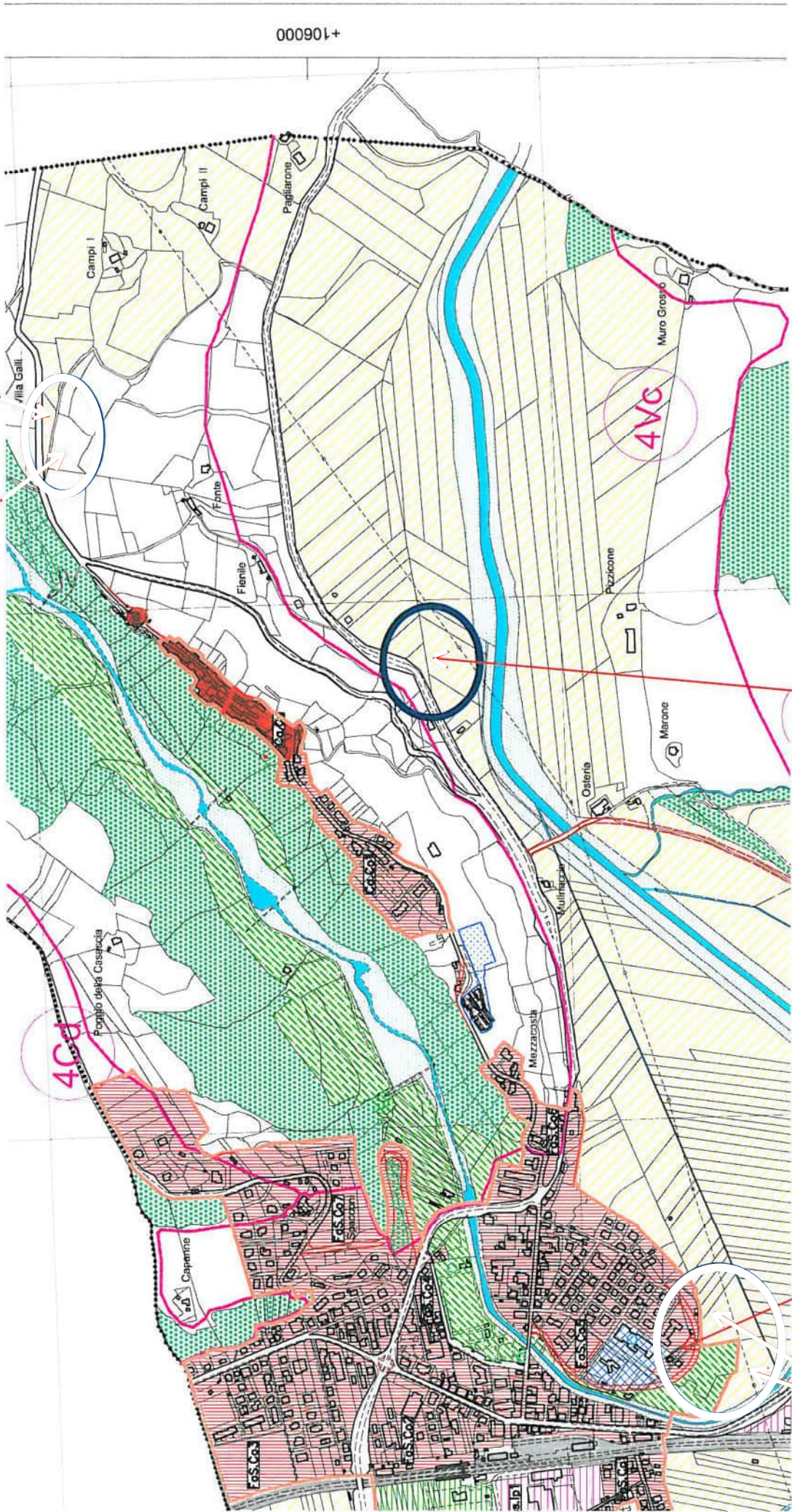
- INSEDIAMENTI PER SERVIZI**
- Macroarea per Attrezzature Scolastiche
 - Macroarea per Impianti Sportivi
 - Macroarea per Parco Territoriale
 - Macroarea per Protezione Civile (Accoglienza Scoperta)
 - Area Alise Scoperta
 - Centro Operativo Comunale
 - Deposito
 - Macroarea per Attrezzature Cimileriali
 - Macroarea per Impianti Tecnologici

- Zone Agricole**
- Corsi d'Acqua Alveo
 - Corsi d'Acqua Zone golenali e Argini
 - Area boscale
 - Zone Ep ad Elevata produttività
 - Zone Ec di Conservazione del territorio e del paesaggio agrario
 - Zone Em Agricole Marginali

- INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI**
- Macroaree Ip per Insediamenti Artigianali e Industriali
 - Macroaree It per Insediamenti Turistici

- INFRASTRUTTURE**
- Ferrovia ed aree di pertinenza
 - Viabilità Esistente ed aree di pertinenza
 - Viabilità di Progetto ed aree di pertinenza
 - Reti Escursionistica di Interesse Regionale

- Alevamenti Zootecnici
- Fertrirgazione
- Beni Culturali Sparsi
- Unità di Paesaggio



Zone agricole
 Zone Ep ad elevata produttività

+106000

ESTERNO



INTERNI SUB 2



Appartamento Ingresso



Appartamento Tinello



Appartamento Cucina



Appartamento Soggiorno



Appartamento Letto



Appartamento Bagno



Terrazza da demolire



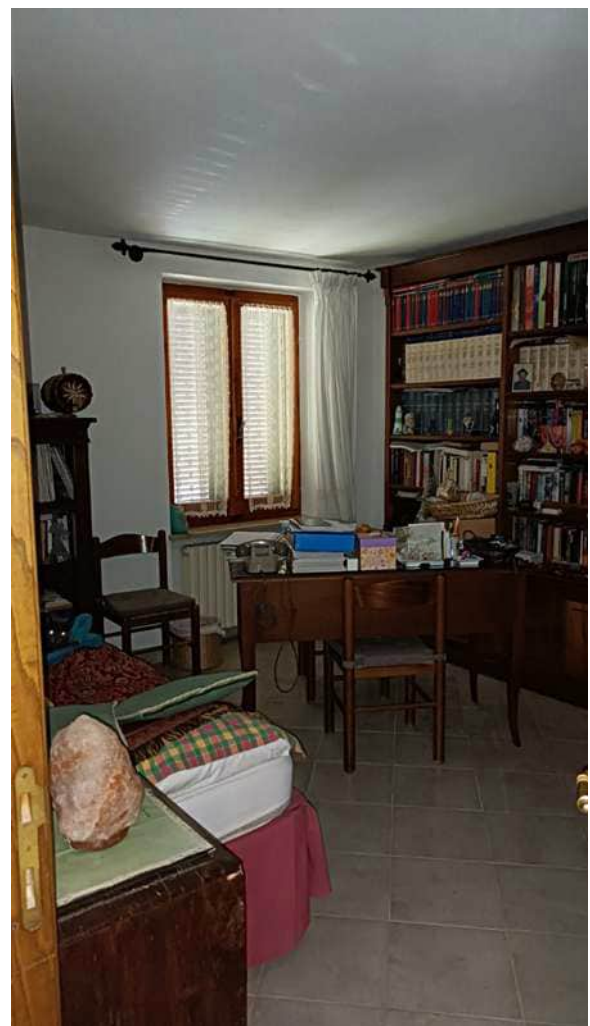
INTERNI SUB 6



Soggiorno – Ingresso

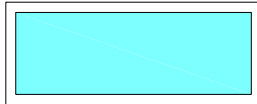


Bagno

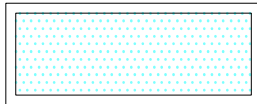


Camera

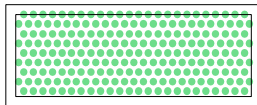
SPAZIO RURALE



Corsi d' Acqua
Alveo

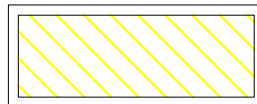


Corsi d' Acqua
Zone golenali e Argini

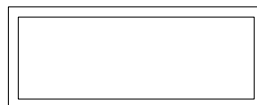


Aree boscate

Zone Agricole



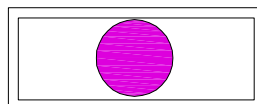
Zone Ep ad Elevata produttivita'



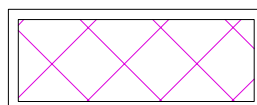
Zone Ec di Conservazione del
territorio e del paesaggio agrario



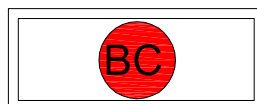
Zone Em Agricole Marginali



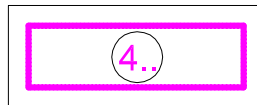
Allevamenti Zootechnici



Fertirrigazione



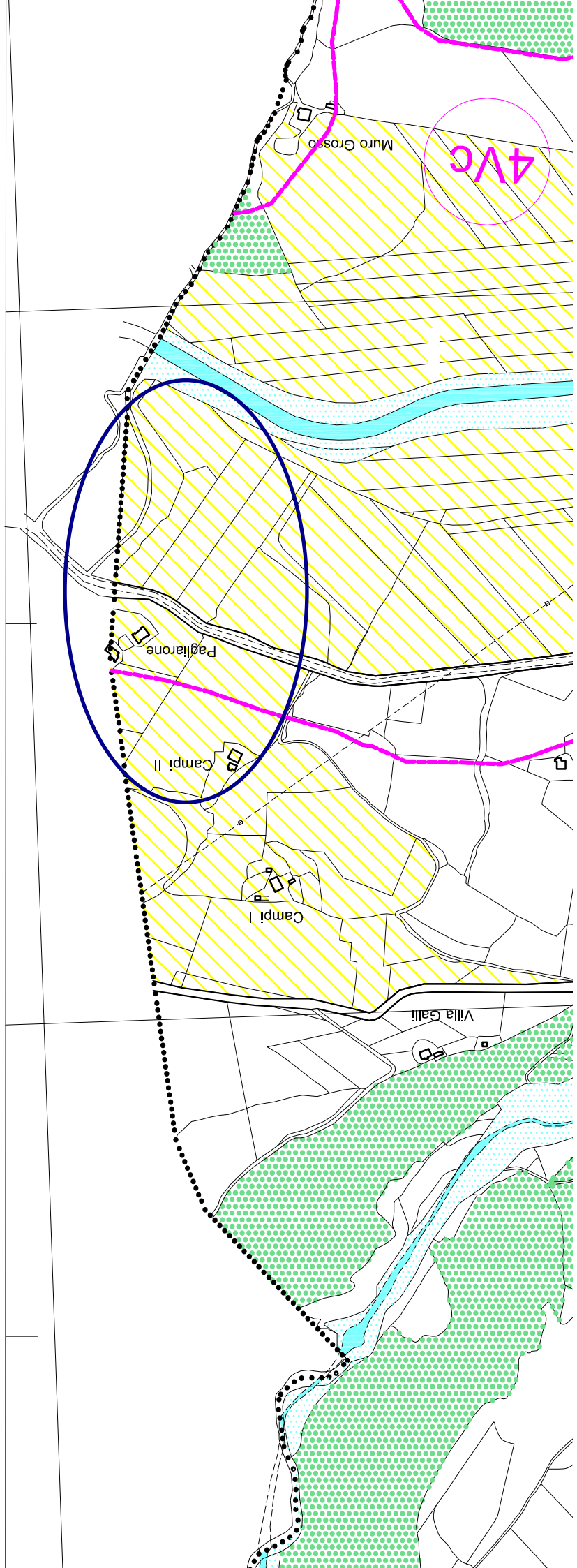
Beni Culturali Sparsi



Unita' di Paesaggio

+106000

+107000



ESTERNO



Corpo in ampliamento al Piano Terra non autorizzato

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO



Ingresso

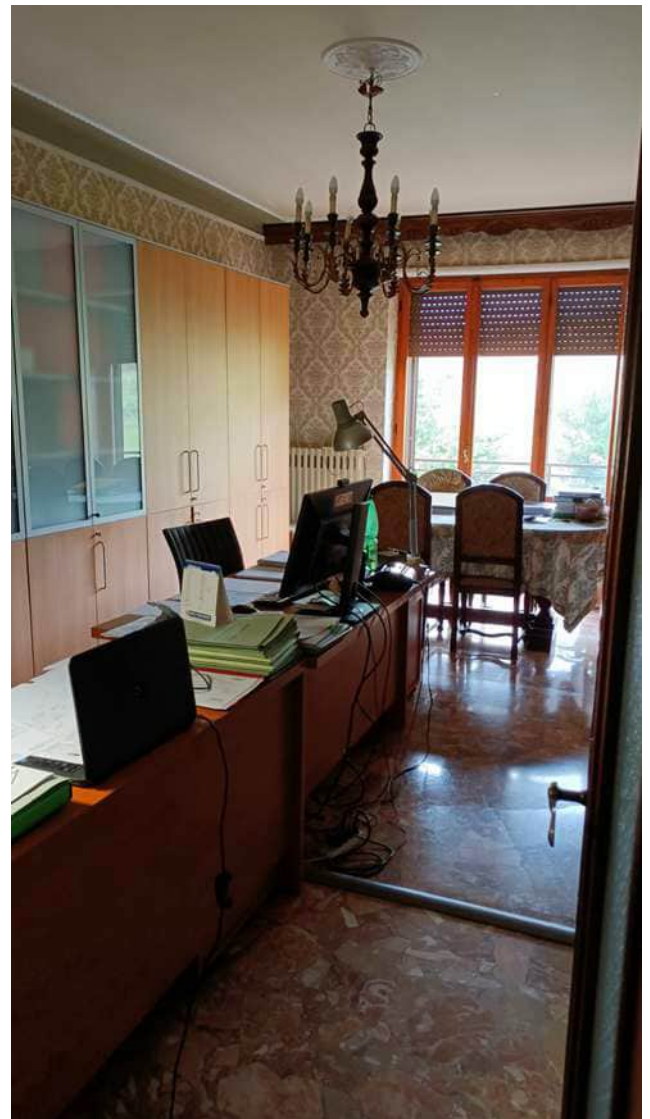
Tinello





Cucina

Soggiorno







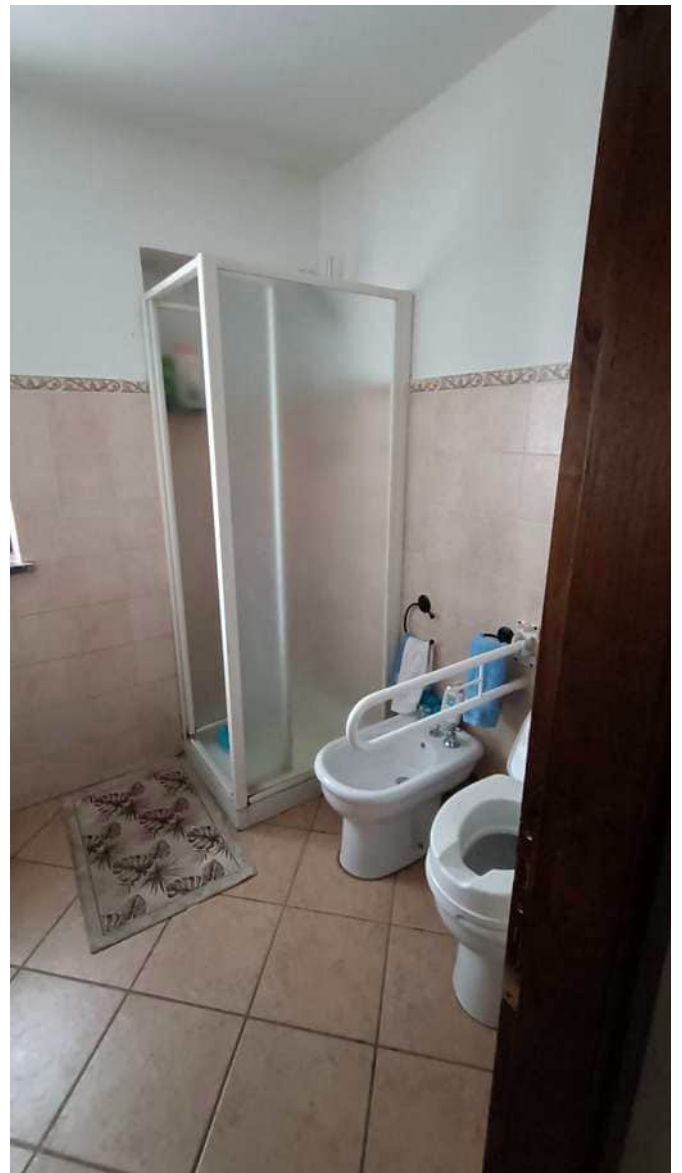
Camera Letto

Soffitta

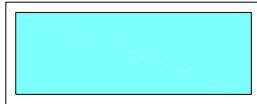


PIANO SEMINTERRATO

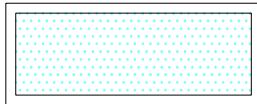




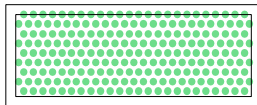
SPAZIO RURALE



Corsi d' Acqua
Alveo

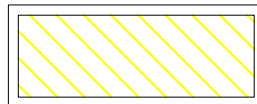


Corsi d' Acqua
Zone golenali e Argini

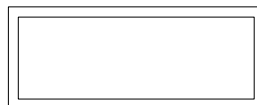


Aree boscate

Zone Agricole



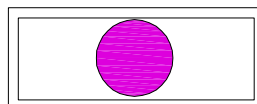
Zone Ep ad Elevata produttivita'



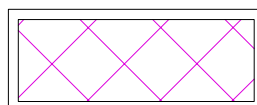
Zone Ec di Conservazione del
territorio e del paesaggio agrario



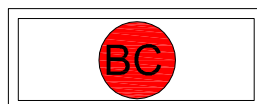
Zone Em Agricole Marginali



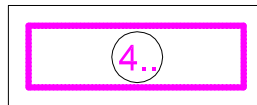
Allevamenti Zootechnici



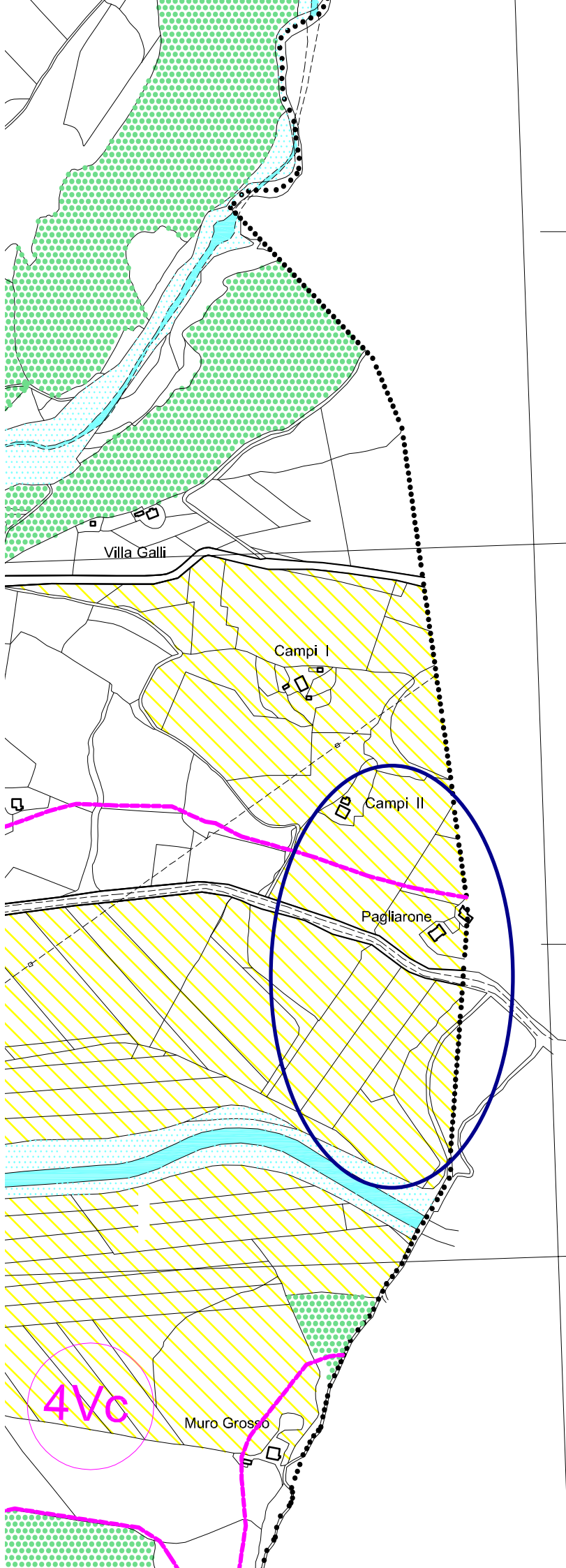
Fertirrigazione



Beni Culturali Sparsi



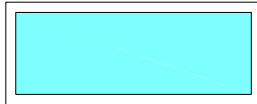
Unita' di Paesaggio



+107000

+106000

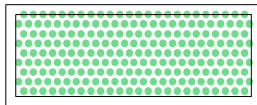
SPAZIO RURALE



Corsi d' Acqua
Alveo

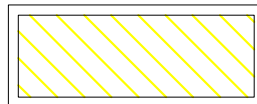


Corsi d' Acqua
Zone golenali e Argini

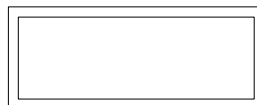


Aree boscate

Zone Agricole



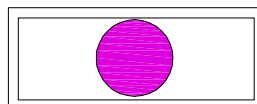
Zone Ep ad Elevata produttivita'



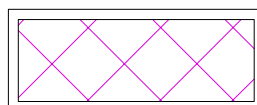
Zone Ec di Conservazione del territorio e del paesaggio agrario



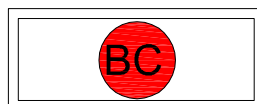
Zone Em Agricole Marginali



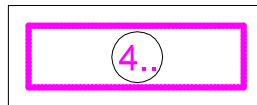
Allevamenti Zootechnici



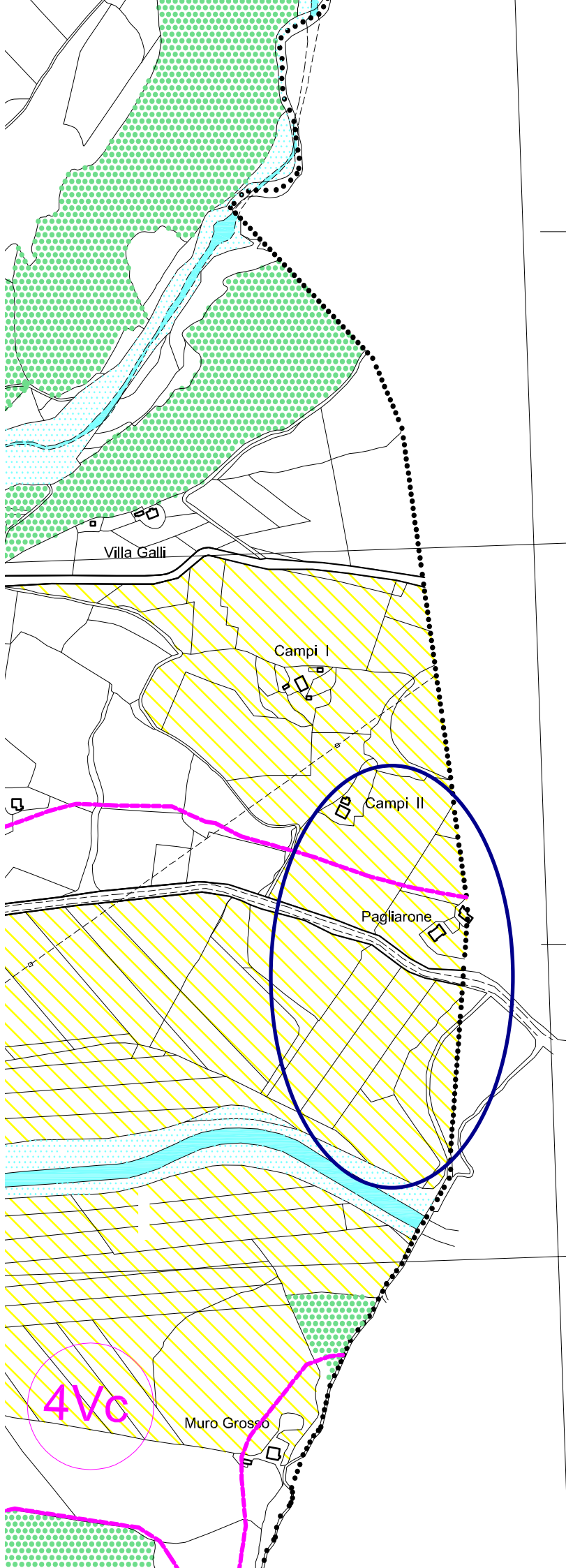
Fertirrigazione



Beni Culturali Sparsi



Unita' di Paesaggio



+107000

+106000

4Vc

Muro Grosso

Villa Galli

Campi I

Campi II

Pagliarone

LOTTO 8 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



MODULARIO
F. Cat. S. T. - 215



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI DI APRILE 1959, N. 685)

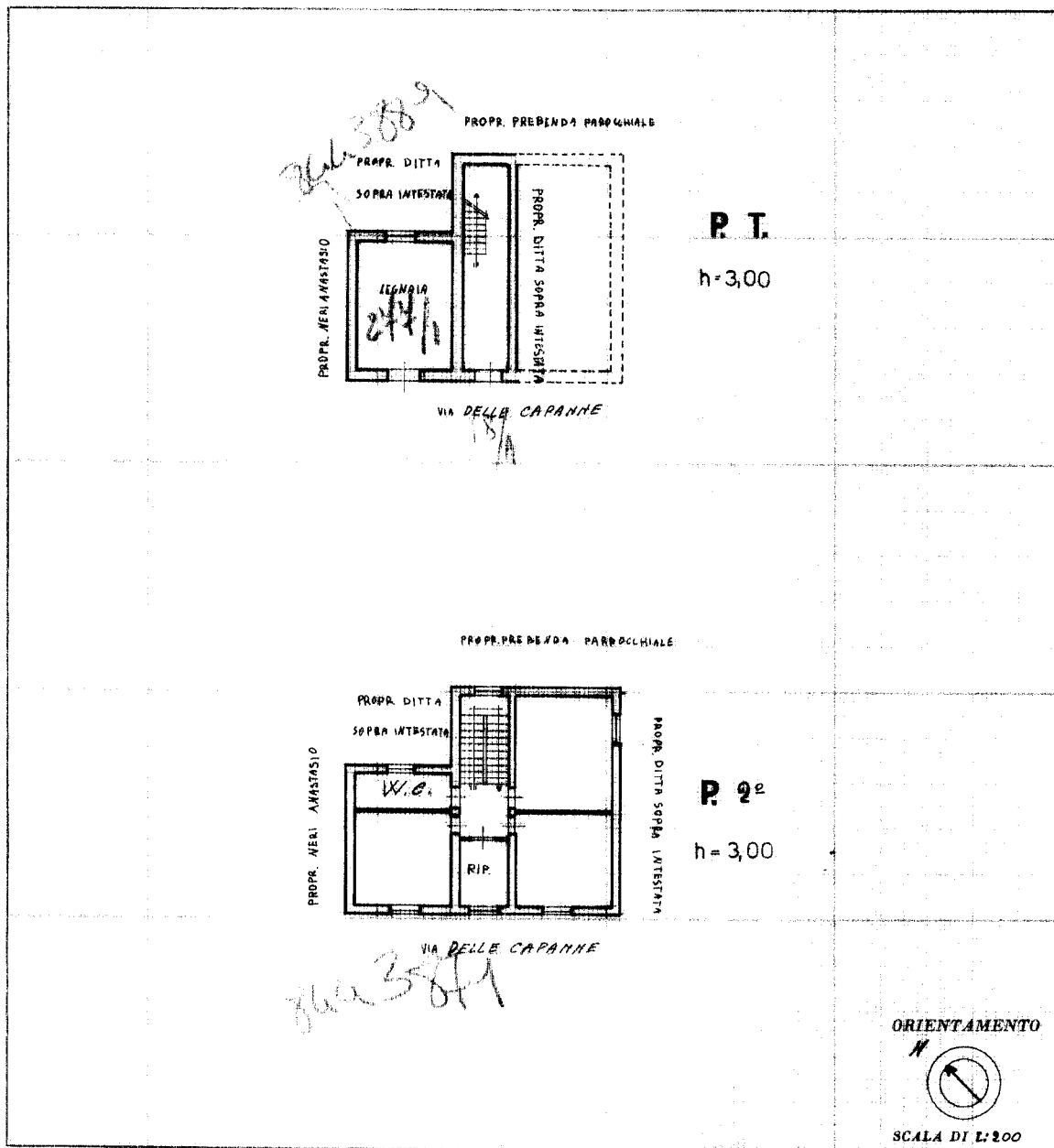
Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FABRO

Via DELLE CAPANNE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI. Scheda N° 0259725



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

12/4

Compilato dal Geom. Carlo Brunorio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Terni

0411 *Fabro Scalo 20-1-1972*

Firma: *Geom. Brunorio*

inven 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2022 - Comune di FABRO(D454) - < Foglio 12 - Particella 277 - Subalterno 1 >
VIA DELLE CAPANNE n. 18/A Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. Cat. N. 7 315

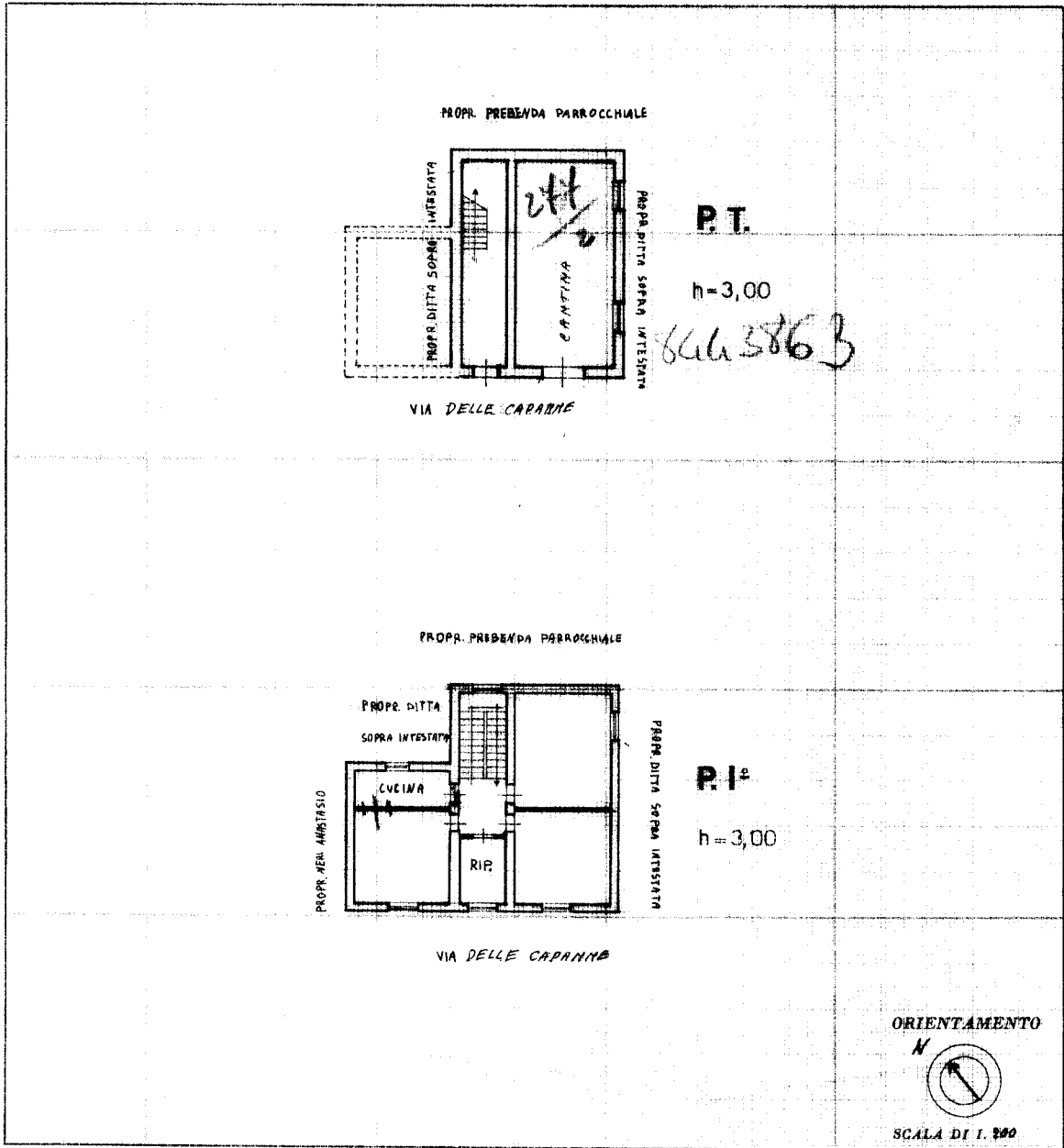


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FABRO Via DELLE CAPANNE
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI Scheda 0. N° 0259724



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	AR 13
------------------	-------

Compilato dal Geom. Carlo Brunorio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni
DATA Folio Scelto 20-1-1872
Firma: Geom. Brunorio Car.

in neu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2022 - Comune di FABRO(D454) - < Foglio 12 - Particella 277 - Subaltemo 2 >
VIA DELLE CAPANNE n. 18/A Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

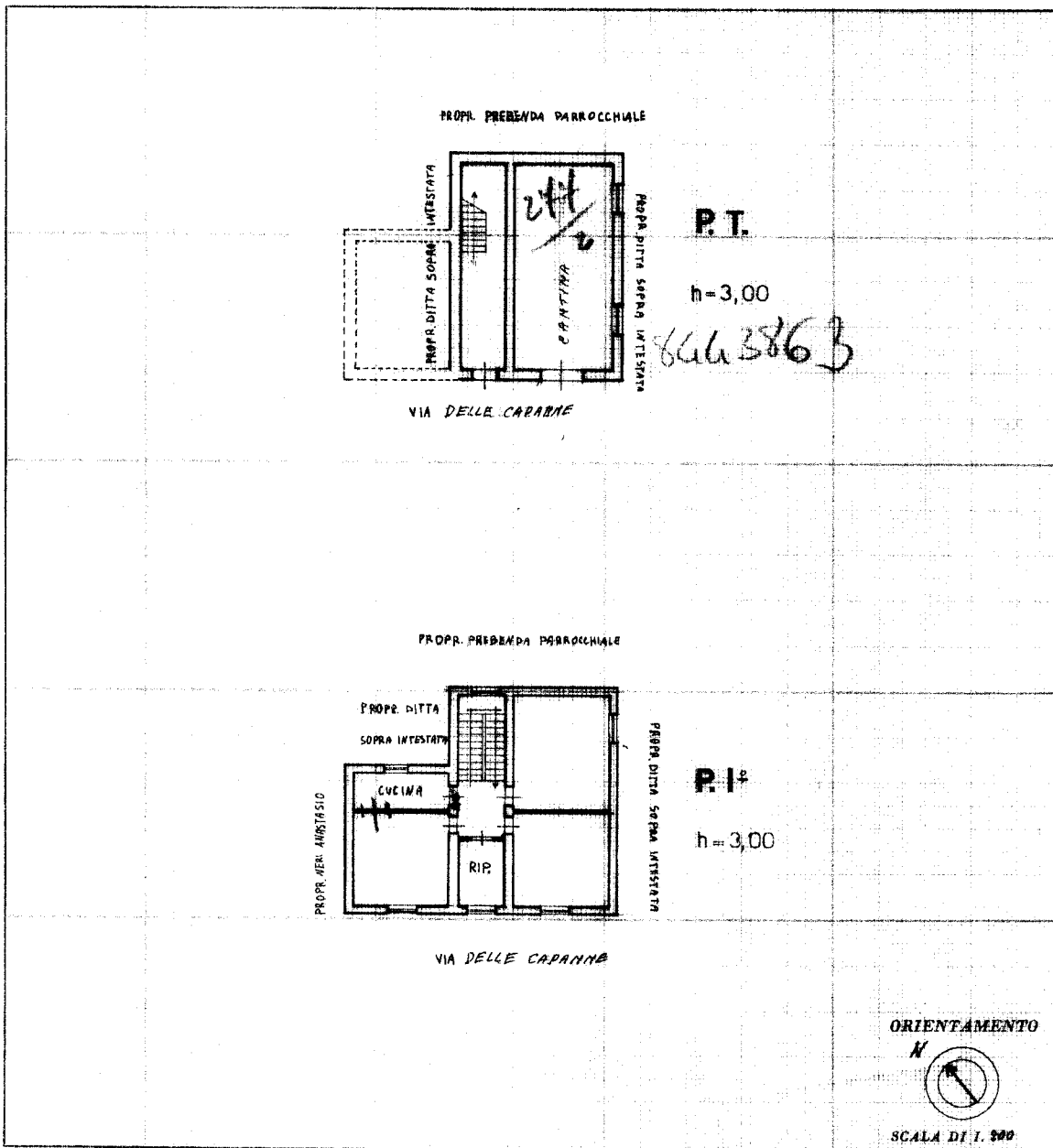
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FABRO Via DELLE CAPANNE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI Scheda 0 N° 0259724



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° *1013*

Compilata dal Geom. Carlo Brunorio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni
n. 2057 del 20-1-1972
Firma: *Geom. Brunorio*

in neu 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2022 - Comune di FABRO(D454) - < Foglio 12 - Particella 277 - Subaltemo 3 >
 VIA DELLE CAPANNE n. 18A Piano 1

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 17 APRILE 1950, N. 562)

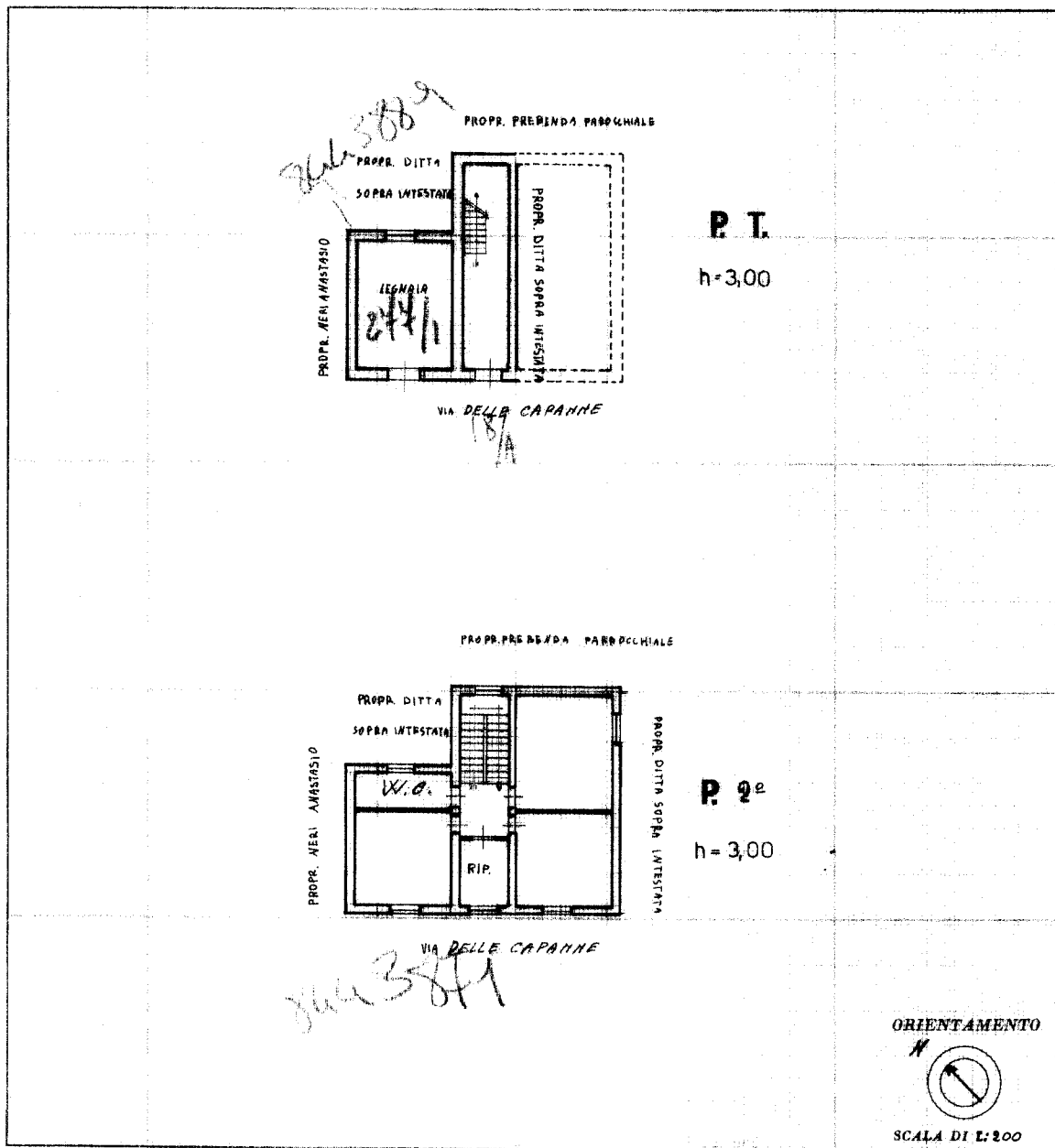
Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FABRO

Via DELLE CAPANNE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico comunale di TERNI Scheda N° 0259725



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	10/16

Compilata dal Geom. Carlo Brunori
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni

DATA Fabro Secco 20-1-1972

Firma: Geom. Brunori

input 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2022 - Comune di FABRO(D454) - < Foglio 12 - Particella 277 - Subaltemo 4 >
VIA DELLE CAPANNE n. 18A Piano 2

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0058143 del 23/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabro

Via Delle Capanne

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 2453

Subalterno:

Compilata da:
Romolo Devoti

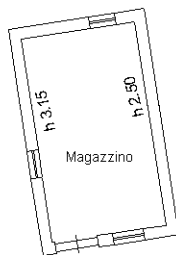
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

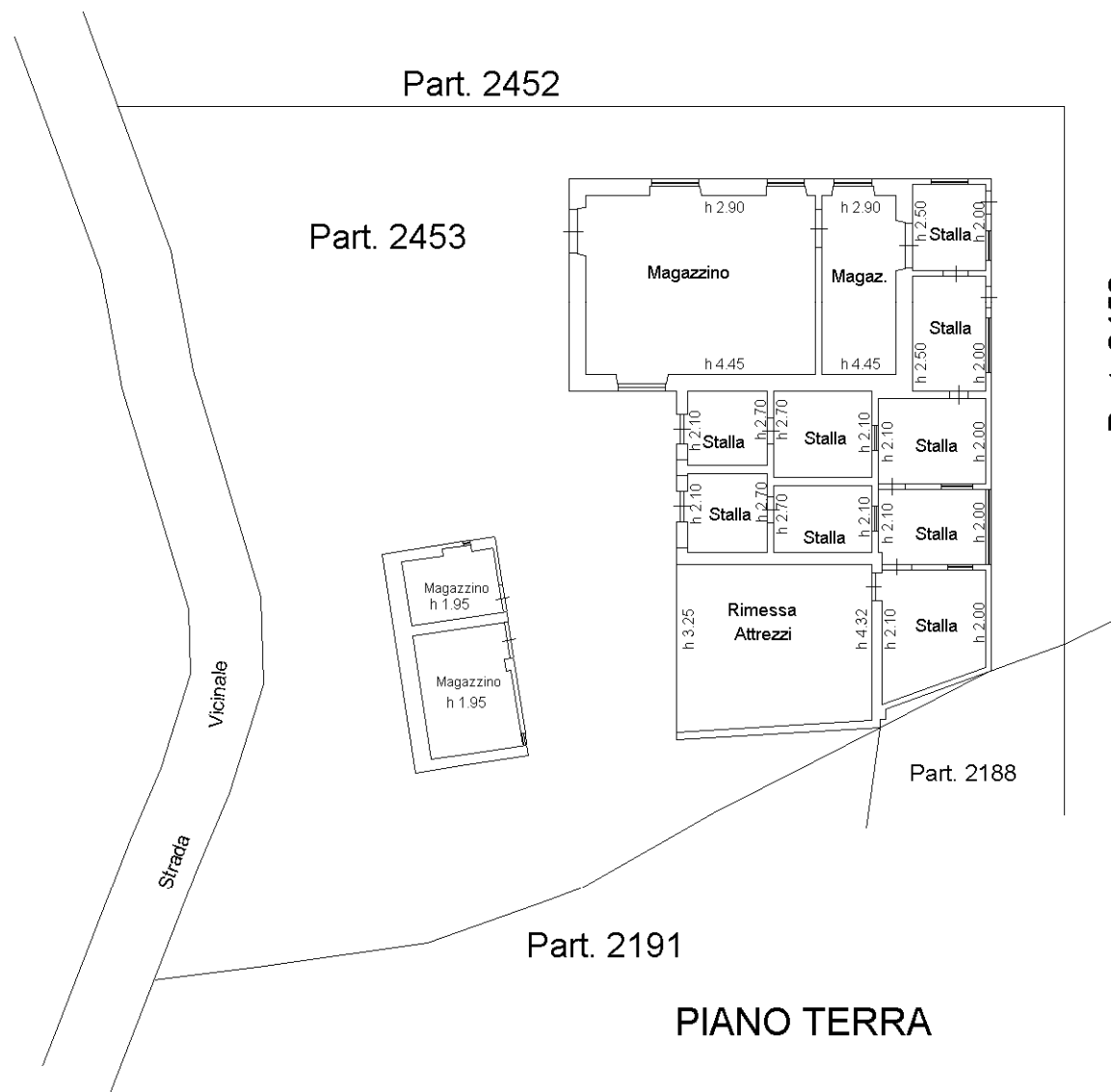
N. 431

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2022 - Comune di FABRO(D454) - < Foglio 12 - Particella 2453 - Subalterno >
VIA DELLE CAPANNE n. SNC Piano T-1