
Tribunale di Terni

GIUDIZIO DI DIVISIONE

N. Gen. Rep. **2605/2016**

promosso da:
DOBANK SPA

contro:
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Data udienza: 01/10/2019

RELAZIONE E VALUTAZIONE DEL CTU

Tecnico incaricato: Ing. Gabriele Grimani
Codice fiscale: GRMGRL60D10L117Y
Partita IVA: 01412840553
Con studio in: L.go Liberotti, 14 - Terni
Telefono: 0744408315

PREMESSA

All'udienza del 10/05/2019 lo scrivente Ing. Gabriele Grimani, già esperto incaricato nella procedura esecutiva n.115/2012, veniva nominato CTU nel giudizio di divisione in epigrafe, ricevendo l'incarico di aggiornare la stima effettuata per la procedura citata, riferendo in merito alla possibile divisione degli immobili e dei fabbricati in oggetto, specificando, in particolare, se sia economicamente conveniente la divisione tenuto conto della loro tipologia e destinazione ovvero se la divisione possa comportare un rilevante deprezzamento degli stessi suggerendone, in tale ultimo caso, la vendita ovvero la assegnazione ad un convivente e la previsione di conguagli in denaro per gli altri.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE:

Proprietà pro quota di costruzione indipendente di civile abitazione suddivisa in più subalterni e relativa area di corte (corpi **A, B, C, D, E-parte**), pertinenze (corpi **E, F, G**) e terreno circostante (corpi **H, I, J**) con piscina scoperta, siti in Montecastrilli (TR), Fraz. Farnetta, al Voc. Valle n.39.

Il tutto identificato catastalmente come segue:

- A.** catasto fabbricati, foglio 47, particella 59 sub 1 e particella 308, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, piano T-1, rendita €222,08;
- B.** catasto fabbricati, foglio 47, particella 59 sub 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, piano T, rendita €111,04;
- C.** catasto fabbricati, foglio 47, particella 59 sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, piano 1, rendita €66,62;
- D.** catasto fabbricati, foglio 47, particella 59 sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, piano 1, rendita €66,62;
- E.** catasto fabbricati, foglio 47, particella 59 sub 5, categoria C/2, classe 4, consistenza 57 m², piano T, rendita €105,98;
- F.** catasto fabbricati, foglio 47, particella 480, categoria C/2, classe 4, consistenza 15 m², piano T, rendita €27,89; (si precisa che fino al 15/04/2011 il bene era individuato al catasto terreni con particella 382);
- G.** catasto fabbricati, foglio 47, particella 481, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 m², piano T, rendita €52,06; (si precisa che fino al 15/04/2011 il bene era individuato al catasto terreni con particella 383);
- H.** catasto terreni, foglio 47, particella 60, qualità SEMIN ARBOR classe 2, superficie 3710 m², reddito dominicale €18,20, reddito agrario €13,41;
- I.** catasto terreni, foglio 47, particella 61, qualità SEMIN ARBOR classe 2, superficie 7730 m², reddito dominicale €37,93, reddito agrario €27,95;
- J.** catasto terreni, foglio 47, particella 197, qualità SEMIN ARBOR classe 2, superficie 2600 m², reddito dominicale €12,76, reddito agrario €9,40.

2. DESCRIZIONE E DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO:

L'abitazione (corpi **A, B, C, D, E-parte**), risultato di diversi interventi di ampliamento e trasformazione e suddivisa in vari subalterni a causa della differente titolarità delle parti, è un unico organismo edilizio (come pure confermato dalle pratiche edilizie) la cui edificazione è iniziata anteriormente al 1967 e proseguita negli anni '70 ed '80; realizzata in muratura portante, si sviluppa su due piani fuori terra collegati da una scala interna ed una esterna ed è composta come segue:

- al piano terra: ingresso, soggiorno con scala interna, tinello, salone, cucina, studio, cameretta, disimpegno, sgombero (ex cucina), tre bagni;
- al piano primo: due camere, due camerette, disimpegno, due bagni, vano sottotetto agibile.

La cucina deriva dalla chiusura di un piccolo portico e risulta accatastata come magazzino nella particella 59 sub 5; si precisa che tale trasformazione non risulta autorizzata.

L'immobile è completo sotto il profilo impiantistico, ma è significativamente carente di manutenzione e presenta diverse manifestazioni di vetustà e degrado (costituite da fenomeni localizzati quali: fessurazioni nel tessuto murario per piccoli assestamenti fondali, infiltrazioni di acque meteoriche, presenza di umidità di risalita nella muratura perimetrale, deterioramento di pavimentazioni e di infissi esterni); nella sostanza necessita di un insieme organico di lavori di restauro e risanamento.

Le pertinenze sono rappresentate da:

- corpo **E**: portico a tunnel e piccolo ripostiglio, realizzato con struttura mista a fianco dell'abitazione, con adiacenti magazzino e ripostiglio interrati; centrale termica attigua alla cucina

descritta sopra; la copertura del portico (costituita da un lastrico solare raggiungibile esclusivamente dall'esterno tramite una scala a terra in muratura) ha la pavimentazione completamente deteriorata ed i locali interrati presentano consistenti infiltrazioni dalle pareti e dalla copertura;

- corpo **F**: manufatto fatiscente in muratura, costituito da un locale magazzino (già pollaio) con antistante tettoia ed un portico (già fienile); si precisa che la tettoia (peraltro semidiruta) non risulta nello specifico titolo abilitativo edilizio.
- corpo **G**: manufatto fatiscente in muratura, costituito da due locali aperti per rimessa attrezzi (già destinati a stalla ed erbaio).

Il terreno (corpi **H, I, J**), che circonda l'abitazione, è parte integrante della proprietà, costituendone agio ed elemento di pregio; è costituito sostanzialmente da area libera con rade piantumazioni di arbusti e di alberi di alto fusto, prevalentemente in prossimità delle costruzioni e lungo i confini esterni; inoltre sulla particella 61, in posizione attigua all'abitazione, è stata realizzata una piscina interrata della superficie di circa 60 m², contornata da una ampia area solarium pavimentata. Il tutto è in scadenti condizioni di manutenzione, infatti il terreno è oggi essenzialmente incolto, l'impiantistica della piscina è quantomeno da rivedere e la pavimentazione è consistentemente deteriorata.

Caratteristiche della zona: agricola.

Area urbanistica: verde agricolo a traffico esclusivamente locale (praticamente inesistente).

Caratteristiche delle zone limitrofe: agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'abitato di Farnetta dista circa 1,5 km, quello di Montecastrilli circa 5 km.

L'abitazione non risulta convenientemente divisibile, in quanto è provvista di un unico collegamento interno tra i piani ed il frazionamento di essa comporterebbe una consistente diminuzione della fruibilità e quindi del valore complessivo, anche in conseguenza della necessaria individuazione di spazi comuni (a discapito della superficie utile) che consentano l'accesso indipendente alle singole porzioni.

Le pertinenze, proprio perché tali ed anche prescindendo dallo stato conservativo, non sono suscettibili di utilizzo indipendente dall'immobile principale.

Il terreno, infine, di fatto rappresenta l'area di corte del compendio e solo marginalmente potrebbe essere separato dai fabbricati nella zona più remota; tale operazione si dimostrerebbe economicamente svantaggiosa in conseguenza della necessità di garantirne l'accesso (risultando altrimenti intercluso) e dei costi connessi.

Pertanto il compendio viene valutato complessivamente come lotto unico.

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo, effettuato in data 15/07/2019, gli immobili risultavano liberi e nella disponibilità degli attuali proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Nessuna.

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

- Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di MEDIOCREDITO DELL'UMBRIA SPA contro ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** in qualità di terzo datore d'ipoteca, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto a rogito Dott. Paolucci Enzo, Notaio in Perugia, in data 18/05/2001 al

n.98779, iscritta a Terni in data 25/05/2001 ai nn.828/4585.

Importo ipoteca: L.1.500.000.000

Importo capitale: L.600.000.000

La formalità riguarda gli immobili di cui alle particelle **59/1-308, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 60, 61, 197, 382** (oggi **480**) e **383** (oggi **481**).

- Ipoteca giudiziale a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***, derivante da provvedimento provvisorio per separazione ex art.708 c.p.c., atto del Tribunale di Roma in data 15/09/2009 al n.11326/2009, iscritta a Terni in data 08/10/2009 ai nn.2343/12376.

La formalità riguarda gli immobili di cui alle particelle **59/1-308, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 60, 61, 197, 382** (oggi **480**) e **383** (oggi **481**); relativamente alla particella 59/1 si precisa che, seppure presente unitamente alle altre tra le unità negoziali della nota di iscrizione citata, nella ispezione ad essa relativa non risulta la formalità de quo.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***, derivante da atto esecutivo del Tribunale di Terni in data 06/07/2012 al n.393, trascritto a Terni in data 27/07/2012 ai nn.5803/7615.

La formalità riguarda gli immobili di cui alle particelle **59/1-308, 59/5, 60, 61, 197**; inoltre riguarda pure le particelle **382** e **383**, all'epoca però già soppresse.

- Pignoramento a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***, derivante da atto esecutivo del Tribunale di Terni in data 14/10/2014 al n.3537, trascritto a Terni in data 25/11/2014 ai nn.7764/9963.

La formalità riguarda gli immobili di cui alle particelle **59/2, 59/3, 59/4, 480, 481**.

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, derivante da atto esecutivo del Tribunale di Terni in data 27/12/2014 al n.4148, trascritto a Terni in data 23/11/2015 ai nn.7536/10219.

La formalità riguarda gli immobili di cui alle particelle **59/1-308, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 60, 61, 197**; inoltre riguarda pure le particelle **382** e **383**, all'epoca però già soppresse.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Preliminare di compravendita a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata, atto a rogito Dott. De Agostini Paolo, Notaio in Roma, in data 22/05/2012 ai nn.59550/17018, trascritto a Terni in data 23/05/2012 ai nn.4137/5481.

La formalità riguarda gli immobili di cui alle particelle **59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 60, 61, 197**.

- Domanda giudiziale di divisione a favore di UNICREDIT SPA contro ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** derivante da atto del Tribunale di Terni in data 11/10/2016 al n.2605, trascritto a Terni in data 03/04/2017 ai nn.2217/3366.

La formalità riguarda tutti gli immobili.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità catastale e urbanistico-edilizia:

Gli immobili risultano non conformi, con rilevanza sia sotto il profilo catastale, sia sotto quello urbanistico-edilizio, essendo state riscontrate le irregolarità seguenti:

- 1) particella **59/1-308**, variata distribuzione interna; la difformità dal punto di vista edilizio attualmente non necessita di regolarizzazione in quanto rientra tra le attività eseguibili senza titolo abilitativo e senza comunicazione, mentre dal punto di vista catastale deve essere regolarizzata mediante denuncia di variazione; il costo della regolarizzazione è preventivabile in €600,00;
- 2) particella **59/5**, variata destinazione d'uso con opere ed incremento volumetrico (un portico preesistente è stato chiuso e trasformato nella cucina dell'abitazione); la difformità dal punto di vista edilizio deve essere regolarizzata con procedura di sanatoria, mentre dal punto di vista catastale deve essere regolarizzata mediante frazionamento della porzione trasformata e denuncia di variazione; il costo della regolarizzazione è preventivabile in €3.300,00;
- 3) particella **480**, realizzazione di tettoia aperta; la difformità, essendo peraltro la tettoia semidiruta, è regolarizzabile con la demolizione di questa; il costo della regolarizzazione è preventivabile in €180,00;
- 4) particella **61**, realizzazione di piscina interrata ed area solarium pavimentata; la difformità dal punto di vista edilizio attualmente non necessita di regolarizzazione in quanto rientra tra le attività eseguibili senza titolo abilitativo e senza comunicazione, mentre dal punto di vista catastale deve essere regolarizzata mediante frazionamento dell'area ed accorpamento a quella di corte

dell'abitazione, inserimento in mappa del manufatto e denuncia di variazione; il costo della regolarizzazione è preventivabile in €1.800,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: limitata al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni: piscina privata.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica stimato: G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile di impianto antecedente al 1967.

Pratiche successive rintracciate:

- concessione edilizia n.259, rilasciata in data 05/06/1985, per "ampliamento fabbricato rurale da adibire a civile abitazione";
- concessione edilizia in sanatoria n.077/90, rilasciata in data 07/06/1990, per "AMPLIAMENTO DEL PIANO TERRA E REALIZZAZIONE DI UN LOCALE NEL SOTTOTETTO";
- autorizzazione in sanatoria n.173/90, rilasciata in data 03/08/1990, per "VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA IN ABITAZIONE";
- autorizzazione in sanatoria n.108/94, rilasciata in data 15/01/1994, per "REALIZZAZIONE DI DUE ANNESSI AD USO ERBAIO E STALLA E POLLAIO E FIENILE";
- concessione edilizia in sanatoria n.076/90, rilasciata in data 22/12/1994, per "REALIZZAZIONE DI UNA CANTINA INTERRATA E REALIZZAZIONE DI UN PORTICO";

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore generale approvato in forza di deliberazione di C.C. n.19 del 22/03/2001, gli immobili de quo ricadono in "Zona E - Agricola" disciplinata dall'art.89 delle N.T.A.

Nel piano regolatore generale adottato in forza di deliberazione di C.C. n.16 del 19/06/2014, gli immobili de quo ricadono in "Zona E2 - Aree agricole semplici" disciplinata dall'art.79 nelle N.T.A. P.S. Non essendo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, si conferma la validità del certificato di destinazione urbanistica allegato.

7. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche degli immobili descritti, sia intrinseche, sia estrinseche, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, lo scrivente si è avvalso delle conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite, rispetto ai quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di condizioni tecnico economiche assimilabili, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso la valorizzazione successiva.

7.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Terni

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni

Ufficio del Registro di Terni

Ufficio Tecnico del Comune di Montecastrilli

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Listino dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria
- Rivista Consulente Immobiliare de Il Sole 24Ore

7.3 Note:

La valorizzazione delle singole parti viene effettuata sulla scorta delle destinazioni d'uso effettive e non in base alle risultanze catastali.

In riferimento ai passaggi di proprietà descritti nel prosieguo, si precisa che i diritti sugli immobili acquistati dal debitore ***OMISSIS*** sono stati trasferiti nell'ambito del regime di separazione dei beni.

Corpo A

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

Dati identificativi:

foglio 47, particella 59 subalterno 1 e particella 308.

Dati di classamento:

categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 98 m² - totale escluse aree scoperte: 98 m², rendita €222,08.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/2;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/2.

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1995 Voltura in atti dal 12/04/1995 Repertorio n.60805
Rogante: PAOLUCCI Sede: PERUGIA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n.361 del 13/03/1995
COMPRAVENDITA (n.1607.3/1995).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/1.

Da ante ventennio al 21/02/1995, in forza di atto di divisione, vendita e cessione di diritti immobiliari a rogito Dott. Alcini Angelo, già Notaio in Terni, in data 09/06/1982 al n.43919, trascritto a Terni in data 09/07/1982 al n.3979.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/2;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/2.

Dal 21/02/1995 (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito atto a rogito Dott. Paolucci Enzo, Notaio in Perugia, in data 21/02/1995 al n.60805, trascritto a Terni in data 10/03/1995 ai nn.1794/2395.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
ingresso	sup reale netta	9,6	1,00	9,60
soggiorno	sup reale netta	21,3	1,00	21,30
tinello	sup reale netta	12,3	1,00	12,30
cameretta	sup reale netta	10,0	1,00	10,00
bagno	sup reale netta	2,9	1,00	2,90
bagno	sup reale netta	2,6	1,00	2,60
sgombero	sup reale netta	5,6	1,00	5,60
disimpegno	sup reale netta	6,6	1,00	6,60
vano sottotetto	sup reale netta	9,6	0,75	7,20

Totali: 80,5 **78,10**

VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
porzione di abitazione	78,10	€730,00	€57.013,00

Totale: €57.013,00

Corpo B

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

Dati identificativi:

foglio 47, particella 59 subalterno 2.

Dati di classamento:

categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 59 m² - totale escluse aree scoperte: 59 m², rendita €111,04.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/9;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/9;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 5/9.

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1995 Voltura in atti dal 12/04/1995 Repertorio n.60805
Rogante: PAOLUCCI Sede: PERUGIA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n.361 del 13/03/1995
COMPRAVENDITA (n.1607.2/1995).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/9;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/9;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 4/9;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 3/9.

Da ante ventennio al 18/08/1994, in forza di atto di divisione, vendita e cessione di diritti immobiliari a rogito Dott. Alcini Angelo, già Notaio in Terni, in data 09/06/1982 al n.43919, trascritto a Terni in data 09/07/1982 al n.3979.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/9;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/9;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 5/9;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 26/04/1929 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/9;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/9.

Dal 18/08/1994 al 21/02/1995, in forza di denuncia di successione in morte di ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, deceduta il 18/08/1994, registrata a Roma in data 06/10/1994 ai nn.3/15535, trascritta a Terni in data 26/08/2010 ai nn.6625/10570.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/9;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/9;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 5/9.

Dal 21/02/1995 (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Paolucci Enzo, Notaio in Perugia, in data 21/02/1995 al n.60805, trascritto a Terni in data 10/03/1995 ai nn.1793/2394.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
salone	sup reale netta	34,8	1,00	34,80
studio	sup reale netta	7,4	1,00	7,40
bagno	sup reale netta	3,3	1,00	3,30
Totali:		45,5		45,50

VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:

Immobile	Consistenza	Valore	Valore intero
----------	-------------	--------	---------------

		unitario	medio ponderale
porzione di abitazione	45,50	€730,00	€33.215,00
		Totale:	€33.215,00

Corpo C

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

Dati identificativi:

foglio 47, particella 59 subalterno 3.

Dati di classamento:

categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale: 28 m² - totale escluse aree scoperte: 28 m², rendita €66,62.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/3;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/3;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/3.

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1995 Voltura in atti dal 12/04/1995 Repertorio n.60805
Rogante: PAOLUCCI Sede: PERUGIA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n.361 del 13/03/1995
COMPRAVENDITA (n.1607.4/1995).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/1.

Da ante ventennio al 18/08/1994, in forza di atto di divisione, vendita e cessione di diritti immobiliari a rogito Dott. Alcini Angelo, già Notaio in Terni, in data 09/06/1982 al n.43919, trascritto a Terni in data 09/07/1982 al n.3979.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/3;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 26/04/1929 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/3;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/3.

Dal 18/08/1994 al 21/02/1995, in forza di denuncia di successione in morte di ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, deceduta il 18/08/1994, registrata a Roma in data 06/10/1994 ai nn.3/15535, trascritta a Terni in data 26/08/2010 ai nn.6625/10570.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/3;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/3;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/3.

Dal 21/02/1995 (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito atto a rogito Dott. Paolucci Enzo, Notaio in Perugia, in data 21/02/1995 al n.60805, trascritto a Terni in data 10/03/1995 ai nn.1793/2394.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
camera	sup reale netta	14,6	1,00	14,60
cameretta	sup reale netta	8,1	1,00	8,10
bagno	sup reale netta	2,9	1,00	2,90
disimpegno comune (½)	sup reale netta	3,6	1,00	3,60
Totali:		29,2		29,20

VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
----------	-------------	-----------------	-------------------------------

porzione di abitazione	29,20	€730,00	€21.316,00
Totale:			€21.316,00

Corpo D

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

Dati identificativi:

foglio 47, particella 59 subalterno 4.

Dati di classamento:

categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale: 30 m² - totale escluse aree scoperte: 30 m², rendita €66,62.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 4/6.

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 07/11/1992 in atti dal 07/11/1992 DICHIARAZIONE DI N.C. PRESENTATA IL 17.04.87 (n.2456.4/1992).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 4/6.

Da ante ventennio (attuali proprietari), in forza di atto di divisione, vendita e cessione di diritti a rogito Dott. Alcini Angelo, già Notaio in Terni, in data 09/06/1982 al n.43919, trascritto a Terni in data 09/07/1982 al n.3979.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
camera	sup reale netta	13,4	1,00	13,40
cameretta	sup reale netta	8,6	1,00	8,60
bagno	sup reale netta	2,8	1,00	2,80
disimpegno comune (½)	sup reale netta	3,6	1,00	3,60
Totali:		28,4		28,40

VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
porzione di abitazione	28,40	€730,00	€20.732,00
Totale:			€20.732,00

Corpo E

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

Dati identificativi:

foglio 47, particella 59 subalterno 5.

Dati di classamento:

categoria C/2, classe 4, consistenza 57 m², superficie catastale totale: 79 m², rendita €105,98.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1995 Voltura in atti dal 12/04/1995 Repertorio n.60805
Rogante: PAOLUCCI Sede: PERUGIA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n.361 del 13/03/1995
COMPRAVENDITA (n.1607.1/1995).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 4/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18.

Da ante ventennio al 18/08/1994, in forza di atto di divisione, vendita e cessione di diritti immobiliari a rogito Dott. Alcini Angelo, già Notaio in Terni, in data 09/06/1982 al n.43919, trascritto a Terni in data 09/07/1982 al n.3979.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 26/04/1929 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 8/18.

Dal 18/08/1994 al 21/02/1995, in forza di denuncia di successione in morte di ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, deceduta il 18/08/1994, registrata a Roma in data 06/10/1994 ai nn.3/15535, trascritta a Terni in data 26/08/2010 ai nn.6625/10570.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dal 21/02/1995 (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito atto a rogito Dott. Paolucci Enzo, Notaio in Perugia, in data 21/02/1995 al n.60805, trascritto a Terni in data 10/03/1995 ai nn.1793/2394 e nn.1794/2395.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Valore sup. reale	Coefficiente	Valore sup. equivalente
cucina	sup reale netta	8,3	1,00	8,30
centrale termica	sup reale netta	1,7	0,20	0,34
portico	sup reale netta	58,0	0,25	14,50
ripostiglio	sup reale netta	2,7	0,40	1,08
magazzino	sup reale netta	29,7	0,30	8,91
ripostiglio	sup reale netta	6,1	0,30	1,83

Totali: 106,5 **34,96**

VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
porzione di abitazione e pertinenze	34,96	€730,00	€25.520,80

Totale: **€25.520,80**

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:**Dati identificativi:**

foglio 47, particella 480.

Dati di classamento:

categoria C/2, classe 4, consistenza 15 m², superficie catastale totale: 20 m², rendita €27,89.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 28/04/2011 protocollo n.TR0060586 in atti dal 28/04/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n.1212.1/2011).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 4/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18.

Da ante ventennio al 18/08/1994, in forza di atto di divisione, vendita e cessione di diritti immobiliari a rogito Dott. Alcini Angelo, già Notaio in Terni, in data 09/06/1982 al n.43919, trascritto a Terni in data 09/07/1982 al n.3979.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 26/04/1929 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 8/18.

Dal 18/08/1994 al 21/02/1995, in forza di denuncia di successione in morte di ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, deceduta il 18/08/1994, registrata a Roma in data 06/10/1994 ai nn.3/15535, trascritta a Terni in data 26/08/2010 ai nn.6625/10570.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dal 21/02/1995 (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito atto a rogito Dott. Paolucci Enzo, Notaio in Perugia, in data 21/02/1995 al n.60805, trascritto a Terni in data 10/03/1995 ai nn.1794/2395.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Valore sup. reale	Coefficiente	Valore sup. equivalente
magazzino	sup reale netta	17,2	0,25	4,30
portico	sup reale netta	18,9	0,15	2,84
Totali:		36,1		7,14

VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
pertinenza	7,14	€730,00	€5.212,20
Totale:			€5.212,20

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:**Dati identificativi:**

foglio 47, particella 481.

Dati di classamento:

categoria C/6, classe 5, consistenza 28 m², superficie catastale totale: 32 m², rendita €52,06.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 28/04/2011 protocollo n.TR0060586 in atti dal 28/04/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n.1212.1/2011).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 4/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18.

Da ante ventennio al 18/08/1994, in forza di atto di divisione, vendita e cessione di diritti immobiliari a rogito Dott. Alcini Angelo, già Notaio in Terni, in data 09/06/1982 al n.43919, trascritto a Terni in data 09/07/1982 al n.3979.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 26/04/1929 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 8/18.

Dal 18/08/1994 al 21/02/1995, in forza di denuncia di successione in morte di ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, deceduta il 18/08/1994, registrata a Roma in data 06/10/1994 ai nn.3/15535, trascritta a Terni in data 26/08/2010 ai nn.6625/10570.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dal 21/02/1995 (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito atto a rogito Dott. Paolucci Enzo, Notaio in Perugia, in data 21/02/1995 al n.60805, trascritto a Terni in data 10/03/1995 ai nn.1794/2395.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Valore sup. reale	Coefficiente	Valore sup. equivalente
rimessa attrezzi	sup reale netta	15,2	0,20	3,04
rimessa attrezzi	sup reale netta	10,6	0,20	2,12
Totali:		25,8		5,16

VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
pertinenza	5,16	€730,00	€3.766,80
Totale:			€3.766,80

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI:**Dati identificativi:**

foglio 47, particella 60.

Dati di classamento:

qualità SEMIN ARBOR, classe 2, consistenza 3.710 m², reddito dominicale €18,20, reddito agrario €13,41.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 01/10/1970.

Intestazione:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1995 Voltura in atti dal 10/05/1995 Repertorio n.60805
Rogante: PAOLUCCI ENZO Sede: PERUGIA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n.361 del 13/03/1995 (n.1035.1/1995).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 4/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18.

Da ante ventennio al 18/08/1994, in forza di atto di divisione, vendita e cessione di diritti immobiliari a rogito Dott. Alcini Angelo, già Notaio in Terni, in data 09/06/1982 al n.43919, trascritto a Terni in data 09/07/1982 al n.3979.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 26/04/1929 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 8/18.

Dal 18/08/1994 al 21/02/1995, in forza di denuncia di successione in morte di ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, deceduta il 18/08/1994, registrata a Roma in data 06/10/1994 ai nn.3/15535, trascritta a Terni in data 26/08/2010 ai nn.6625/10570.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dal 21/02/1995 (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito atto a rogito Dott. Paolucci Enzo, Notaio in Perugia, in data 21/02/1995 al n.60805, trascritto a Terni in data 10/03/1995 ai nn.1793/2394 e nn.1794/2395.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Valore sup. reale	Coefficiente	Valore sup. equivalente
area pertinenziale	sup catastale lorda	3.710	1,00	3.710
Totali:		3.710		3.710

VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
area pertinenziale	3.710	€2,20	€8.162,00

piscina	1	€9.000,00	€9.000,00
Totale:			€17.162,00

Corpo I

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI:

Dati identificativi:

foglio 47, particella 61.

Dati di classamento:

qualità SEMIN ARBOR, classe 2, consistenza 7.730 m², reddito dominicale €37,93, reddito agrario €27,95.

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 15/03/2001 protocollo n.27834 in atti dal 15/03/2001 (n.5450.1/2001).

Intestazione:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1995 Voltura in atti dal 10/05/1995 Repertorio n.60805
Rogante: PAOLUCCI ENZO Sede: PERUGIA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n.361 del 13/03/1995 (n.1035.1/1995).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 4/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18.

Da ante ventennio al 18/08/1994, in forza di atto di divisione, vendita e cessione di diritti immobiliari a rogito Dott. Alcini Angelo, già Notaio in Terni, in data 09/06/1982 al n.43919, trascritto a Terni in data 09/07/1982 al n.3979.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 26/04/1929 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 8/18.

Dal 18/08/1994 al 21/02/1995, in forza di denuncia di successione in morte di ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, deceduta il 18/08/1994, registrata a Roma in data 06/10/1994 ai nn.3/15535, trascritta a Terni in data 26/08/2010 ai nn.6625/10570.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dal 21/02/1995 (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito atto a rogito Dott. Paolucci Enzo, Notaio in Perugia, in data 21/02/1995 al n.60805, trascritto a Terni in data 10/03/1995 ai nn.1793/2394 e nn.1794/2395.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Valore sup. reale	Coefficiente	Valore sup. equivalente
area pertinenziale	sup catastale lorda	7.730	1,00	7.730
Totali:		7.730		7.730

VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
area pertinenziale	7.730	€2,20	€17.006,00
Totale:			€17.006,00

Corpo J**IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI:****Dati identificativi:**

foglio 47, particella 197.

Dati di classamento:

qualità SEMIN ARBOR, classe 2, consistenza 2.600 m², reddito dominicale €12,76, reddito agrario €9,40.

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 15/03/2001 protocollo n.27834 in atti dal 15/03/2001 (n.5450.1/2001).

Intestazione:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1995 Voltura in atti dal 10/05/1995 Repertorio n.60805
Rogante: PAOLUCCI ENZO Sede: PERUGIA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n.361 del 13/03/1995 (n.1035.1/1995).

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 4/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18.

Da ante ventennio al 18/08/1994, in forza di atto di divisione, vendita e cessione di diritti immobiliari a rogito Dott. Alcini Angelo, già Notaio in Terni, in data 09/06/1982 al n.43919, trascritto a Terni in data 09/07/1982 al n.3979.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 6/18;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 26/04/1929 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/18;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 28/10/1933, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 8/18.

Dal 18/08/1994 al 21/02/1995, in forza di denuncia di successione in morte di ***OMISSIS***, nata a Roma il 01/07/1930 c.f. ***OMISSIS***, deceduta il 18/08/1994, registrata a Roma in data 06/10/1994 ai nn.3/15535, trascritta a Terni in data 26/08/2010 ai nn.6625/10570.

Titolare/Proprietario:

- ***OMISSIS***, nato a Roma il 23/04/1954 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nato a Roma il 26/02/1957 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 02/11/1931 c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 2/6;
- ***OMISSIS***, nata a Roma il 10/05/1955, c.f. ***OMISSIS***, proprietà per 1/6.

Dal 21/02/1995 (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito atto a rogito Dott. Paolucci Enzo, Notaio in Perugia, in data 21/02/1995 al n.60805, trascritto a Terni in data 10/03/1995 ai nn.1793/2394 e nn.1794/2395.

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Valore sup. reale	Coefficiente	Valore sup. equivalente
--------------	-----------	-------------------	--------------	-------------------------

area pertinenziale	sup catastale lorda	2.600	1,00	2.600
Totali:		2.600		2.600

VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
area pertinenziale	2.600	€2,20	€5.720,00
Totale:			€5.720,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Valutazione corpi:

Corpo	Diritto e quota	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	1/1	€57.013,00	€57.013,00
B	1/1	€33.215,00	€33.215,00
C	1/1	€21.316,00	€21.316,00
D	1/1	€20.732,00	€20.732,00
E	1/1	€25.520,80	€25.520,80
F	1/1	€5.212,20	€5.212,20
G	1/1	€3.766,80	€3.766,80
H	1/1	€17.162,00	€17.162,00
I	1/1	€17.006,00	€17.006,00
J	1/1	€5.720,00	€5.720,00
Totali:		€206.663,80	€206.663,80

8.2 Adeguamenti e correzioni della stima:

Abbattimento forfetario per l'assenza di garanzia per vizi occulti (15% del valore): **€30.999,59**

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo	Importo intero	Diritto e quota	Importo pro quota
A	€600,00	1/1	€600,00
E	€3.300,00	1/1	€3.300,00
F	€180,00	1/1	€180,00
I	€1.800,00	1/1	€1.800,00

Totale: €5.880,00

8.3 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore delle quote degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€169.784,21

(diconsi Euro centosessantanovemilasettecentoottantaquattro/21)

9. VALUTAZIONE DELLE QUOTE INDIVIDUALI:

9.1 Quota di ***OMISSIS***:

Valutazione corpi:

Corpo	Diritto e quota	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	1/2	€57.013,00	€28.506,50
B	2/9	€33.215,00	€7.381,11
C	1/3	€21.316,00	€7.105,33
D	1/6	€20.732,00	€3.455,33
E	2/6	€25.520,80	€8.506,93
F	2/6	€5.212,20	€1.737,40
G	2/6	€3.766,80	€1.255,60

H	2/6	€17.162,00	€5.720,67
I	2/6	€17.006,00	€5.668,67
J	2/6	€5.720,00	€1.906,67
Totali:		€206.663,80	€71.244,21

Abbattimento forfetario per l'assenza di garanzia per vizi occulti (15% del valore): **€10.686,63**

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo	Importo intero	Diritto e quota	Importo pro quota
A	€600,00	1/2	€300,00
E	€3.300,00	2/6	€1.100,00
F	€180,00	2/6	€60,00
I	€1.800,00	2/6	€600,00

Totale: €2.060,00

Valore netto della quota: **€58.497,58**

9.2 Quota di ***OMISSIS***:

Valutazione corpi:

Corpo	Diritto e quota	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	1/2	€57.013,00	€28.506,50
E	1/6	€25.520,80	€4.253,47
F	1/6	€5.212,20	€868,70
G	1/6	€3.766,80	€627,80
H	1/6	€17.162,00	€2.860,33
I	1/6	€17.006,00	€2.834,33
J	1/6	€5.720,00	€953,33

Totali: €206.663,80 €40.904,46

Abbattimento forfetario per l'assenza di garanzia per vizi occulti (15% del valore): **€6.135,67**

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo	Importo intero	Diritto e quota	Importo pro quota
A	€600,00	1/2	€300,00
E	€3.300,00	1/6	€550,00
F	€180,00	1/6	€30,00
I	€1.800,00	1/6	€300,00

Totale: €1.180,00

Valore netto della quota: **€33.588,79**

9.3 Quota di ***OMISSIS***:

Valutazione corpi:

Corpo	Diritto e quota	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	2/9	€33.215,00	€7.381,11
C	1/3	€21.316,00	€7.105,33
D	1/6	€20.732,00	€3.455,33
E	1/6	€25.520,80	€4.253,47
F	1/6	€5.212,20	€868,70
G	1/6	€3.766,80	€627,80
H	1/6	€17.162,00	€2.860,33

I	1/6	€17.006,00	€2.834,33
J	1/6	€5.720,00	€953,33
Totali:		€206.663,80	€30.339,73

Abbattimento forfetario per l'assenza di garanzia per vizi occulti (15% del valore): **€4.550,96**

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo	Importo intero	Diritto e quota	Importo pro quota
E	€3.300,00	1/6	€550,00
F	€180,00	1/6	€30,00
I	€1.800,00	1/6	€300,00

Totale: €880,00

Valore netto della quota: **€24.908,77**

9.4 Quota di ***OMISSIS***:

Valutazione corpi:

Corpo	Diritto e quota	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	5/9	€33.215,00	€18.452,78
C	1/3	€21.316,00	€7.105,33
D	4/6	€20.732,00	€13.821,33
E	2/6	€25.520,80	€8.506,93
F	2/6	€5.212,20	€1.737,40
G	2/6	€3.766,80	€1.255,60
H	2/6	€17.162,00	€5.720,67
I	2/6	€17.006,00	€5.668,67
J	2/6	€5.720,00	€1.906,67

Totali: €206.663,80 €64.175,38

Abbattimento forfetario per l'assenza di garanzia per vizi occulti (15% del valore): **€9.626,31**

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo	Importo intero	Diritto e quota	Importo pro quota
E	€3.300,00	2/6	€1.100,00
F	€180,00	2/6	€60,00
I	€1.800,00	2/6	€600,00

Totale: €1.760,00

Valore netto della quota: **€52.789,07**

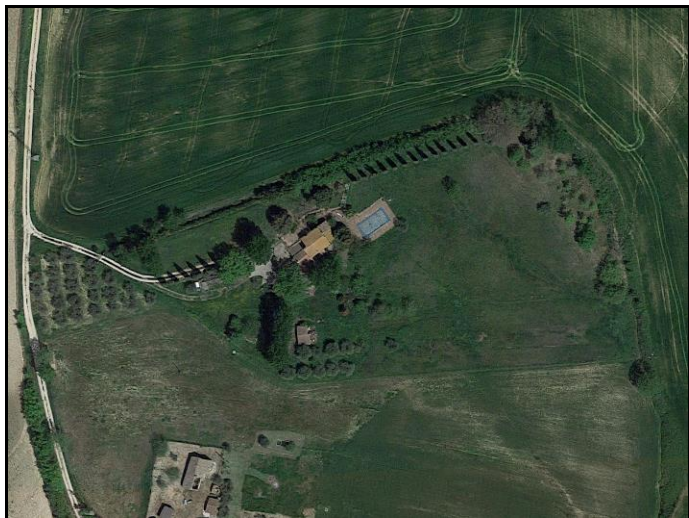
IL CTU
Ing. Gabriele Grimani

Si segnala che, trasmessa la presente relazione alle parti in data 24/07/2019, non sono pervenute osservazioni.

Terni 24/09/2019

IL CTU
Ing. Gabriele Grimani

Vista aerea generale



Vista esterna - ovest



Vista esterna - sud



Vista esterna – nord



Corpo A - ingresso



Corpo A - soggiorno



Corpo A - tinello



Corpo A - cameretta



Corpo A - bagno



Corpo A - bagno



Corpo A - sgombero



Corpo A - disimpegno



Corpo A - sottotetto



Corpo B - salone



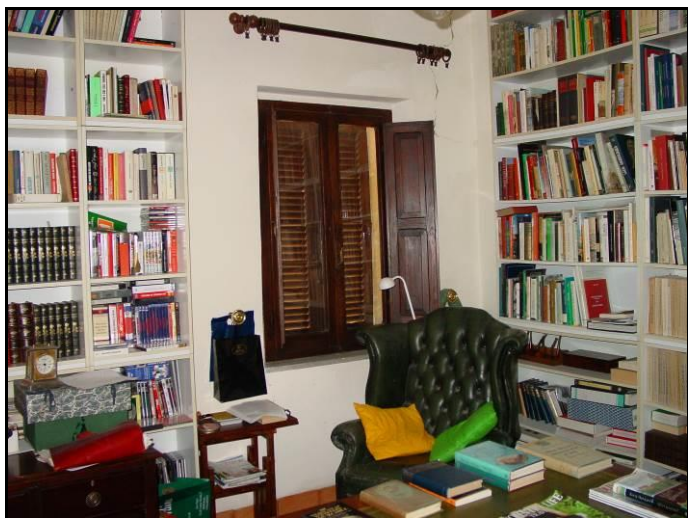
Corpo B - studio



Corpo B - bagno



Corpo C - camera



Corpo C - cameretta



Corpo C - bagno



Corpi C/D - disimpegno



Corpo D - camera



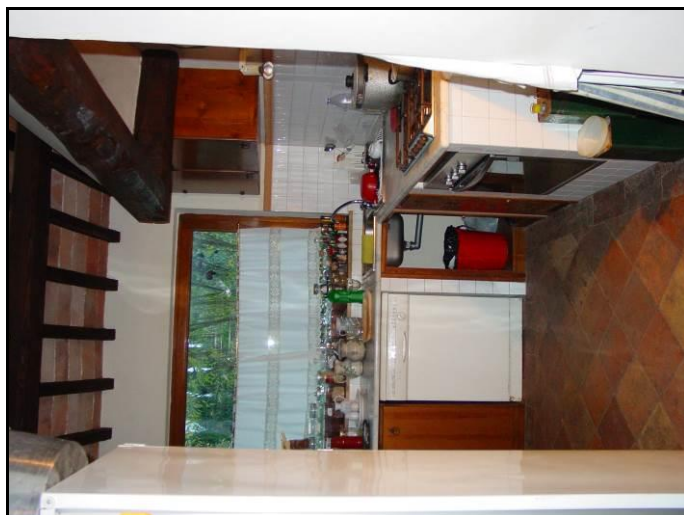
Corpo D - cameretta



Corpo D - bagno



Corpo E - cucina



Corpo E - portico



Corpo E – magazzino e ripostiglio



Corpo F



Corpo G



Corpi H-I-J



Corpo I - piscina





MODULARIO
F. fog. tend. 498

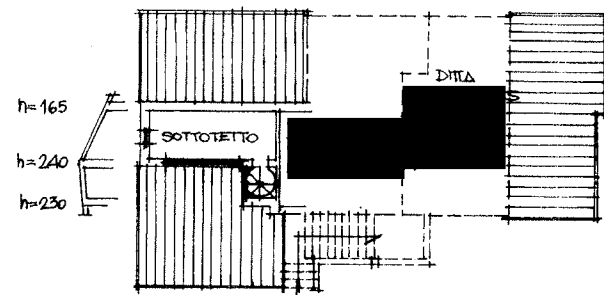


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 65)

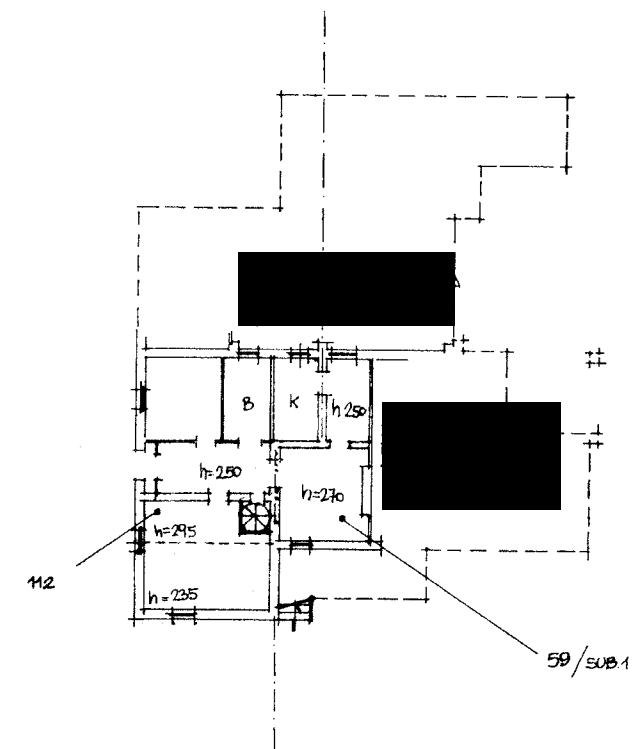
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTECASTRILLI Via Voc. Valle 39, FRAZ. FARNETTA
Ditta [REDACTED] nato a Roma il 28.10.1933
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

[Handwritten signature]

FOGLIO 47 { NUM. 59, SUB. 1
NUM. 112, SUB. -

Compilata dal GEOMETRA
FRANCESCO RIBECA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di PERUGIA

DATA

Firma: [Handwritten signature]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0060614 del 28/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Frazione Farnetta

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 59

Subalterno: 2

Compilata da:

Venturi Maurizio

Iscritto all'albo:

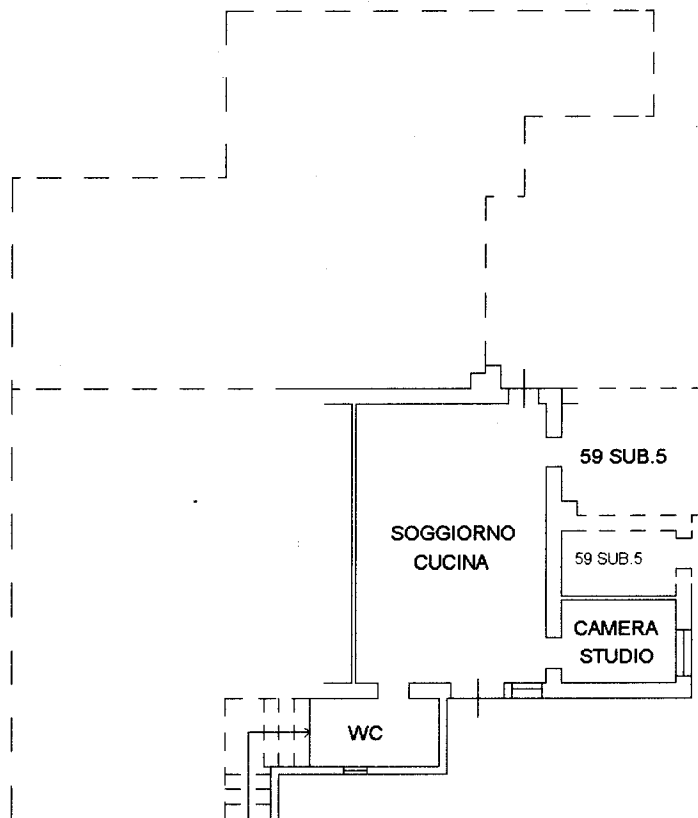
Geometri

Prov. Terni

N. 605

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA**H=275****NORD**

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 15/11/2013 - Comune di MONTECASTRILLI (P457) - < Foglio: 47 Particella: 59 - Subalterno 2 >
FRAZIONE FARNETTA n. 39 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 15/11/2013 - n. TR0086701 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

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



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

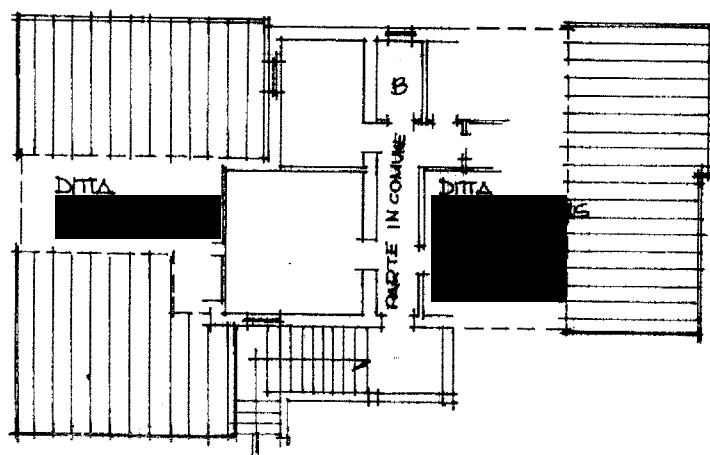
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTECASTRILLI

Via Voc. Valle 39, FRAZ. FADNETTA

Ditta [REDACTED] nata a Roma il 1.7.1930

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



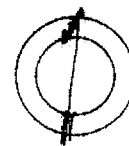
PIANO PRIMO

H = 2.85



00468892

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FOGLIO 47, NUM. 59, SUB. 3

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

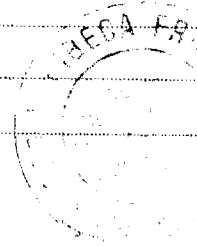
FRANCESCO RIBEDA

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di PERUGIA

DATA

Firma: [Signature]





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

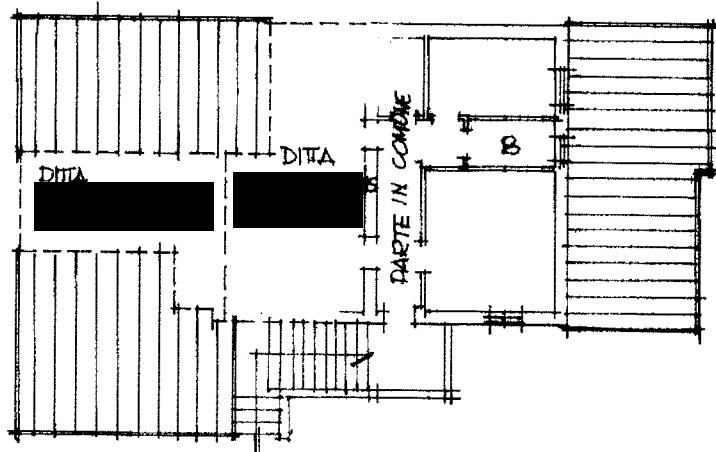
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTECASTRILLI Via Voc. Valle 39, FRAZ. FARNETTA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



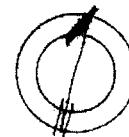
PIANO PRIMO

H=285



00468900

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FOGLIO 47, NUM. 59, SUB. 4

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

FRANCESCO RIBICA

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di PERUGIA

DATA

Firma:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0060599 del 28/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Frazione Farnetta

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 59

Subalterno: 5

Compilata da:

Venturi Maurizio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

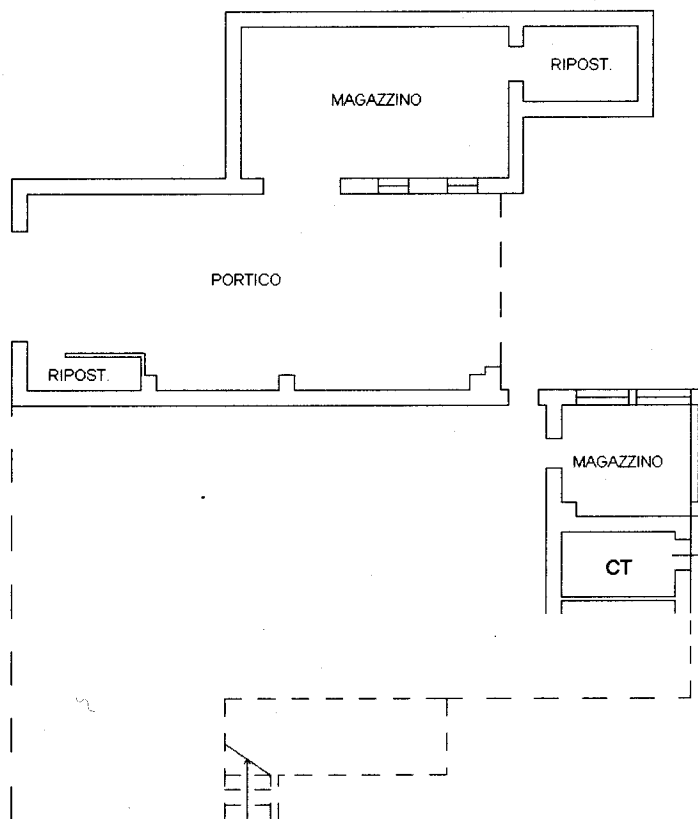
N. 605

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H=225



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2013 - Comune di MONTECASTRILLI (F457) - < Foglio: 47 Particella: 59 - Subalterno 5 -
FRAZIONE FARNETTA n. 39 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 15/11/2013 - n. TR0086706 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0060586 del 28/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Frazione Farnetta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 480

Subalterno:

Compilata da:

Venturi Maurizio

Iscritto all'albo:

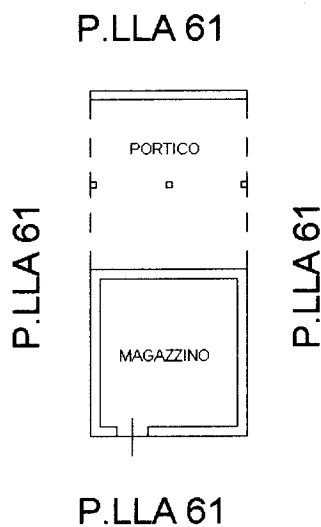
Geometri

Prov. Terni

N. 605

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA**HM=230****NORD**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2013 - Comune di MONTECASTRILLI (F457) - < Foglio: 47 Particella: 480 > - Sub: FRAZIONE FARNETTA SNC piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 15/11/2013 - n. TR0086707 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0060586 del 28/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Frazione Farnetta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 481

Subalterno:

Compilata da:

Venturi Maurizio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 605

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

HM=235

P.LLA 197

P.LLA 61

P.LLA 197



P.LLA 61

P.LLA 197

P.LLA 61



NORD

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/11/2013 - Comune di MONTECASTRILLI (P457) - < Foglio: 47 Particella: 481 > - Sub:
FRAZIONE FARNETTA SNC piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 15/11/2013 - n. TR0086711 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

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