
TRIBUNALE DI TERNI
IM

Esecuzione Forzata
promossa da:
CREDITO EMILIANO S.p.A.

N. Gen. Rep. 000091/14

Giudice Dr. **Natalia GIUBILEI**
Custode Giudiziario **Avv. Silvia GIAMMARCHI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. SERGIO PEI
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 503
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 503
C.F. PEISRG55A031544X - P.Iva 00199760351

con studio in Narni (Terni) Piazza dei Priori 4
telefono: 0744726319
cellulare: 3356004969
fax: 0744682101
email: studio@geometrapietsergio.it

Beni in Amelia (Terni) Strada dell'Arduino n. 8

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Casale e accessori diretti sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.
Composto da Costruzione tradizionale in pietrame su due piani in pessimo stato di mantenimento e parzialmente inagibile al piano primo, internamente così composta: quattro locali ad uso accessori indiretti al piano terra Magazzino 1-2-3-4 (di cui uno semidiruto Magazzino 1), un ripostiglio sottoscala, una scala esterna con loggia ed un appartamento di quattro vani al piano primo; inoltre, un corpo accessorio distaccato anch'esso in muratura di pietrame e tufo (semidiruto) composto da un forno e due locali ad uso magazzino al piano terra (Magazzino 5 e 6). Risulta di pertinenza del casale l'area di corte circostante con sovrastante pozzo di forma circolare eseguito in muratura di pietra. **Di rilevante importanza si segnala che l'immobile trattato è lambito da una linea elettrica ad alta tensione causa di inquinamento da elettrosmog**, posto al piano Terra e Primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **220**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 73 subalterno 3, categoria A/4, classe 7, composto da vani Vani 6, posto al piano T-1, - rendita: 356.36.
A.1. **Corte con pozzo:** terreni: intestata a ENTI URBANI E PROMISQUI foglio 63 mappale 73 superficie catastale 1010.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Rimessa con porcile e pollaio sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.
Composto da Costruzione tradizionale in pietrame (semidiruta), internamente composta da un locale ad uso Magazzino (distinto con il n. 7), un pollaio ed un porcile, posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **43**
Identificato al catasto terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 77/p
Note: Non risulta censito ne al catasto Terreni ne al catasto fabbricati insiste di fatto sulla p.lla 77 del Fg.63 - E' necessario procedere al suo accatastamento.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino prefabbricato sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.
Composto da Costruzione prefabbricata (smontata dai campi terremotati dell' Irpinia e rimontata in loco), su predisposta platea in c.a. internamente composta da un locale ad uso Magazzino autonomamente utilizzabile; due piccoli locali destinati ad uso camera; una cucina ed un bagno tra loro direttamente collegati, posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **193**
Identificato al catasto terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 78/p
Coerenze: L'immobile non risulta censito
Note: Non risulta censito ne al catasto Terreni ne al catasto fabbricati insiste di fatto sulla p.lla 78 del Fg.63 - E' necessario procedere al suo accatastamento.
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Rimessa attrezzi prefabbricata sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.
Composto da Costruzione prefabbricata (Tipologia Baracca di cantiere metallica preverniciata), su predisposta platea in c.a., internamente costituita da un unico locale, posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **17**
Identificato al catasto terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 87/p
Note: Non risulta censito ne al catasto Terreni ne al catasto fabbricati insiste di fatto sulla p.lla 87 del Fg.63 - E' necessario procedere al suo accatastamento.
- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo vigneto sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Giudice Dr. Natalia GIUBILEI
Curatore/Custode: Avv. Silvia GIAMMARCHI
Perito: Geom. SERGIO PEI

Superficie complessiva di circa mq **3420**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 65 subalterno AB, qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale 1000, - reddito agrario: 4,65, - reddito domenicale: 4,13.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 85 qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale 2420, - reddito agrario: 11,25, - reddito domenicale: 10,00.

F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo uliveto sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq **9130**.

Identificato in catasto terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 83 qualità ULIVETO, classe 5, superficie catastale 9130, - reddito agrario: 18,86, - reddito domenicale: 6,60.

G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo seminativo sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq **25910**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 62 qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 3230, - reddito agrario: 6,67, - reddito domenicale: 5,84.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 63 qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 1500, - reddito agrario: 3,10, - reddito domenicale: 2,71.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 72 qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 10310, - reddito agrario: 21,30, - reddito domenicale: 18,64.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 74 qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 10650, - reddito agrario: 22,00, - reddito domenicale: 19,25.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 84 qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 220, - reddito agrario: 0,57, - reddito domenicale: 0,51.

H. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo seminativo arborato sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq **15920**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 66 qualità SEM-ARB, classe 5, superficie catastale 2070, - reddito agrario: 4,28, - reddito domenicale: 5,35.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 76 qualità SEM-ARB, classe 5, superficie catastale 13850, - reddito agrario: 28,61, - reddito domenicale: 35,76.

I. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo pascolo sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq **18155**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 79 qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 9120, - reddito agrario: 10,48, - reddito domenicale: 4,61.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 81 subalterno AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 322, - reddito agrario: 0,27, - reddito domenicale: 0,12.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 86 subalterno AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 329, - reddito agrario: 0,27, - reddito domenicale: 0,12.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 77 subalterno AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 474, - reddito agrario: 0,39, - reddito domenicale: 0,17.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 78 qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 8910, - reddito agrario: 7,36, - reddito domenicale: 3,22.

J. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo pascolo cespugliato sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq **8870**.

Identificato al catasto terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 80 qualità PASCOLO-CESP, classe 1, superficie catastale 8870, - reddito agrario: 3,21, - reddito domenicale: 0,46.

- K. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo pascolo arborato sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8. Superficie complessiva di circa mq **20405**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 64 subalterno AB, qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 430, - reddito agrario: 0,44, - reddito domenicale: 0,27.
 - terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 65 subalterno AA, qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 300, - reddito agrario: 0,31, - reddito domenicale: 0,19.
 - terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 81 subalterno AB, qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 2008, - reddito agrario: 2,07, - reddito domenicale: 1,24.
 - terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 86 subalterno AB, qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 831, - reddito agrario: 0,86, - reddito domenicale: 0,52.
 - terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 87 subalterno AB, qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 4130, - reddito agrario: 4,27, - reddito domenicale: 2,56.
 - terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 75 qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 1400, - reddito agrario: 1,45, - reddito domenicale: 0,87.
 - terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 77 qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 11306, - reddito agrario: 11,68, - reddito domenicale: 7,01.
- L. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo bosco ceduo sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8. Superficie complessiva di circa mq **3140**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 64 subalterno AA, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 650, - reddito agrario: 0,60, - reddito domenicale: 0,20.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 87 subalterno AA, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 890, - reddito agrario: 0,28, - reddito domenicale: 0,09.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 89 qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1600, - reddito agrario: 0,99, - reddito domenicale: 0,33.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile trattato si trova a confine tra il territorio del Comune di Amelia ed il Comune di Narni è raggiungibile dall'immediata periferia di Foce mediante una tipica strada di campagna con il fondo non asfaltato spesso sconnesso e con larghezza della carreggiata appena sufficiente per il transito a doppio senso.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile trattato, costituito da un appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva tra coperto e scoperto di Ha 10.59.60 composto da più particelle catastali di diversa qualità ma tutte accorpate fra loro con soprastanti fabbricati di superficie lorda sviluppata pari a mq 473 tra i quali un vecchio casale e relativi accessori di pertinenza oltre a una serie di annessi agricoli ad esclusivo servizio del fondo; si ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto.

Si precisa che il fondo è sprovvisto di recinzione e che quindi l'intero perimetro della proprietà risulta privo di confini stabili e ben identificabili; l'accesso al fondo è invece protetto da una sbarra mobile. Il tutto confina a **Nord** con le p.lle 25-29-30 del Fg. 63 di Amelia, a **Sud** con la p.lla 108 del Fg 74 di Amelia, ad **Est** con le p.lle 1-2-3 del Fg 20 di Narni, ad **Ovest** con le p.lle 71-70-69-57 del Fg. 63 di Amelia e strada vicinale di Casaglia S.Giovanni. Si segnala inoltre: che sul fondo (p.lla 87), nelle vicinanze della rimessa attrezzi prefabbricata "D" giacciono n. 8 pannelli in Eternit delle dimensioni cadauno di mt 2,15 x 1,00 da incapsulare e smaltire; che sulla p.lla 76 insistono due modesti manufatti: CORPO "1": Box ricovero cavalli, realizzato con materiale di recupero (vedi foto e allegato grafico "A3"); CORPO "2": Pollaio in legno (vedi foto e allegato grafico "A3"); i quali sono stati edificati senza titolo abilitativo e quindi abusivamente, poiché si reputa che il loro valore, così come sono allo stato attuale, sia inferiore a quanto occorrerebbe in termini di costi per la loro sanatoria edilizia e per il loro accatastamento. Pertanto nella presente valutazione se ne prevede la rimozione.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Amelia e Narni.

Collegamenti pubblici (km): autobus (4), autostrada (20).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Conduttore imprenditore agricolo in forza di un contratto di affitto del tipo Fondo Rustico Art.45 L. 203/82 per l'importo di € 1.200,00 annui stipulato in data 21/06/2007 con scadenza in 10/11/2016, registrato a Terni sede di Amelia in data 04/07/2007 ai nn. 3751 Mod.

3. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

In considerazione del fatto che il Contratto di Locazione non è comprensivo di "Titoli PAC", che gli immobili esistenti e ricompresi sul fondo locato risultano pressoché inagibili (fatta eccezione per quelli realizzati a cura e spesa dell'affittuario, ma non ancora ultimati); che la maggior parte della superficie del terreno risulta incolta produttiva; che parte dei fabbricati sono utilizzati anche dal proprietario locatore; si ritiene che il canone di locazione stabilito in € 1.200,00 annui sia congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo di destinazione d'uso costituito a favore del Comune di Amelia e contro "Omissis" al fine del rilascio del P.C. per la realizzazione di annessi Agricoli da realizzarsi sull'area distinta con i mappali 78 e 87 del Fg. 63 catasto terreni Amelia. Il vincolo ha la durata di anni 20 dalla data di ultimazione dei lavori, a firma di Notaio Antonio Felice DE ROSSI in data 06/05/2010 ai nn. 21145 di repertorio registrato a Terni in data 10/05/2010 ai nn. 3670-1T trascritto a Terni in data 12/05/2010 ai nn. 3645 del R.P.

Riferito limitatamente a: Catasto Terreni di Amelia Fg 63 P.lle 78 e 87

Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL gravante sulle p.lle 88-76-77-89-81-83-86 del Fg. 63 Catasto terreni di Amelia a firma di Notaio A. CAPASSO in data 13/06/1964 ai nn. 28889 di repertorio trascritto a Terni in data 04/06/1966 ai nn. 2866 di R.P.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Giudice Dr. Natalia GIUBILEI
Curatore/Custode: Avv. Silvia GIANMARCHI
Perito: Geom. SERGIO PEI

4.2.1. Iserzioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da MUTUO a favore di **CREDITO EMILIANO S.P.A., contro "Omissis"**, a firma di Notaio Giuseppe MINNITI in data 14/03/2006 ai nn. 6761 di repertorio registrato a Roma 4 in data 24/03/2006 ai nn. 2532-1T iscritto a Terni in data 28/03/2006 ai nn. 828 del R.P.
importo ipoteca: € 400.000,00
importo capitale: € 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di CREDITO EMILIANO S.p.A. contro "**Omissis**" a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 07/04/2014 ai nn. 1114 di Repertorio trascritto a Terni in data 14/05/2014 ai nn. 3337 del R.P.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

IMMOBILE "C" Magazzino prefabbricato - (PC 8281/2010)

Non risulta richiesta presso la Provincia di Terni la necessaria Autorizzazione Sismica di cui all'Attuale Art. 202 della L.R. 21/01/2015 n. 1.

L'immobile è stato realizzato in difformità rispetto a quello approvato per i seguenti motivi (vedi allegato grafico "A2"):

aumento del numero delle aperture esterne - diversa distribuzione degli spazi interni (essendo previsto progetto un unico locale ad uso Magazzino ma realizzate di fatto due distinte zone, delle quali una ad uso Magazzino, l'altra ad uso residenziale (composta da due camere, cucina e bagno), con conseguente parziale cambio di destinazione d'uso da Magazzino a Residenza (non sanabile); Realizzazione dell'impianto idrico sanitario e dell'impianto di rete fognante di scarico dei reflui civili, per il quale non risulta rilasciata alcuna Autorizzazione. Inoltre, quanto previsto dall'intervento progettuale (il cui termine per l'ultimazione lavori è scaduto il 14/10/2013), risulta solo parzialmente eseguito, mancando la completa realizzazione del Fabbricato "B" - Rimessa Attrezzi, la rifinitura esterna dei Fabbricati "A" - Rimessa Attrezzi e "C" Magazzino, nonché parte della sistemazione esterna.

Regolarizzabili mediante P.C. a Sanatoria e Completamento. E' possibile anche se solo parzialmente regolarizzare le difformità sopradette mediante acquisizione di idoneo titolo abilitativo a Completamento e Sanatoria, ribadendo però che non è in alcun modo sanabile il cambio di destinazione d'uso (da zona Magazzino a zona Residenziale); pertanto pur potendo mantenere inalterata la suddivisione interna, dovrà essere ripristinata per i singoli locali ovvero cucina, camere e bagno, la originaria destinazione d'uso non residenziale, così come prevista nel Progetto approvato; conseguentemente dovranno essere rimossi o neutralizzati gli impianti a servizio sia del vano Cucina che del Vano Bagno.

Relazione Geologica per sanatoria sismica ed urbanistica (per zona sottoposta a vincolo idrogeologico): € 1.200,00

Progetto strutturale a Sanatoria compresi carotaggi della platea in c.a.: € 8.000,00

Progetto Architettonico a completamento e sanatoria: € 2.500,00

Oneri, Sanzioni, Diritti di Segreteria e Valori Bollati: € 2.000,00

ONERI TOTALI: € 13.700,00

Riferito limitatamente a: IMMOBILE "C" - Magazzino prefabbricato e IMMOBILE "D" - Rimessa attrezzi prefabbricata

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: IMMOBILE "A" - Casale

Nella planimetria catastale l'unità immobiliare così come rappresentata non è graficamente corrispondente all'attualità in quanto: il Magazzino 1 posto al piano terra sul lato sud-ovest è privo della porta d'ingresso, mentre nella realtà esiste; la Zona Residenziale al piano primo risulta collegata mentre nella realtà la porta di collegamento tra il vano 2 e il vano 4 (vedi Allegato grafico "A1"), è inesistente; il Vano 1 (catastalmente Bagno), è solo indicato come tale, mentre nella realtà si tratta di un ambiente privo di qualsiasi impiantistica idrica e di scarico; nel corpo accessorio distaccato sono rappresentati due locali ad uso Magazzino 5-6 (vedi allegato grafico "A1"), di dimensioni pressochè analoghe, mentre nella realtà tale corpo comprende un forno e due Magazzini 5-6 di diversa consistenza e la sua sagoma, da un punto di vista geometrico non corrisponde, mancando un avancorpo posto a nord-est. Del corpo accessorio in questione è riportata nella mappa catastale la sola porzione in muratura di pietrame e più precisamente quella comprendente il Forno ed il contiguo Magazzino 6, mentre non risulta riportata la porzione realizzata in muratura di tufo comprendente il Magazzino 5. In merito a quest'ultima difformità si precisa che il manufatto in ampliamento, per caratteristiche costruttive, risale con ogni probabilità alla fine degli anni cinquanta o è comunque precedente alla data dell'01/10/1969, dalla quale è divenuto obbligatorio presentare l'aggiornamento cartografico catastale (Tipo di Mappale).

IMMOBILE "B" - Rimessa con porcile e pollaio

Pur se di remota costruzione e regolarmente riportato in mappa sulla p.lla 77 del Fig. 63, non risulta censito nè al catasto terreni nè la catasto urbano. Nella descrizione di dettaglio catastalmente viene indicato con la p.lla 77/p.

IMMOBILE "C" - Magazzino prefabbricato in legno e cls

L'immobile, non ancora completato e per il quale non è stata dichiarata la fine lavori nei termini, non risulta censito. Insiste di fatto su porzione della p.lla 78 del Fig. 63. Nella descrizione di dettaglio, il Magazzino viene catastalmente indicato con la p.lla 78/p.

IMMOBILE "D" - Rimessa attrezzi prefabbricata in metallo

L'immobile, non ancora completato e per il quale non è stata dichiarata la fine lavori nei termini, non risulta censito. Insiste di fatto su porzione della p.lla 87 del Fig. 63. Nella descrizione di dettaglio, la Rimessa viene catastalmente indicata con la p.lla 87/p.

regolarizzabili mediante Aggiornamento Catastale tutte le difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante le seguenti operazioni tecniche che hanno, presumibilmente ma con molta attendibilità, i costi a margine indicati:

Redazione Tipo di Mappale con procedura PREGEO riguardante tutti i fabbricati trattati "A-B-C-D": € 2.000,00

Rilievo restituzione ed Accatastamento con procedura DOCFA riguardante i Fabbricati "B-C"-D": € 1.600,00

Rilievo restituzione e Variazione con procedura DOCFA riguardante il Fabbricato "A": € 800,00

Visure preliminari, Diritti per T.M. e Diritti per Deposito DOCFA: € 320,00

ONERI TOTALI: € 4.720,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze: La zona trattata risulta interamente sottoposta a Vincolo idrogeologico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"Omissis" proprietario dal 14/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe MINNITI di Roma in data 14/03/2006 ai nn. 6760 di repertorio registrato a Roma IV in data 24/03/2006 ai nn. 2531/1T trascritto a Terni in data 28/03/2006 ai nn. 2543 e 2544 di R.P. Si precisa che l'intero compendio immobiliare è stato acquistato dall'attuale proprietario (esecutato), mediante unico atto di compravendita con doppia formalità di trascrizione poiché i beni erano proprietà di ditte diverse e più precisamente:

Con Trascrizione n. 2543 del 28/03/2006 "Omissis" coniugato in separazione dei beni acquista da [REDACTED] NCEU Comune di Amelia Fg. 63 p.lla 73/2 (La corte risulta censita al NCT di Amelia al Fg. 63 p.lla 88 comune ai sub 1 e 2 della p.lla 73) - NCT Comune di Amelia Fg. 63 p.lle 65-64-63-62-72-79-80-81-83-86-87

Con Trascrizione n. 2544 del 28/03/2006 "Omissis" coniugato in separazione dei beni acquista da [REDACTED] e [REDACTED] NCEU Comune di Amelia Fg. 63 p.lla 73/1 (La corte risulta censita al NCT di Amelia al Fg. 63 p.lla 88 comune ai sub 1 e 2 della p.lla 73) - NCT Comune di Amelia Fg. 63 p.lle 66-74-75-76-77-78-84-85-89

Si precisa altresì che in sede di redazione di Tipo di Mappale del 13/03/2007 prot.n. 65281.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. TR0065281) la particella 88 del Fg. 63 è stata fusa con la p.lla 73 del Fg. 63.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 28/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio VALLANIA in data 09/02/1969 ai nn. 52795 di Repertorio trascritto a Spoleto in data 29/03/1969 ai nn. 1731 di R.P.

[REDACTED] proprietario dal 01/02/1996 al 28/03/2006 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] con atto registrato a Terni in data 05/06/1996 ai nn. 12 - Vol. 795 trascritto a Terni in data 24/07/1996 ai nn. 4721 R.P. senza alcuna accettazione trascritta

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 24/07/1996

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. IMMOBILE "A" e "B" Attività Libera l'agibilità non è ancora stata rilasciata La realizzazione risale ad epoca assai remota in assenza totale di strumento urbanistico e comunque anteriore al 01/09/1967

Riferito limitatamente a: Casale e relativi accessori di cui alla lettera "A" - Rimessa con porcile di cui alla lettera "B"

P.E. n. IMMOBILE "A" per lavori di Fusione unità immobiliari abitative intestata a "Omissis". D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) presentata in data 15/03/2007- n. prot. 3324 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Riferito limitatamente a: Casale zona residenziale

P.E. n. IMMOBILE "C" Magazzino Agricolo e IMMOBILE "D" Rimessa Attrezzi intestata a "Omissis". Permesso di Costruire presentata in data 12/06/2009- n. prot. 8302 rilasciata in data 16/10/2010 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Riferito limitatamente a: Magazzino prefabbricato in legno e cls "C" e Rimessa Attrezzi prefabbricata in metallo "D".

Descrizione Casale e accessori diretti di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Casale e accessori diretti sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Composto da Costruzione tradizionale in pietrame su due piani in pessimo stato di mantenimento e parzialmente inagibile al piano primo, internamente così composta: quattro locali ad uso accessori indiretti al piano terra Magazzino 1-2-3-4 (di cui uno semidiruto Magazzino 1), un ripostiglio sottoscala, una scala esterna con loggia ed un appartamento di quattro vani al piano primo; inoltre, un corpo accessorio distaccato anch'esso in muratura di pietrame e tufo (semidiruto) composto da un forno e due locali ad uso magazzino al piano terra (Magazzino 5 e 6). Risulta di pertinenza del casale l'area di corte circostante con sovrastante pozzo di forma circolare eseguito in muratura di pietra. **Di rilevante importanza si segnala che l'immobile trattato è lambito da una linea elettrica ad alta tensione causa di inquinamento da elettromog.** posto al piano Terra e Primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **220**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "Omissis", foglio 63 mappale 73 subalterno 3, categoria A/4, classe 7, composto da vani Vani 6, posto al piano T-I, - rendita: 356.36.

L'edificio è stato costruito nel 1904.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,00 media.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DPGR 336 del 26/06/1998 l'immobile è identificato nella zona Agricola E2 area boscata ed E3 area agricola ad edificabilità limitata.

Norme tecniche ed indici: Normativa ed indici di cui alla L.R. 21/01/2015 n.1 - Titolo IV capo I sezione III

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano 01 residenza - piano primo	Sup. reale netta	15,55	1,00	15,55
Vano 02 residenza - piano primo	Sup. reale netta	15,05	1,00	15,05
Vano 03 residenza - piano primo	Sup. reale netta	14,25	1,00	14,25
Vano 04 residenza - piano primo	Sup. reale netta	23,90	1,00	23,90
Loggia	Sup. reale netta	6,25	0,35	2,19
Magazzino 01 - piano terra	Sup. reale netta	13,35	0,40	5,34
Magazzino 02 - piano terra	Sup. reale netta	22,52	0,50	11,26
Magazzino 03 - Piano terra	Sup. reale netta	30,44	0,60	18,26
Magazzino 04 - piano terra	Sup. reale netta	16,20	0,50	8,10
Ripostiglio Sottoscala - piano terra	Sup. reale netta	5,80	0,50	2,90
Forno - piano terra	Sup. reale netta	5,00	0,40	2,00
Magazzino 05 - piano terra	Sup. reale netta	14,00	0,40	5,60
Magazzino 06 - piano terra	Sup. reale netta	5,00	0,40	2,00
	Sup. reale netta	187,31		126,40

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: continue, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone al piano terra - mediocri al piano primo.

Note: In più zone del piano primo sono presenti lesioni verticali, presumibilmente per la mancanza di un cordolo sommitale.

Solai:

tipologia: legno, condizioni: pessime.

Solai:

tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: pessime.

Scale:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno a specchi di compensato, condizioni: pessime.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.

Giudice Dr. Natalia GIUBILEI
Curatore/Custode: Avv. Silvia GIAMMARCHI
Perito: Geom. SERGIO PEI

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: marmette in graniglio, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: mattoni in cotto, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: acciottolato in pietra di fiume e ricorso di mattoni, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: pessime.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: cotto, condizioni: pessime.
Impianti:
Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma.

Accessori:

A.1. Corte con pozzo: terreni: intestata a ENTI URBANI E PROMISQUI foglio 63 mappale 73 superficie catastale 1010.
è posto al piano Terra.
Sviluppa una superficie complessiva di 900

Descrizione **Rimessa con porcile e pollaio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Rimessa con porcile e pollaio sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.
Composto da Costruzione tradizionale in pietrame (semidiruta), internamente composta da un locale ad uso Magazzino (distinto con il n. 7), un pollaio ed un porcile. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 43
Identificato al catasto terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 77/p
Note: Non risulta censito ne al catasto Terreni ne al catasto fabbricati insiste di fatto sulla p.lla 77 del Fg.63 - E' necessario procedere al suo accatastamento.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,50 media.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	19,00	1,00	19,00
Pollaio	Sup. reale netta	3,80	1,00	3,80
Porcile	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale netta	27,80		27,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.
Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: scarse.

Accessori:

Descrizione **Magazzino prefabbricato** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino prefabbricato sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Composto da Costruzione prefabbricata (smontata dai campi terremotati dell'Irpinia e rimontata in loco), su predisposta platea in c.a. internamente composta da un locale ad uso Magazzino autonomamente utilizzabile; due piccoli locali destinati ad uso camera; una cucina ed un bagno tra loro direttamente collegati. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193

Identificato al catasto terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 78/p

Coerenze: L'immobile non risulta censito

Note: Non risulta censito ne al catasto Terreni ne al catasto fabbricati insiste di fatto sulla p.lla 78 del Fg.63 - E' necessario procedere al suo accatastamento.

L'edificio è stato costruito nel 2011.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DPGR 336 del 26/06/1998 l'immobile è identificato nella zona Agricola E2 area boscata ed E3 area agricola ad edificabilità limitata.

Norme tecniche ed indici: Normativa ed indici di cui alla L.R. 21/01/2015 n. 1 - Titolo IV capo I sezione III

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	142,08	1,00	142,08
Cucina	Sup. reale netta	11,70	1,00	11,70
Servizio Igienico wc	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
Camera 1	Sup. reale netta	8,50	1,00	8,50
Camera 2	Sup. reale netta	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale netta	176,88		176,88

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: Legno prefabbricato, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno prefabbricato, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: sportelloni, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: elementi prefabbricati in cls, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Zona magazzino.
Pavim. Interna: materiale: pvc, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: zona cucina-wc.
Plafoni: materiale: al rustico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: limitatamente alla zona cucina-wc-camere.

Impianti:

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: non autorizzata.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Giudice Dr. Natalia GIUBILEI
Curatore/Custode: Avv. Silvia GIAMMARCHI
Perito: Geom. SERGIO PEI

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da certificare a fine lavori.

Accessori:

Descrizione **Rimessa attrezzi prefabbricata** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Rimessa attrezzi prefabbricata sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Composto da Costruzione prefabbricata (Tipologia Baracca di cantiere metallica preverniciata), su predisposta platea in c.a., internamente costituita da un unico locale, posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17

Identificato al catasto terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 87/p

Note: Non risulta ne al catasto Terreni ne al catasto fabbricati insiste di fatto sulla p.lla 87 del Fg.63 - E' necessario procedere al suo accatastamento.

L'edificio è stato costruito nel 2011.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,70 media.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Rimessa attrezzi	Sup. reale netta	16,80	1,00	16,80
	Sup. reale netta	16,80		16,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: Ferro, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: lamiera zincata preverniciata, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: lamiera di alluminio preverniciato, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: lamiera zincata preverniciata, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: buone.

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo vigneto** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo vigneto sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq 3420.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 65 subalterno AB, qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale 1000, - reddito agrario: 4,65, - reddito dominicale: 4,13.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 85 qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale 2420, - reddito agrario: 11,25, - reddito dominicale: 10,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DPGR 336 del 26/06/1998 l'immobile è identificato nella zona Agricola E2 area boscata ed E3 area agricola ad edificabilità limitata.

Norme tecniche ed indici: Normativa ed indice di cui alla L.R. 21/01/2015 n. 1 - Titolo IV capo I sezione III

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vigneto	Sup. reale lorda	3.420,00	1,00	3.420,00
	Sup. reale lorda	3.420,00		3.420,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo uliveto** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo uliveto sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq **9130**.

Identificato al catasto terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 83 qualità ULIVETO, classe 5, superficie catastale 9130, - reddito agrario: 18,86, - reddito domenicale: 6,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DPGR 336 del 26/06/1998 l'immobile è identificato nella zona Agricola E2 area boscata ed E3 area agricola ad edificabilità limitata.

Norme tecniche ed indici: Normativa ed indici di cui alla L.R. 21/01/2015 n. 1 - Titolo IV capo I sezione III

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uliveto	Sup. reale lorda	9.130,00	1,00	9.130,00
	Sup. reale lorda	9.130,00		9.130,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo seminativo** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo seminativo sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq **25910**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 62 qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 3230, - reddito agrario: 6,67, - reddito domenicale: 5,84.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 63 qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 1500, - reddito agrario: 3,10, - reddito domenicale: 2,71.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 72 qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 10310, - reddito agrario: 21,30, - reddito domenicale: 18,64.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 74 qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 10650, - reddito agrario: 22,00, - reddito domenicale: 19,25.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 84 qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 220, - reddito agrario: 0,57, - reddito domenicale: 0,51.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DPGR 336 del 26/06/1998 l'immobile è identificato nella zona Agricola E2 area boscata ed E3 area agricola ad edificabilità limitata.

Norme tecniche ed indici: Normativa ed indici di cui alla L.R. 21/01/2015 n. 1 - Titolo IV capo I sezione III

Giudice Dr. Natalia GIUBILEI
Curatore/Custode: Avv. Silvia GIAMMARCHI
Perito: Geom. SERGIO PEI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo	Sup. reale lorda	25.910,00	1,00	25.910,00
	Sup. reale lorda	25.910,00		25.910,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo seminativo arborato** di cui al punto **H**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo seminativo arborato sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq 15920.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 66 qualità SEM-ARB, classe 5, superficie catastale 2070, - reddito agrario: 4,28, - reddito domenicale: 5,35.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 76 qualità SEM-ARB, classe 5, superficie catastale 13850, - reddito agrario: 28,61, - reddito domenicale: 35,76.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo Arborato	Sup. reale lorda	15.920,00	1,00	15.920,00
	Sup. reale lorda	15.920,00		15.920,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo pascolo** di cui al punto **I**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo pascolo sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq 18155.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 79 qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 9120, - reddito agrario: 10,48, - reddito domenicale: 4,61.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 81 subalterno AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 322, - reddito agrario: 0,27, - reddito domenicale: 0,12.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 86 subalterno AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 329, - reddito agrario: 0,27, - reddito domenicale: 0,12.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 77 subalterno AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 474, - reddito agrario: 0,39, - reddito domenicale: 0,17.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 78 qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 8910, - reddito agrario: 7,36, - reddito domenicale: 3,22.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DPGR 336 del 26/06/1998 l'immobile è identificato nella zona Agricola E2 area boscata ed E3 arca agricola ad edificabilità limitata.

Norme tecniche ed indici: Normativa ed indici di cui alla L.R. 21/01/2015 n. 1 - Titolo IV capo I sezione III

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pascolo	Sup. reale lorda	17.919,00	1,00	17.919,00
	Sup. reale lorda	17.919,00		17.919,00

Giudice Dr. Natalia GIUBILEI
Curatore/Custode: Avv. Silvia GIAMMARCHI
Perito: Geom. SERGIO PEI

Accessori:

Descrizione terreno agricolo pascolo cespugliato di cui al punto J

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo pascolo cespugliato sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq 8870.

Identificato al catasto terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 80 qualità PASCOLO-CESP, classe 1, superficie catastale 8870, - reddito agrario: 3,21, - reddito domenicale: 0,46.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DPGR 336 del 26/06/1998 l'immobile è identificato nella zona Agricola E2 area boscata ed E3 area agricola ad edificabilità limitata.

Norme tecniche ed indici: Normativa ed indici di cui alla L.R. 21/01/2015 n. 1 - Titolo IV capo I sezione III

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pascolo cespugliato	Sup. reale lorda	8.870,00	1,00	8.870,00
	Sup. reale lorda	8.870,00		8.870,00

Accessori:

Descrizione terreno agricolo pascolo arborato di cui al punto K

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo pascolo arborato sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq 20405.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 64 subalterno AB, qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 430, - reddito agrario: 0,44, - reddito domenicale: 0,27.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 65 subalterno AA, qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 300, - reddito agrario: 0,31, - reddito domenicale: 0,19.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 81 subalterno AB, qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 2008, - reddito agrario: 2,07, - reddito domenicale: 1,24.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 86 subalterno AB, qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 831, - reddito agrario: 0,86, - reddito domenicale: 0,52.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 87 subalterno AB, qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 4130, - reddito agrario: 4,27, - reddito domenicale: 2,56.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 75 qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 1400, - reddito agrario: 1,45, - reddito domenicale: 0,87.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 77 qualità PASCOLO-ARB, classe 2, superficie catastale 11306, - reddito agrario: 11,68, - reddito domenicale: 7,01.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DPGR 336 del 26/06/1998 l'immobile è identificato nella zona Agricola E2 area boscata ed E3 area agricola ad edificabilità limitata.

Norme tecniche ed indici: Normativa ed indici di cui alla L.R. 21/01/2015 n. 1 - Titolo IV capo I sezione III

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Giudice Dr. Natalia GIUBILEI
Curatore/Custode: Avv. Silvia GLAMMARCHI
Perito: Geom. SERGIO PEI

Pascolo Arborato	Sup. reale lorda	20.388,00	1,00	20.388,00
	Sup. reale lorda	20.388,00		20.388,00

Accessori:

Descrizione terreno agricolo bosco ceduo di cui al punto L

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo bosco ceduo sito in Amelia (Terni) frazione Foce - Loc.tà Casaglie S.Giovanni Strada dell'Arduino n. 8.

Superficie complessiva di circa mq 3140.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 64 subalterno AA, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 650, - reddito agrario: 0,60, - reddito domenicale: 0,20.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 87 subalterno AA, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 890, - reddito agrario: 0,28, - reddito domenicale: 0,09.
- terreni: intestata a "Omissis" foglio 63 mappale 89 qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1600, - reddito agrario: 0,99, - reddito domenicale: 0,33.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DPGR 336 del 26/06/1998 l'immobile è identificato nella zona Agricola E2 area boscata ed E3 area agricola ad edificabilità limitata.

Norme tecniche ed indici: Normativa ed indici di cui alla L.R. 21/01/2015 n. 1 - Titolo IV capo I sezione III

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	3.140,00	1,00	3.140,00
	Sup. reale lorda	3.140,00		3.140,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per gli immobili in argomento si è proceduto ad una stima sintetica, basata sul metodo della consistenza e riferita a valori unitari definiti sinteticamente secondo la media rilevata dalle fonti sotto elencate. Per quanto riguarda i fabbricati il parametro metrico di riferimento è quello della superficie utile interna. Solo per le unità abitative si è definita la superficie utile commerciale mediante applicazione di coefficienti correttivi ricorrenti sul mercato edilizio locale alle porzioni accessorie non residenziali, ma a diretto servizio della residenza. Per quanto riguarda invece i terreni agricoli il parametro metrico di riferimento è quello della superficie catastale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Amelia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di CC.II.AA.AA. di Terni - OMI Agenzia delle Entrate - Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Casale e accessori diretti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Giudice Dr. Natalia GIUBILEI
Curatore/Custode: Avv. Silvia GIANMARCHI
Perito: Geom. SERGIO PEI

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Vano 01 residenza - piano primo	15,55	€ 800,00	€ 12.440,00
Vano 02 residenza - piano primo	15,05	€ 800,00	€ 12.040,00
Vano 03 residenza - piano primo	14,25	€ 800,00	€ 11.400,00
Vano 04 residenza - piano primo	23,90	€ 800,00	€ 19.120,00
Loggia	2,19	€ 800,00	€ 1.750,00
Magazzino 01 - piano terra	5,34	€ 800,00	€ 4.272,00
Magazzino 02 - piano terra	11,26	€ 800,00	€ 9.008,00
Magazzino 03 - Piano terra	18,26	€ 800,00	€ 14.611,20
Magazzino 04 - piano terra	8,10	€ 800,00	€ 6.480,00
Ripostiglio Sottoscala - piano terra	2,90	€ 800,00	€ 2.320,00
Forno - piano terra	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00
Magazzino 05 - piano terra	5,60	€ 800,00	€ 4.480,00
Magazzino 06 - piano terra	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00
	126,40		€ 101.121,20

- Valore corpo:	€ 101.121,20
- Valore accessori:	€ 9.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 110.121,20
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 110.121,20

B. Rimessa con porcile e pollaio

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	19,00	€ 450,00	€ 8.550,00
Pollaio	3,80	€ 450,00	€ 1.710,00
Porcile	5,00	€ 450,00	€ 2.250,00
	27,80		€ 12.510,00

- Valore corpo:	€ 12.510,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 12.510,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 12.510,00

C. Magazzino prefabbricato

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	142,08	€ 300,00	€ 42.624,00
Cucina	11,70	€ 300,00	€ 3.510,00
Servizio Igienico wc	3,60	€ 300,00	€ 1.080,00
Camera 1	8,50	€ 300,00	€ 2.550,00
Camera 2	11,00	€ 300,00	€ 3.300,00
	176,88		€ 53.064,00

- Valore corpo:	€ 53.064,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 53.064,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 53.064,00

D. Rimessa attrezzi prefabbricata

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Rimessa attrezzi	16,80	€ 250,00	€ 4.200,00
- Valore corpo:			€ 4.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 4.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 4.200,00

E. Terreno agricolo vigneto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Vigneto	3.420,00	€ 3,75	€ 12.825,00
- Valore corpo:			€ 12.825,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.825,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.825,00

F. Terreno agricolo uliveto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Uliveto	9.130,00	€ 2,25	€ 20.542,50
- Valore corpo:			€ 20.542,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 20.542,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 20.542,50

G. Terreno agricolo seminativo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Seminativo	25.910,00	€ 1,75	€ 45.342,50
- Valore corpo:			€ 45.342,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 45.342,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 45.342,50

H. Terreno agricolo seminativo arborato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Seminativo Arborato	15.920,00	€ 1,80	€ 28.656,00
- Valore corpo:			€ 28.656,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 28.656,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 28.656,00

I. Terreno agricolo pascolo

Giudice Dr. Natalia GIUBILEI
Curatore/Custode: Avv. Silvia GIAMMARCHI
Perito: Geom. SERGIO PEI

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Pascolo	17.919,00	€ 0,35	€ 6.271,65
- Valore corpo:			€ 6.271,65
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.271,65
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.271,65

J. Terreno agricolo pascolo cespugliato

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Pascolo cespugliato	8.870,00	€ 0,25	€ 2.217,50
- Valore corpo:			€ 2.217,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.217,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.217,50

K. Terreno agricolo pascolo arborato

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Pascolo Arborato	20.388,00	€ 0,45	€ 9.174,60
- Valore corpo:			€ 9.174,60
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.174,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.174,60

L. Terreno agricolo bosco ceduo

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	3.140,00	€ 0,65	€ 2.041,00
- Valore corpo:			€ 2.041,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.041,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.041,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	casale e accessori diretti			
A	con annesso corte con pozzo.	220	€ 110.121,20	€ 110.121,20
B	rimessa con porcile e pollaio	43	€ 12.510,00	€ 12.510,00
C	maggazzino prefabbricato	193	€ 53.064,00	€ 53.064,00
D	rimessa attrezzi prefabbricata	17	€ 4.200,00	€ 4.200,00
E	terreno agricolo vigneto	3420	€ 12.825,00	€ 12.825,00

Giudice Dr. Natalia GIUBILEI
Curatore/Custode: Avv. Silvia GIANMARCHI
Perito: Geom. SERGIO PEI

F	terreno agricolo uliveto	9130	€ 20.542,50	€ 20.542,50
G	terreno agricolo seminativo	25910	€ 45.342,50	€ 45.342,50
H	terreno agricolo seminativo arborato	15920	€ 28.656,00	€ 28.656,00
I	terreno agricolo pascolo	18155	€ 6.271,65	€ 6.271,65
J	terreno agricolo pascolo cespugliato	8870	€ 2.217,50	€ 2.217,50
K	terreno agricolo pascolo arborato	20405	€ 9.174,60	€ 9.174,60
L	terreno agricolo bosco ceduo	3140	€ 2.041,00	€ 2.041,00
			€ 306.965,95	€ 306.965,95

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

	€ 46.044,89
- Riduzione monetaria: Inquinamento da elettrosmog causato da corrente ad alta tensione riferito al solo fabbricato principale Casale "A"	€ 15.000,00
- Riduzione monetaria: Smaltimento materiale nocivo giacente in sito (n.8 lastre di Eternit per mq 18 circa)	€ 1.000,00
- Riduzione monetaria: Smantellamento e rimozione Corpo 1 ricovero Cavalli e Corpo 2 pollaio	€ 670,00
- Riduzione monetaria: Cancellazione Ipoteca Volontaria - Conservatoria dei RR.II. di Terni R.P. n.828 del 28/03/2006	€ 400,00
- Riduzione monetaria: Cancellazione Pignoramento - Conservatoria dei RR.II. di Terni R.P. n. 3337 del 14/053/2014	€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.420,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 243.251,06

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

€ 224.831,06

il perito
Geom. SERGIO PEI

Gent.mo Avv.to
Silvia GIAMMARCHI
Via Silvestri n. 8
05100 TERNI

OGGETTO - Procedura RG n. 91/2014 - Risposta ufficiale ai chiarimenti richiesti con Posta Certificata in data 25/06/2015

Facendo riferimento alla Sua mail del 25/06/2015, come da Lei richiesto, punto per punto vado a rispondere per iscritto a quanto già avuto modo di chiarire seppur informalmente nel corso della nostra telefonata in pari data dell'invio della mail:

A)-Relativamente alla mancata corrispondenza degli identificativi catastali tra Perizia e Atto di Pignoramento e Relativa Nota di Trascrizione per quanto riguarda le p.lle 73-77/p-78/p-87/p del Fg. 63 si precisa che:

- La p.lla 73 del Fg. 63 intestata al NCT a "Aree di Enti Urbani e Promiscui" identifica l'area di corte "A1" di pertinenza del Fabbricato censito al NCEU con la p.lla 73/3 del Fg. 63 che a tutti gli effetti la ricomprende, per cui la suddetta **p.lla 73/3 del Fg. 63** identifica l'intero immobile "A" della perizia (Fabbricato e relativa corte con pozzo) e Risulta riportata sia nel Pignoramento che nella relativa Trascrizione.
- Le p.lle 77/p-78/p-87/p del Fg. 63 sono state inserite come identificativi catastali, di fatto provvisori, per gli immobili indicati con la lettera "B"- "C"- "D" Fabbricati questi che non risultano censiti ne al NCT ne al NCEU. L'indicazione catastale è stata data loro al solo scopo di individuare in perizia la p.lla di terreno su cui gli stessi insistono. Resta inteso che tali immobili dovranno essere regolarizzati da un punto di vista catastale prima del definitivo atto di trasferimento ed acquisiranno una loro specifica individuazione numerica catastale.
Si precisa pertanto che così come allo stato attuale gli immobili "B"- "C"- "D", non ancora censiti in catasto, non hanno un loro specifico mappale ma sono di fatto ricompresi nelle consistenza delle p.lle iscritte al NCT con i mappali 77-78-87 che risultano riportati sia nel Pignoramento che nella relativa Trascrizione.
- Per quanto riguarda tutte le p.lle catastali suddivise in porzioni AA-AB ecc.ecc. a seguito di frazionamento eseguito dall'AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 al solo scopo fiscale e contributivo, in perizia sono state necessariamente indicate in porzioni AA-AB ecc.ecc. per distinguerne la qualità e quindi il valore. Ai fini della trascrizione e della volturazione catastale è comunque sufficiente indicare l'intera particella e quindi nello specifico: p.lle 64-65-81-86-87-77 (anziché 64AA e AB - 65AA e AB - 81AA e AB - 86AA e AB - 87AA e AB - 77AA e AB) del Fg. 63 indicandone per ciascuna ove richiesto l'intera superficie data

dalla somma di quanto indicato per le singole porzioni (AA+AB). Pertanto anche questi mappali risultano riportati sia nel Pignoramento che nella relativa Trascrizione.

B)- Si, conferma che il Contratto di Locazione ha ad oggetto tutti gli immobili pignorati ivi compresi quelli autorizzati alla Locataria imprenditrice agricola, in quanto insistenti su particelle di terreno oggetto del Contratto stesso.

C)- In merito a quanto osservato circa l'errata detrazione dal valore di stima delle spese di cancellazione di gravami a carico della procedura che più precisamente risultano essere le seguenti:

- € 400,00 per la cancellazione dell'Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di Credito Emiliano s.p.a. e contro [REDACTED];
- € 600,00 per la cancellazione del Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento a favore di Credito Emiliano s.p.a. e contro [REDACTED];

effettivamente sono state per mero errore detratte impropriamente, per cui il Prezzo a base d'asta del Lotto (Punto 8.5 della Perizia) opportunamente rivisto e corretto alla luce di quanto sopra risulta:

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e/o catastali a carico della Procedura;
€ 244.251,06 (anzichè € 243.251,06).
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e/o catastali a carico dell'acquirente;
€ 225.831,06 (anzichè € 224.831,06).

I nuovi valori dell'immobile come sopra corretti e ridefiniti, saranno oggetto di una "Nota Modificativa ed Integrativa" della Perizia già depositata contenente anche la precisazione che l'atto di trasferimento sarà soggetto **all'imposta di registro**.

A mia cura invierò la suddetta "Nota Modificativa" a tutti i soggetti interessati ed al Giudice.

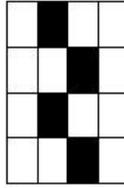
D)- La possibilità e la convenienza di costituire più Lotti è stata già valutata e di fatto scartata in Perizia, particolarmente per la conformazione, costituzione, caratteristica e soprattutto ubicazione e valori economici delle singole porzioni che costituiscono il Bene Immobile trattato. A quanto sopra aggiungo che le spese e gli oneri necessari per frazionare la proprietà (massimo in due Lotti comunque non equamente assortiti per destinazione d'uso ed ubicazione dei fabbricati esistenti e qualità dei terreni) sarebbero assai rilevanti dovendo necessariamente realizzare una serie indispensabile di opere infrastrutturali (viabilità, impiantistica ecc.) all'interno della proprietà.

Narni li, 08/07/2015

Firmato digitalmente
da

SERGIO PEI

CN = PEI SERGIO
O = Collegio dei Geometri
di Terni/80004838552
C = IT



STUDIO TECNICO geom. SERGIO PEI

TRIBUNALE DI TERNI - PROC. RG 91/2014
RELAZIONE TECNICA DI AGGIORNAMENTO SULLO STATO
DELL'IMMOBILE "A" IN PERIZIA

In osservanza a quanto disposto nel Verbale d'Udienza (Procedura R.G. n. 91/2014) del 18/04/2018 dal G.E. Dott.ssa Ilaria Palmeri;

il giorno 27/04/2018 alle ore 10,15 unitamente al Custode Avv. Silvia Giammarchi mi recavo in Comune di Amelia - Frazione Foce - Località Casaglie San Giovanni - via dell'Arduino n. 8 per prendere visione dell'attuale stato del fabbricato indicato in perizia con la lettera "A" (Foto 1) a oltre tre anni dall'ultimo sopralluogo. Rispetto al primo accesso effettuato in data 04/03/2015;

risultava crollata la residua porzione di tetto del "Magazzino 1 posto al P.T." (zona invasa dall'edera e non fotografabile); risultava crollata interamente una delle due falde della copertura soprastante il "Vano 4 posto al P.P. (Foto 3-4) favorendo, per molto tempo e tutt'ora, la penetrazione di acque meteoriche che hanno ulteriormente danneggiato la struttura del solaio interpiano in legno e laterizio posto tra il "Vano 4 e il Magazzino 2" (Foto 5) aggravandone le già critiche condizioni statiche;

conseguentemente al crollo del tetto, e agli eventi sismici post 04/03/2015 ancora attivi, si è verificato uno scorrimento e ammassamento di tegole e coppi in alcune zone delle gronde, la cui struttura lignea, anch'essa già in critiche condizioni statiche e ulteriormente indebolita dall'attacco dalle acque meteoriche rischia il collasso e il conseguente crollo.

Per questi motivi, considerato che l'intero compendio immobiliare oggetto della Procedura 91/2014 è privo di recinzione e che potenzialmente oltre alla famiglia dell'esecutato chiunque potrebbe entrare, anche senza permesso, sul fondo per tutelare nell'immediatezza l'incolumità di qualsiasi soggetto che anche inavvertitamente potrebbe avvicinarsi al Fabbricato pericolante, provvedevo con l'aiuto dell'esecutato e con i mezzi a disposizione (paletti in ferro e nastro in plastica bianco-rosso) a delimitare un'ampia zona di rispetto a distanza di sicurezza dalle strutture instabili, segnalando nel

05035 NARNI (TR) Piazza dei Priori, 4
P.I. 00199760554 - C.F. PEISRG55A05F844X - IBAN IT71D0306972711000010012560
Tel/ Fax 0744726319 - Cell. 3356004969
e-mail: geomsergiopei@gmail.com – Posta Elettronica Certificata sergio.pei@geopec.it



contempo il pericolo con cartelli plastificati recanti la scritta “*Pericolo di Crollo è severamente vietato l’accesso all’interno della zona delimitata*” posti su ciascun lato nastrato.

Si reputa comunque necessario e urgente che la recinzione di emergenza, venga sostituita nel più breve tempo possibile con una recinzione stabile di altezza non inferiore a mt 2,00 costituita da paletti in legno di castagno, pannelli di rete elettrosaldada maglia 10x10 filo mm 6 con la presenza di una porta di accesso pedonale munita di chiusura con lucchetto; il tutto come indicato nell’**allegato elaborato grafico progettuale**, nel quale è anche riportato l’importo preventivo dell’opera da realizzare, che da un’indagine, a mia cura, risulta essere di € **2.121,00** iva esclusa.

Considerato inoltre che sulla parete Nord-Ovest del Fabbricato è situato all’interno di una cassetta chiusa in pvc (Foto 2) l’interruttore generale dell’energia elettrica; che, “*seppur abusivamente*” come affermato dalla Custode, il debitore e la sua famiglia abitano, e la moglie svolge attività agricola all’interno della proprietà oggetto della Procedura 91/2014, **si rende necessario e imprescindibile** che detto interruttore generale venga spostato a cura del fornitore del servizio e collocato in luogo sicuro, fuori dalla zona recintata, e ciò al fine di poterlo manovrare, in caso di necessità, in totale sicurezza.

Per quanto riguarda l’eventuale aggiornamento del valore dell’immobile in argomento, indicato in perizia con la lettera “A”, il sottoscritto, pur avendo rilevato un peggioramento dello stato di alcune strutture rispetto al primo accesso del 04/03/2015, **non ritiene necessario apportare modifiche al Valore del “Corpo A”** in quanto, già nella perizia depositata il valore attribuito si riferiva a un immobile da ristrutturare, per cui le porzioni di copertura crollate, il solaio interpiano ulteriormente danneggiato e le gronde erano e sono tutte componenti edilizia da demolire, rimuovere e ricostruire, senza possibilità di recupero, se non per i soli elementi in cotto (quali tegole, piastrelle ecc.) non danneggiati, peraltro ancora oggi possibile.

Narni li, 04/05/2018

In Fede
Geom. Sergio PEI
(firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI

- **Documentazione Fotografica**
- **Documentazione Grafica Progettuale**

05035 NARNI (TR) Piazza dei Priori, 4
P.I. 00199760554 - C.F. PEISRG55A05F844X - IBAN IT71D0306972711000010012560
Tel/ Fax 0744726319 - Cell. 3356004969
e-mail: geomsergiopei@gmail.com – Posta Elettronica Certificata sergio.pei@geopec.it



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0065362 del 13/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Localita Casaglie S. Giovanni

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 63

Particella: 73

Subalterno: 3

Compilata da:

Troiano Piero

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

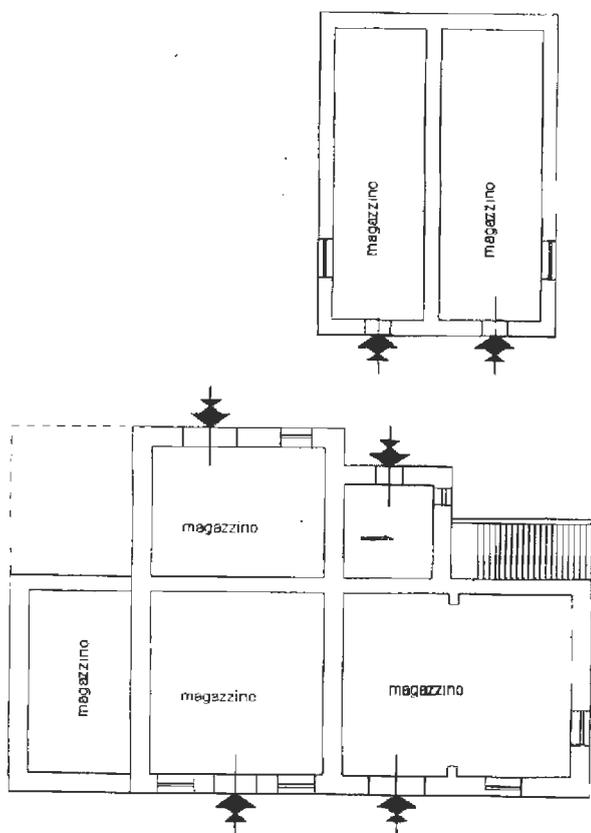
N. 8519

Scheda n. 1

Scala 1:200

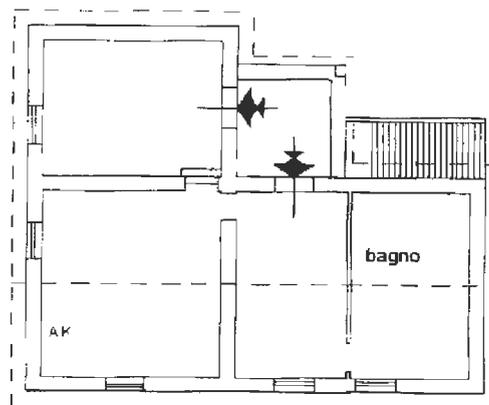
Pianta Piano Terra

Hm= m.2,70



Pianta Piano Primo

Hm. = m. 3.20



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/02/2015 - Comune di AMELIA (V262) - Foglio: 63 Particella: 73 - Subalterno 3 - LOCALITA CASAGLIE - S. GIOVANNI SNC piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/02/2015 - n. TR0017426 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot.schede: 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0065362 del 13/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Localita Casaglie S. Giovanni

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 63

Particella: 73

Subalterno: 3

Compilata da:

Troiano Piero

Iscritto all'albo:

Geometri

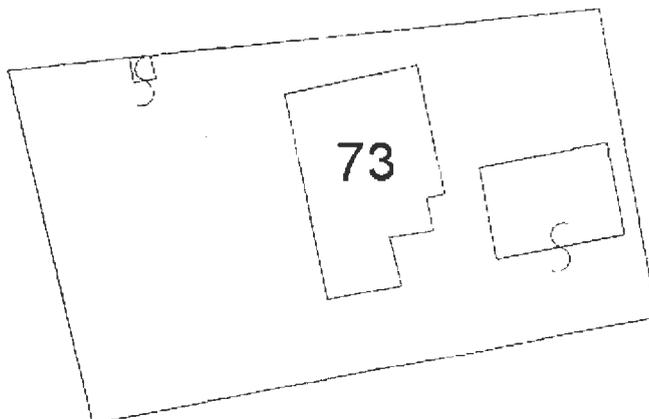
Prov. Roma

N. 8519

Scheda n. 2

Scala 1:500

Pianta Piano Terra corte



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/02/2015 - Comune di AMELIA - Foglio 63 Particella 3 Subalterno 3
LOCALITA CASAGLIE - S. GIOVANNI SNC piano: 1-1.

Ultima Planimetria in atti

ALLEGATO 1
Documentazione Fotografica

AEROFOTOGRAMMETRIA AEREA DELLA PROPRIETÀ



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 503
Geometra PEI SERGIO	

FABBRICATO “A”

FABBRICATO "A"



Collezione Provinciale
Comuni e Monumenti
Antichi

Inscrizione 2400
N. 593

Geometra
PEI SERGIO



Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
Geometra
PEI SERGIO



ureati
albo

Geometra
PET SERGIO



Consiglio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Lorenzo Alpo
n. 503
Sergio

[Handwritten signature]



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 503
Geometra PEI SERGIO	



~~C. elra~~
PEL SERGIO

FABBRICATO "A" - FOTO INTERNE



MAGAZZINO 2



MAGAZZINO 2

Consiglio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Iscrizione Albo
N 503
Geometra
SERGIO



MAGAZZINO 3



MAGAZZINO 3

Cons. Geom. N. 503
Geometra
PEI SERGIO



RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA



RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni



Iscrizione Albo
N. 503

Geometra
PEI SERGIO



MAGAZZINO 4



MAGAZZINO 4





MAGAZZINO 4





MAGAZZINO 5



MAGAZZINO 5

Castello
Castello
di Tevere

Geometra
FET SERGIO

FABBRICATO "B"

FABBRICATO "B"



Geometra
P. SERGIO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Inscrizione Albo
N. 503

Geometra
PEI SERGIO

FABBRICATO "B" - FOTO INTERNE



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi
Iscrizione Albo
N. 508
Geometra
PEI SERGIO

FABBRICATO “C”

FABBRICATO "C"



Laureati
Albo



Laureali
e Albo

FABBRICATO "C" - FOTO INTERNE



MAGAZZINO



MAGAZZINO 5

Geometra
ALESSANDRO
P. BERGIO



MAGAZZINO 5



RESIDENZA NON AMMESSA

Geometra
E. S. FIGLIO



RESIDENZA NON AMMESSA



RESIDENZA NON AMMESSA

~~CAPI
SERGIO~~



RESIDENZA NON AMMESSA



RESIDENZA NON AMMESSA





RESIDENZA NON AMMESSA



FABBRICATO “D”

FABBRICATO "D"



Comune di
Comuni/Lauredi
Circoscrizione/Albo
503

PERSEPIO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 503

Contra
PER SERGIO

CORPO 1 DA RIMUOVERE

CORPO 1 DA RIMUOVERE



Luttrell
e Aldo

[Handwritten signature]



Laureati
di Anno
Genova
SERGIO

CORPO 2 DA RIMUOVERE

CORPO 2 DA RIMUOVERE



ati
o
Geometra
PER SERGIO



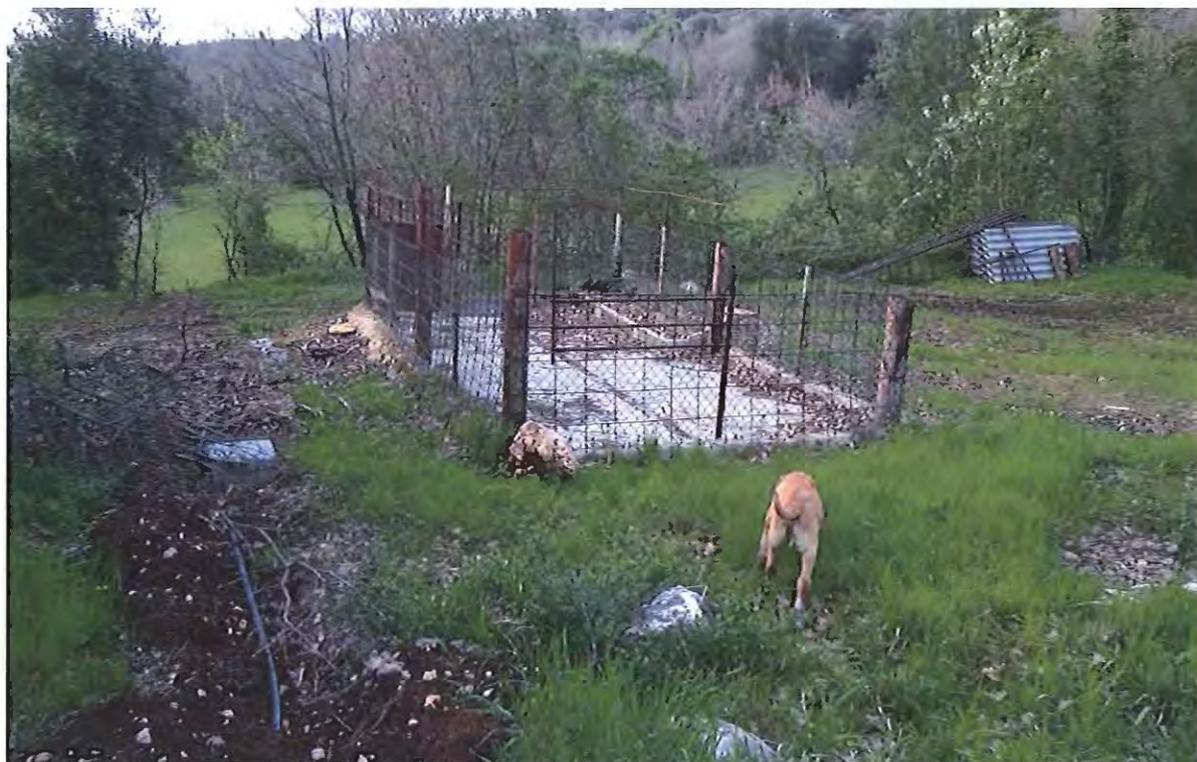
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 503

Geometra
PEI SERGIO

MATERIALE NOCIVO DA SMALTIRE

MATERIALE DA SMALTIRE



Lucrelli
Libo
Serravalle
SERGIO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N.503

Geometra
P. SERGIO