

## PERIZIA TECNICA GIURATA

Il sottoscritto Geom. Marco Fazi con studio in Orvieto (TR), iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 1237, è stato incaricato, dal Dott. Giovanni Semboloni in qualità di Commissario Liquidatore della Liquidazione coatta della società cooperativa [REDACTED] cooperativa edilizia", nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.391 del giorno 20.10.2017, di redigere una Perizia di Stima dei beni di proprietà de [REDACTED] cooperativa edilizia", in Liquidazione Coatta Amministrativa, relativi a terreni e fabbricati siti in Comune di Ficulle (Terni).

L'incarico consiste nello stabilire all'attualità il più probabile valore di mercato dei Terreni e degli immobili di proprietà della cooperativa, siti in Comune di Ficulle (TR), [REDACTED] facenti parte di un Piano di Lottizzazione denominato [REDACTED] approvato dal Comune di Ficulle in data 22.04.2004, con Delibera n.14. e n. 47 del 03.11.2005.

## RELAZIONE DI STIMA

### Cap. 1 - Premessa

L'area in oggetto ricade nel territorio Comunale di Ficulle (TR), [REDACTED]

E' raggiungibile dalla S.S. n.71 Umbro Casentinese, valico di Monte Nibbio Km 50+300 mediante strada comunale di raccordo di circa 3 Km; provenienti da sud uscita casello autostradale di Orvieto direzione Ficulle per circa 20 km, provenienti da nord uscita al casello autostradale di Fabro direzione Ficulle per circa 15 km.

L'area è situata in zona collinare, posizionate a circa 450 mt sul livello del mare, e si presenta come un pianoro con pendenza costante verso la valle del fiume Chiani.

### Descrizione e dati urbanistici

Nel vigente Piano Regolatore Generale, l'area è distinta come Macroarea Turistico Residenziale (Pog.Tr) regolamentata dall'art. 41.12 delle NTA.

Lo stralcio della zona Ct1b, evidenziata dal Piano Attuativo di Lottizzazione convenzionato in data 20 dicembre 2005, rep. 943, è così articolato:

- Volume massimo mc 13.300, di cui mc 13.000 di proprietà della Coop. [REDACTED] SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA" e mc 300 distinti su una particella già frazionata di altra proprietà.
- E' stata edificato da parte della Coop. [REDACTED] uno stralcio per complessivi mc 3.600, corrispondenti a circa mq 1.200 (esclusi i piani interrati che incidono per circa mq 800 circa) per un totale di 14 alloggi.

### Provenienza

La società cooperativa [REDACTED] acquistato i terreni oggetto di stima con:

1. Atto Notarile del giorno 15.09.2006 con cui ha acquistato dalla soc. Finance Engineering srl, terreni a destinazione edilizia della superficie complessiva di Ha 0,9477, ubicati in Loc. I Poggi, comune di

Ficulle (TR).

2. Atto Notarile del giorno 12.04.2012 con cui ha acquistato dalla soc. Finance Engineering srl, terreni collocati in una Lottizzazione della superficie complessiva di Ha 10,9483.

#### **Situazione catastale**

La zona Ct1b di proprietà della della Coop. "I POGGI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA" si articola nelle seguenti particelle e fogli catastali:

#### **TERRENI EDIFICABILI**

Si tratta dei terreni acquistati con l'Atto del 2012, con la possibilità di realizzare, secondo il Piano di Lottizzazione Ct1b i Lotti B-C-D-E-F-. Catastalmente sono:

Foglio 40 - p.lle 7, 8, 9, 56

Foglio 41 - p.lla 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 194, 221, 222, 224, 229, 239, 241, 243, 245, 246, 248.

Il tutto per complessivi mq **109.483,00**

#### **AREA EDIFICATA**

Si tratta dei terreni acquistati con L'Atto del 2006, Catastalmente F. 41, Particelle n. 175, 177, 180, 238, 240, 242, 244, 247, 249, 250, 251 e 252 per una superficie complessiva di Ha 0,9477. Su tali particelle, identificate nel Piano di Lottizzazione scaduto come primetrazione del Lotto A, sono stati realizzati 5 corpi di fabbrica per complessivi 14 alloggi di superficie variabile tra mq 65, mq 75, mq 120

Gli alloggi sono stati così catastalmente identificati:

Foglio 41 – p.lle 264 sub 1-sub 2, 268 sub 1-sub 2-sub 3-sub 4, 289 sub 1-sub 2- sub 4, 274 sub 1-sub 2- , 284 sub 1-sub 2,

I Fabbricati realizzati, sono da completare con la realizzazione degli allacci alle reti di servizio.

#### **ALTRA PROPRIETA'(non compresa nella presente perizia)**

distinta al Foglio 41 p.lle 52, 220, 223, 225, 226, 228 per complessivi mq 5.114,00.

### **Cap. 2 – STIMA DEL VALORE**

Oggetto del presente incarico è quello di determinare il valore di mercato dei seguenti immobili:

- A) *Terreni edificabili;*
- B) *Area edificata – Fabbricati costruiti.*

Le metodologie di stima adottate per la ricerca del valore dei beni immobili sono le seguenti:

- Per i terreni edificabili è quella del procedimento sintetico analitico, riferito alla ricerca del valore venale di una area fabbricabile, meglio identificato come ricerca del valore di trasformazione. In particolare il valore dell'area sarà determinato dalla differenza dei ricavi ottenibili dalla vendita delle unità immobiliari e i costi da sostenere per la realizzazione.
- Per le cubature realizzate si fa riferimento alle quotazioni di mercato per beni simili ed alla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

## A) – LOTTO UNO: TERRENI EDIFICABILI

Con il procedimento di stima sintetico analitico, si considera il bene come fattore della produzione dal quale, tramite l'investimento di un certo capitale, può conseguirsi un prodotto edilizio finito vendibile sul mercato, il valore dell'area quindi sarà identificato come la differenza tra i ricavi ottenibili dalla vendita sul mercato ed i costi da sostenere per la sua realizzazione

### Determinazione dei Ricavi

I dati urbanistici relativi al Piano Attuativo di Lottizzazione, precedentemente approvato, e confermati dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ficulle prevedevano la realizzazione di mc 13.300 – equivalenti a mq 4.430, di cui mc 3.600 – equivalenti a mq 1.200 realizzati e mc 9.700, equivalenti a mq 3.130 ancora da realizzare.

La presente parte della Perizia riguarda i Terreni relativi alle volumetrie da realizzare pari a mc. 9.700 per mq. 3.130, con valore per mq. edificabile.

Si precisa che la presente stima prende in considerazione i beni de "I Poggi società cooperativa edilizia", che consistono in mc 13.000, i rimanenti mc 300 sono di altra proprietà.

Le caratteristiche costruttive e di rifinitura delle tipologie dovranno rispettare le prescrizioni rilasciate dagli uffici competenti del Comune e dovranno inserirsi architettonicamente con quanto già esistente nel comprensorio.

In particolare dovranno prevedere rivestimenti in pietra per le facciate, infissi esterni in legno, riquadrature e cornici in mattoni, e mantenere le forme architettoniche classiche delle case rurali umbre.

Le ricerche di mercato per tipologie simili realizzate nella zona hanno dato risultati altalenanti a causa dalla stagnazione del mercato immobiliare e per la difficoltà di iniziative analoghe a quella in esame.

Si è pertanto deciso di integrare la ricerca con quanto previsto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni riferita al Comune di Ficulle.

### A.1. VALORE CATASTALE DEI BENI

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2**

Provincia: TERNI

Comune: FICULLE

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE E FRAZIONI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,2	3,2
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1450	L		
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L	2,6	3,9
Ville e Villini	Ottimo	1100	1750	L		

Si considera, sebbene si tratti di nuove costruzioni poste in una buona posizione, un valore intermedio relativo a Ville e Villini – Ottimo – pari a €/mq. 1.600,00.

La superficie edificabile è pari a mq 3.130 per cui per la determinazione del ricavo totale presunto si ha:

$$\text{mq } 3.130 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 5.008.000,00$$

**A.2. COSTI DI COSTRUZIONE - Determinazione dei Costi di Trasformazione**

Si esaminano ora, e si valutano, i costi che occorre sostenere per la trasformazione dei terreni, in modo che alla fine del processo, su di essi vi sia realizzata la consistenza residenziale prevista nel Piano di Lottizzazione:

**Costo di costruzione**

Dalle verifiche eseguite è risultato essere pari ad €/mq 1.200,00,  
 $\text{mq } 3.130 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 3.756.000,00$

**Costo opere urbanizzazione**

Riguarda le opere a servizio delle abitazioni relative a strade, parcheggi, pubblici e privati, zone a verde, illuminazione, impianto idrico, gas, telefonico, fognature.

Il costo è stato stimato in € 300.000,00

**Oneri di urbanizzazione**

Sono oneri da riconoscere al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per il contributo al costo di costruzione.

Complessivamente possono essere valutati nella misura dell'80% della SUC - Superficie Utile Coperta (si definisce SUC la sommatoria espressa in mq delle superfici coperte di ogni piano, con esclusione di quanto previsto dall'Art.17 del R.R. 18.02.2015 – n.2)

$$\text{€ } 3.130,00 \times 80\% = \text{€ } 250.400,00$$

### Oneri professionali per progettazione e Direzione dei Lavori

Riguarda i compensi professionali da sostenere per la progettazione di massima ed esecutiva, la presentazione del piano di lottizzazione e per la direzione dei lavori, valutati nella misura dell'8% del costo costruzione

$$€ 3.443.000,00 \times 8\% = € 275.440,00$$

### Costo Commercializzazione

Commercializzazione e pubblicizzazione dell'iniziativa valutata l'1% sui ricavi previsti

$$€ 4.695.000,00 \times 1\% = € 46.950,00$$

### Imprevisti

Valutazione eventuali imprevisti connessi sia all'andamento della realizzazione, nel corso dei 5 anni previsti, sia alla vendita totale dell'edificato. Si assume un valore per eventuali imprevisti pari al 1% del costo costruzione

$$€ 3.443.000,00 \times 1\% = € 34.443,00$$

### Oneri finanziari

Si considera che l'imprenditore faccia uso per il 50% del capitale proprio e per il 50 % ricorra al credito e che l'intervento abbia una durata tra i tre /quattro anni.

Senza dilungarsi in calcoli matematici relativi a tassi d'interesse, durata e flussi di cassa attivi e passivi, in riferimento a casi analoghi, si presume un importo pari ad € 40.000,00

### RIEPILOGO COSTI

Costo costruzione	€ 3.756.000,00
Costo opere di urbanizzazione	€ 300.000,00
Oneri urbanizzazioni	€ 250.400,00
Oneri professionali	€ 275.440,00
Commercializzazione	€ 46.950,00
Imprevisti	€ 34.443,00
Oneri finanziari	€ 40.000,00
sommano	€ 4.703.233,00

### VALORE TERRENO EDIFICABILE

Ricavi presunti – costi di trasformazione = valore area

$$€ 5.008.000,00 - € 4.703.233,00 = € 304.767,00 \text{ arrotondato a } € 300.000,00$$

### B) – LOTTO 2 - AREA EDIFICATA Fabbricati realizzati

#### Premessa

Lo stralcio relativo al "Lotto A" (identificazione nella tavola 7 allegata al piano di Lottizzazione approvato – realizzato con DIA rilasciata il 20.12.2005) riguarda la realizzazione di 5 corpi di

fabbrica per un totale di 14 alloggi per complessivi mq 1.200 circa.

Si precisa che la presente stima prende in considerazione 13 alloggi di proprietà della Coop "I POGGI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA" in quanto un alloggio è stato oggetto di cessione a terzi prima dell'inizio della procedura; pertanto la superficie da valutare risulta essere di mq 1.100 circa.

I particolari costruttivi ed i materiali usati sono di pregio e l'aspetto architettonico si inserisce perfettamente nel contesto esistente.

In particolare le facciate sono per circa il 70/80% rivestite in pietra locale, gli infissi sono in legno trattato al naturale con sportelloni di protezione, le riquadrature delle finestre e porte finestre, come le cornici e gli angoli degli edifici, sono realizzati in mattoni di cotto, i vialetti interni di distribuzione sono pavimentati in tufo e delimitati da staccionate in legno e verde.

All'interno i pavimenti sono in cotto fiorentino, i solai in legno di castagno con limette e pianelle.

Nel gennaio 2012 è stato presentato il certificato di fine lavori.

### **B.1. VALORE IMMOBILI**

#### **A) Valore degli immobili in base alle "Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate"**

Come già scritto la valutazione degli alloggi fa riferimento alle quotazioni di mercato per beni simili ed alla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, tale valore è pari ad €/mq 1.600,00;

#### **B) Valore costi di Costruzione**

Dalle verifiche eseguite è risultato essere pari ad €/mq 1.200,00;

#### **C) Valore della Quotazione Commerciale sul Mercato Immobiliare di edifici simili venduti nella zona;**

Le vendite nella zona hanno subito un rilevante rallentamento dovuto alla crisi del mercato immobiliare. Le ultime vendite effettuate hanno riscontrato prezzi variabili da €/mq 1.600,00/1.800,00

#### **Definizione valore medio**

$$A) + B) + C)/3 = \text{€/mq}(1.600,00+1.200,00+1.700,00)/3 = \text{€/mq } 1.500,00$$

### **B.2. - DETERMINAZIONE DEI COSTI DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO**

#### **Opere di completamento alloggi**

- Essendo rimasti chiusi per molti anni gli alloggi hanno bisogno di opere di manutenzione relative a riprese intonaco, tinteggiature, trattamenti cotto, trattamenti legno solai e verifica infissi interni;

forfettariamente € 30.000,00 x 13 alloggi = € 390.000,00

- Completamento impianti interni. Mancano le caldaie e sono da completare gli impianti elettrici e termici;

forfettariamente € 100.000,00

– Allacci alle reti (acqua, elettrica, telefonica, gas, fogne);

forfettariamente € 50.000,00

**Opere di completamento servizi**

– Realizzazione della rete fognaria dalle abitazione fino alla localizzazione dell'impianto di depurazione e realizzazione dell'impianto di depurazione;

forfettariamente € 100.000,00

– Per poter rendere agibili gli alloggi è necessario il completamento opere di urbanizzazione relative al "Lotto A" (park+strade);

forfettariamente € 150.000,00

– Manutenzioni esterne per verifica delle staccionate di delimitazione dei giardini e per il verde;

forfettariamente € 80.000,00

– Spese tecniche per progettazione preliminare ed esecutiva delle opere di urbanizzazione, per le pratiche di definizione degli alloggi e per la richiesta dell'agibilità;

forfettariamente € 80.000,00

**RIEPILOGO COSTI OPERE DI COMPLETAMENTO**

Manutenzione interna	€ 390.000,00
Completamento impianti	€ 100.000,00
Allacci alle reti	€ 50.000,00
Rete fognaria + depurazione	€ 100.000,00
Completamento urbanizzazioni	€ 150.000,00
Verde	€ 80.000,00
Spese tecniche	€ 80.000,00
sommano	<u>€ 950.000,00</u>

**B.3. - CALCOLO VALORE AREA EDIFICATA**

Ricavi presunti – Costi di completamento = Valore area edificata

(mq 1.100 x €/mq 1.500,00) € 1.650.000,00 - € 950.000,00 = € **700.000,00**

**B.4. DETERMINAZIONE VALORE TERRENO LOTTO A**

Al lordo della superficie in pianta degli alloggi, la superficie del Lotto A è pari a mq 9.477.

mq 9.477 – mq 1.100 (superficie in pianta degli alloggi) = mq 8.377 superficie netta di pertinenza degli edifici, da destinare a verde e giardini.

Si presume un valore di tale area, riferito a terreni simili a destinazione agricola, pari ad 4,00€/mq

**CALCOLO VALORE** mq 8.377 x 4,00 €/mq = € 33.508,00 arrotondato ad € **33.500,00**

#### B.4. - SVALUTAZIONI

Visto l'attuale momento economico generale, la perdurante crisi del settore immobiliare e la particolarità dell'intervento realizzato in zona isolata, decentrata e distante da centri urbani di particolare interesse storico ed artistico, si può considerare una svalutazione pari al 15% del valore dell'area. Tale svalutazione viene applicata anche ai terreni di pertinenza.

€ ((700.000,00 x 15%) - 700.000,00) = € 595.000,00

€ ((33.500,00 x 15%) - 33.500,00) = € 28.475,00

sommano € 623.475,00 arrotondato ad € 620.000,00

#### C. OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Lo scopo della presente Relazione di Stima è stato quello di individuare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile e dell'area già edificata di proprietà della Coop. "I POGGI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA" al fine di permettere al Commissario Liquidatore di procedere alla vendita dei beni. Tutte le analisi, le considerazioni ed i conteggi esposti sono frutto dell'esame del Piano di Lottizzazione, a suo tempo presentato, ed attuato per quanto riguarda il solo "Lotto A" e dall'esame dei luoghi e del contesto in cui è inserito.

Si precisa che la valutazione è stata suddivisa tra terreno edificabile e area edificata volutamente al fine di poter, eventualmente, frazionare la vendita in due comparti distinti.

Oltre alla vendita per Lotti ( 1, 2 ) si ritiene che potrebbero essere poste in vendita le singole unità abitative nello stato in cui si trovano, concordando con il Comune di Ficulle le autorizzazioni necessarie per gli allacci alle reti di servizio e le relative pratiche di agibilità.

#### Riepilogo delle valutazioni

Valore terreno edificabile € 300.000,00

Valore area edificata € 620.000,00

Sommano € 920.000,00 (novecentomila/00)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Ficulle, li

Allegati:

- Visura catastale - Stralcio PRG
- Estratto di mappa - Documentazione fotografica

Collegio dei  
Geometri e Urbanisti  
di Ficulle  
Il Tecnico estimatore  
Geom. Marco Fazi  
Ficulle



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
 00020035 00080936  
 00007602 19/02/2024 11:25:33  
 4578-00087 73CEP00933E2801  
 IDENTIFICATIVO : 019063024298

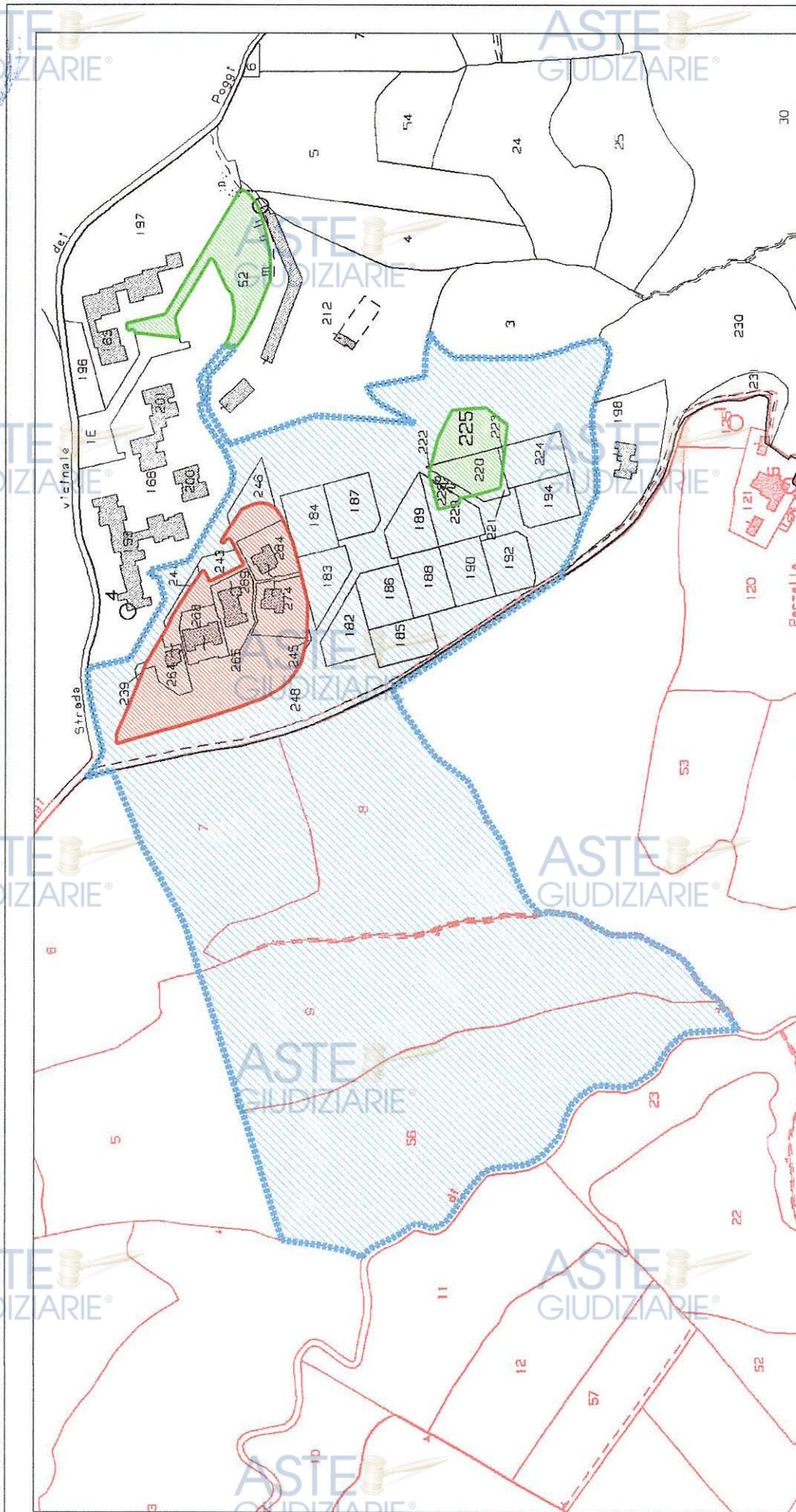
MARCA DA BOLLO €2,00  
 DUE/DE

0 1 19 063024 298 1

Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO GRATAPOA

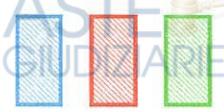
Vis. tel. (0 90 euro)





Individuazione terreno edificabile

Individuazione Lotto A edificato (14 alloggi)



**PLANIMETRIA CATASTALE**

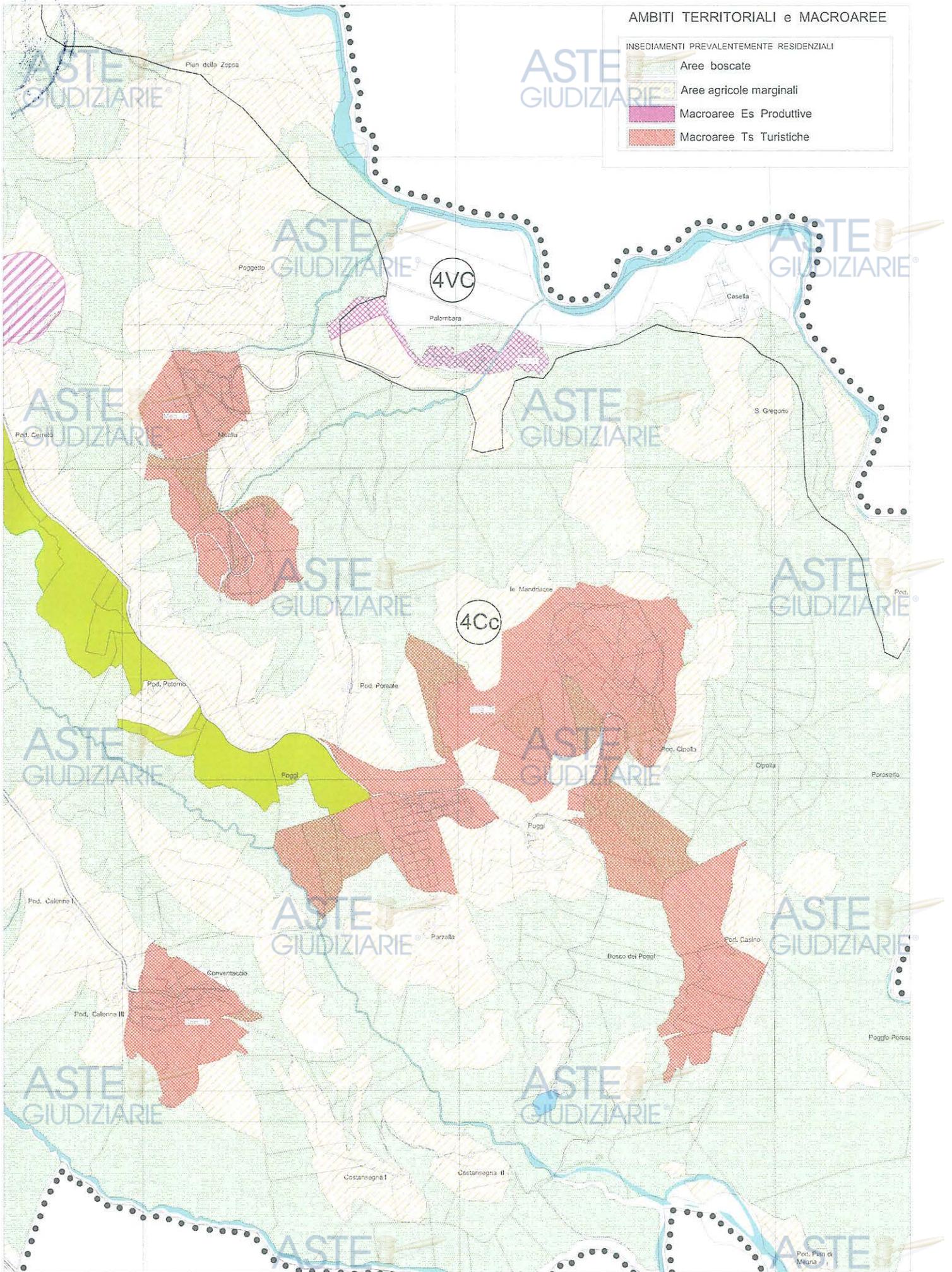
- foglio 40 - p.lle 7, 8, 9, 56
- foglio 41 - p.lle 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 194, 221, 222, 224, 229, 239, 241, 243, 245, 246, 248



AMBITI TERRITORIALI e MACROAREE

INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- Aree boscate
- Aree agricole marginali
- Macroaree Es Produttive
- Macroaree Ts Turistiche



**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 22/12/2020

Data: 22/12/2020 - Ora: 11.15:02 - Fine  
 Visura n.: T107971 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
 Comune di FICULLE ( Codice: D570)

Provincia di TERNI

Foglio: 41 Particella: 265

**Catasto Terreni**

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito	Agrario
1	41	265		-	ENTE- URBANO	49 69				
Partita I di immobile: comprende il fg. 41 n. 249										

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D570 - Sezione - SezUrb - Foglio 41 - Particella 265

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

Tipo mappale del 03/10/2011 protocollo n. TR0135409 in atti dal 03/10/2011 presentato il 03/10/2011 (n. 135409.2/2011)

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 22/12/2020

Data: 22/12/2020 - Ora: 11.25.52 - Fine  
 Visura n.: T114930 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
 Comune di FICULLE ( Codice: D570)  
 Provincia di TERNI  
 Foglio: 41 Particella: 268

**Catasto Terreni**  
 Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca		Deduz	Reddito
1	41	268		-	ENTE URBANO	08 39			
Tipo mappale del 03/10/2011 protocollo n. TR0135409 in atti dal 03/10/2011 presentato il 03/10/2011 (n. 135409.1/2011)									
Partita I di immobile: sr									

Mappali Fabbricati Correlati  
 Codice Comune D570 - Sezione - SezUrb - Foglio 41 - Particella 268

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica





Data: 22/12/2020 - Ora: 11.28.19 - Fine

Visura n.: T116452 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 22/12/2020



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di FICULLE ( Codice: D570)									
Catasto Terreni		Provincia di TERNI									
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 41 Particella: 274									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	
1	41	274		-	ENTE URBANO	11 49					
Notifica		Partita									
Annotazioni		1									
Mappali Fabbricati Correlati		di immobile: sr									
Codice Comune D570 - Sezione - SezUrb		- Foglio 41 - Particella 274									
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90									
Visura telematica											
		Tipo mappale del 03/10/2011 protocollo n. TR0135409 in atti dal 03/10/2011 presentato il 03/10/2011 (n. 135409.1/2011)									



**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 22/12/2020

Data: 22/12/2020 - Ora: 11.30.07 - Fine  
 Visura n.: T117615 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di FICULLE ( Codice: D570)								
Catasto Terreni		Provincia di TERNI								
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 41 Particella: 284								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	Agrario
1	41	284		-	ENTE URBANO	09 48				Tabella di variazione del 22/11/2011 protocollo n. TR0155816 in atti dal 22/11/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1214.1/2011)
Notifica Annotazioni					Partita		1			
Mappali Fabbricati Correlati					di immobile: comprende il fg. 41 n. 279,285,288,290					
Codice Comune D570 - Sezione - SezUrb					- Foglio 41 - Particella 284					
Unità immobiliari n. 1					Tributi erariali: Euro 0,90					
Visura telematica										

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 22/12/2020

Data: 22/12/2020 - Ora: 11.27.11 - Fine  
 Visura n.: T115762 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di FICULLE ( Codice: D570)							
Catasto Terreni		Provincia di TERNI							
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 41 Particella: 289							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz	Reddito
1	41	289		-	ENTE URBANO	09 73			Dominicale
Notifica				Partita		I			
Annotazioni									
Mappali Fabbricati Correlati									
Codice Comune D570 - Sezione - SezUrb				Foglio 41 - Particella 289					
Unità immobiliari n. 1									
Visura telematica									
								Tributi erariali: Euro 0,90	
								Tipo mappale del 03/10/2011 protocollo n. TR0135409 in atti dal 03/10/2011 presentato il 03/10/2011 (n. 135409.1/2011)	

# Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2020

Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Dati della richiesta**  
**Denominazione: I POGGI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**  
**Terreni e Fabbricati siti nel comune di FICULLE ( Codice: D570) Provincia di TERNI**  
**Soggetto individuato**  
**I POGGI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SIENA C.F.: 01139290520**

## Immobili siti nel Comune di FICULLE(Codice D570) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Data ulteriori
1	40	7	-	-	SEMINAT IVO	1 10 50	50	Euro 25,68 L. 49.725	Euro 22,83 L. 44.200	Impianto meccanografico del 02/01/1971	
2	40	8	-	-	BOSCO CEDUO	1 67 90	90	Euro 12,14 L. 23.506	Euro 2,60 L. 5.037	Impianto meccanografico del 02/01/1971	
3	40	9	-	-	BOSCO MISTO	2 08 50	50	Euro 21,54 L. 41.700	Euro 4,31 L. 8.340	Impianto meccanografico del 02/01/1971	
4	40	56	-	-	BOSCO CEDUO	2 30 50	50	Euro 8,33 L. 16.135	Euro 2,38 L. 4.610	Impianto meccanografico del 02/01/1971	
5	41	182	-	-	SEMINAT IVO	09 90	90	Euro 3,07 L. 5.940	Euro 3,07 L. 5.940	FRAZIONAMENTO del 04/12/1982 in atti dal 03/03/1990 (n. 967.1/1982)	
6	41	183	-	-	SEMINAT IVO	09 90	90	Euro 3,07 L. 5.940	Euro 3,07 L. 5.940	FRAZIONAMENTO del 04/12/1982 in atti dal 03/03/1990 (n. 967.1/1982)	
7	41	184	-	-	SEMINAT IVO	11 00	00	Euro 3,41 L. 6.600	Euro 3,41 L. 6.600	FRAZIONAMENTO del 04/12/1982 in atti dal 03/03/1990 (n. 967.1/1982)	
8	41	185	-	-	SEMINAT IVO	09 50	50	Euro 2,94 L. 5.700	Euro 2,94 L. 5.700	FRAZIONAMENTO del 04/12/1982 in atti dal 03/03/1990 (n. 967.1/1982)	
9	41	186	-	-	SEMINAT IVO	10 50	50	Euro 3,25 L. 6.300	Euro 3,25 L. 6.300	FRAZIONAMENTO del 04/12/1982 in atti dal 03/03/1990 (n. 967.1/1982)	
10	41	187	-	-	SEMINAT IVO	10 60	60	Euro 3,28 L. 6.360	Euro 3,28 L. 6.360	FRAZIONAMENTO del 04/12/1982 in atti dal 03/03/1990 (n. 967.1/1982)	
11	41	188	-	-	SEMINAT IVO	10 80	80	Euro 3,35 L. 6.480	Euro 3,35 L. 6.480	FRAZIONAMENTO del 04/12/1982 in atti dal 03/03/1990 (n. 967.1/1982)	
12	41	189	-	-	SEMINAT IVO	10 30	30	Euro 3,19 L. 6.180	Euro 3,19 L. 6.180	FRAZIONAMENTO del 04/12/1982 in atti dal 03/03/1990 (n. 967.1/1982)	
13	41	190	-	-	SEMINAT IVO	10 60	60	Euro 3,28 L. 6.360	Euro 3,28 L. 6.360	FRAZIONAMENTO del 04/12/1982 in atti dal 03/03/1990 (n. 967.1/1982)	





## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2020



Direzione Provinciale di Terni  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

14	41	192	-	SEMINAT IVO	3	09	90	Euro 3,07 L. 5,940	Euro 3,07 L. 5,940	FRAZIONAMENTO del 04/12/1982 in atti dal 03/03/1990 (n. 967.1/1982)
15	41	194	-	SEMINAT IVO	3	09	90	Euro 3,07 L. 5,940	Euro 3,07 L. 5,940	FRAZIONAMENTO del 04/12/1982 in atti dal 03/03/1990 (n. 967.1/1982)
16	41	221	-	SEMINAT IVO	3	01	65	Euro 0,51	Euro 0,51	FRAZIONAMENTO del 24/03/2004 protocollo n. TR0019507 in atti dal 24/03/2004 (n. 19507.1/2004)
17	41	222	-	SEMINAT IVO	3	00	05	Euro 0,02	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 24/03/2004 protocollo n. TR0019507 in atti dal 24/03/2004 (n. 19507.1/2004)
18	41	224	-	SEMINAT IVO	3	10	55	Euro 3,27	Euro 3,27	FRAZIONAMENTO del 24/03/2004 protocollo n. TR0019507 in atti dal 24/03/2004 (n. 19507.1/2004)
19	41	229	-	SEMINAT IVO	3	08	50	Euro 2,63	Euro 2,63	FRAZIONAMENTO del 24/03/2004 protocollo n. TR0019507 in atti dal 24/03/2004 (n. 19507.1/2004)
20	41	239	-	SEMINAT IVO	3	00	45	Euro 0,14	Euro 0,14	FRAZIONAMENTO del 29/12/2005 protocollo n. TR0084090 in atti dal 29/12/2005 (n. 84090.1/2005)
21	41	241	-	SEMINAT IVO	3	01	30	Euro 0,40	Euro 0,40	FRAZIONAMENTO del 29/12/2005 protocollo n. TR0084090 in atti dal 29/12/2005 (n. 84090.1/2005)
22	41	243	-	SEMINAT IVO	3	03	40	Euro 1,05	Euro 1,05	FRAZIONAMENTO del 29/12/2005 protocollo n. TR0084090 in atti dal 29/12/2005 (n. 84090.1/2005)
23	41	245	-	SEMINAT IVO	3	00	25	Euro 0,08	Euro 0,08	FRAZIONAMENTO del 29/12/2005 protocollo n. TR0084090 in atti dal 29/12/2005 (n. 84090.1/2005)
24	41	246	-	SEMINAT IVO	3	04	60	Euro 1,43	Euro 1,43	FRAZIONAMENTO del 29/12/2005 protocollo n. TR0084090 in atti dal 29/12/2005 (n. 84090.1/2005)
25	41	248	-	SEMINAT IVO	3	33	78	Euro 72,44	Euro 72,44	FRAZIONAMENTO del 29/12/2005 protocollo n. TR0084090 in atti dal 29/12/2005 (n. 84090.1/2005)

Totale: Superficie 10.94.83    Redditi: Dominicale Euro 184,64    Agrario Euro 149,07

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2020

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I POGGI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SIENA	01139290520	(1) Proprieta' per 1/1
	DATI DERIVANTI DA		
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/04/2012 Repertorio n.: 1475 Rogante: SANTOMAURO GERARDO Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3255.1/2012)		

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di FICULLE(Codice D570) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	41	264	1	1	A/2	4	5 vani	Euro 438,99	ZONA MEALLA piano: F; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Euro 438,99	ZONA MEALLA piano: F-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annottazione Notifica
2	41	264	2	2	A/2	4	5 vani	Euro 438,99	ZONA MEALLA piano: F-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Euro 438,99	ZONA MEALLA piano: F-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annottazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 30/10/2012 con prot. n. TR0113139/2012 del 01/10/12

**Immobile 2: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 30/10/2012 con prot. n. TR0113139/2012 del 01/10/12

**Totale: vani 10 Rendita: Euro 877,98**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I POGGI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SIENA	01139290520	(1) Proprieta' per 99/99
	DATI DERIVANTI DA		
	COSTITUZIONE del 04/11/2011 protocollo n. TR0149047 in atti dal 04/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2658.1/2011)		

**Visura per soggetto  
 limitata ad un comune  
 Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2020**

**3. Unità Immobiliari site nel Comune di FICULLE(Codice D570) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo
1	Urbana	41	268	1	Cens. Zona	A/2	2	4,5 vani	Catastale Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 102 m <sup>2</sup>	Euro 278,89	ZONA MEALLA piano: S1-T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		41	268	2		A/2	2	7 vani	Totale: 175 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 153 m <sup>2</sup>	Euro 433,82	ZONA MEALLA piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		41	268	3		A/2	2	7 vani	Totale: 175 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 153 m <sup>2</sup>	Euro 433,82	ZONA MEALLA piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		41	268	4		A/2	2	4,5 vani	Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 102 m <sup>2</sup>	Euro 278,89	ZONA MEALLA piano: S1-T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Totale: vani 23 Rendita: Euro 1.425,42**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 3**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I POGGI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SIENA DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 18/11/2011 protocollo n. TR0154522 in atti dal 18/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2715.1/2011)	01139290520	(1) Proprieta' per 99/99

# Visura per soggetto

limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2020

### 4. Unità Immobiliari site nel Comune di FICULLE(Codice D570) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	41	289	1	Cens. Zona	A/2	2	4,5 vani	Catastale	Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 102 m <sup>2</sup>	Euro 278,89	ZONA MEALLA piano: S1-T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		41	289	2		A/2	2	7 vani		Totale: 169 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 153 m <sup>2</sup>	Euro 433,82	ZONA MEALLA piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		41	289	4		A/2	2	4,5 vani		Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 102 m <sup>2</sup>	Euro 278,89	ZONA MEALLA piano: S1-T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 16 Rendita: Euro 991,60

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I POGGI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SIENA	01139290520	(1) Proprieta' per 99/99

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 18/11/2011 protocollo n. TR0154526 in atti dal 18/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2716.1/2011)



## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2020

Data: 26/08/2020 - Ora: 19.02.26

Visura n.: T202221 Pag: 7

#### 6. Unità Immobiliari site nel Comune di FICULLE(Codice D570) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo
1	Urbana	41	284	1	Cens. Zona	A/2	4	7 vani	Catastale Totale: 192 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 166 m <sup>2</sup>	Euro 614,58	ZONA MEALLA piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
2		41	284	2		A/2	4	4,5 vani	Catastale Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 108 m <sup>2</sup>	Euro 395,09	ZONA MEALLA piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 30/10/2012 con prot. n. TR0113139/2012 del 01/10/12

**Immobile 2: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 30/10/2012 con prot. n. TR0113139/2012 del 01/10/12

**Totale: vani 11,5 Rendita: Euro 1.009,67**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 6**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I POGGI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SIENA COSTITUZIONE del 18/11/2011 protocollo n. TR0154540 in atti dal 18/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2718.1/2011)	01139290520	(1) Proprieta' per 99/99

**Totale Generale: vani 72 Rendita: Euro 5.314,34**

**Totale Generale: Superficie 10.94.83 Redditi: Dominicale Euro 184,64 Agrario Euro 149,07**

Unità immobiliari n. 38  
Tributi erariali: Euro 3,60

Visura telematica

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 22/12/2020

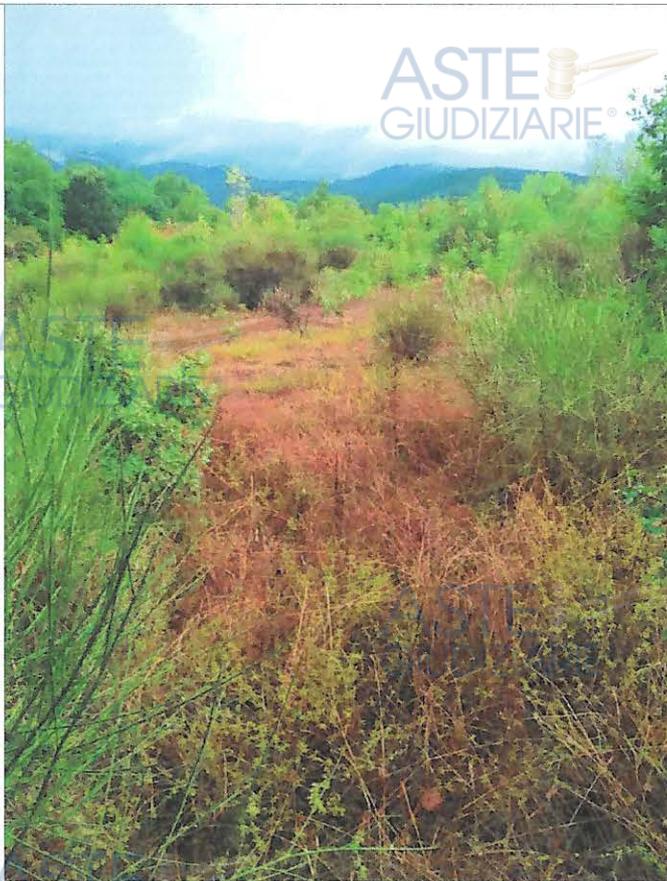
Data: 22/12/2020 - Ora: 11.18.43 - Fine  
 Visura n.: T110452 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b> Comune di FICULLE ( Codice: D570) Provincia di TERNI Foglio: 41 Particella: 264		<b>Catasto Terreni</b> Area di enti urbani e promiscui							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>		<b>DATI CLASSAMENTO</b>							
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	Agrario
1	41	264		-	ENTE URBANO	05 99 ha arc ca			Dominicale
Notifica Annotazioni		Partita		I					
Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune D570 - Sezione - SezUrb - Foglio 41 - Particella 264		Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90					
Visura telematica				Tipo mappale del 03/10/2011 protocollo n. TR0135409 in atti dal 03/10/2011 presentato il 03/10/2011 (n. 135409.1/2011)					

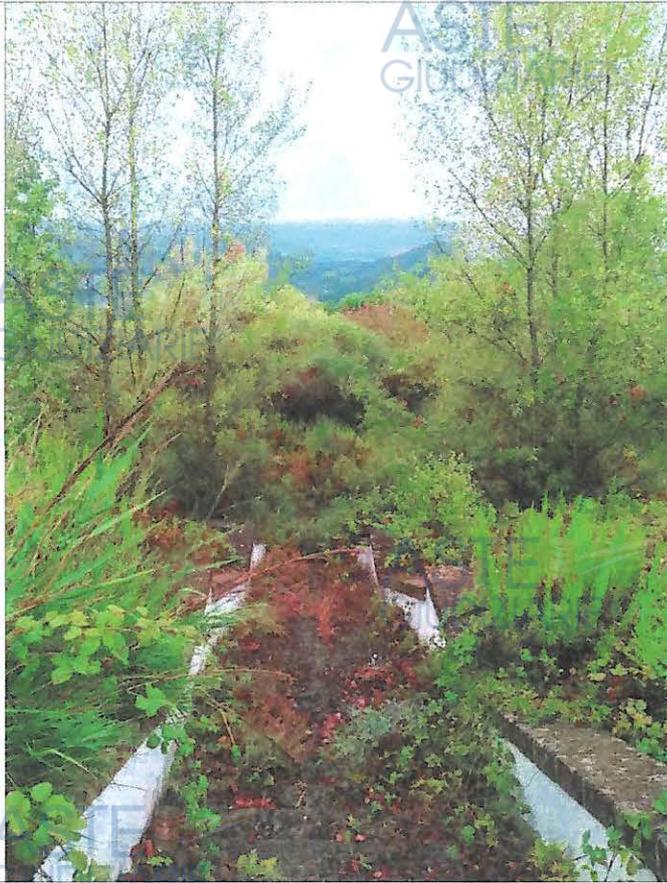


Foto n. 1 - Localizzazione aerea

Foto n. 2 - Terreno edificabile



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

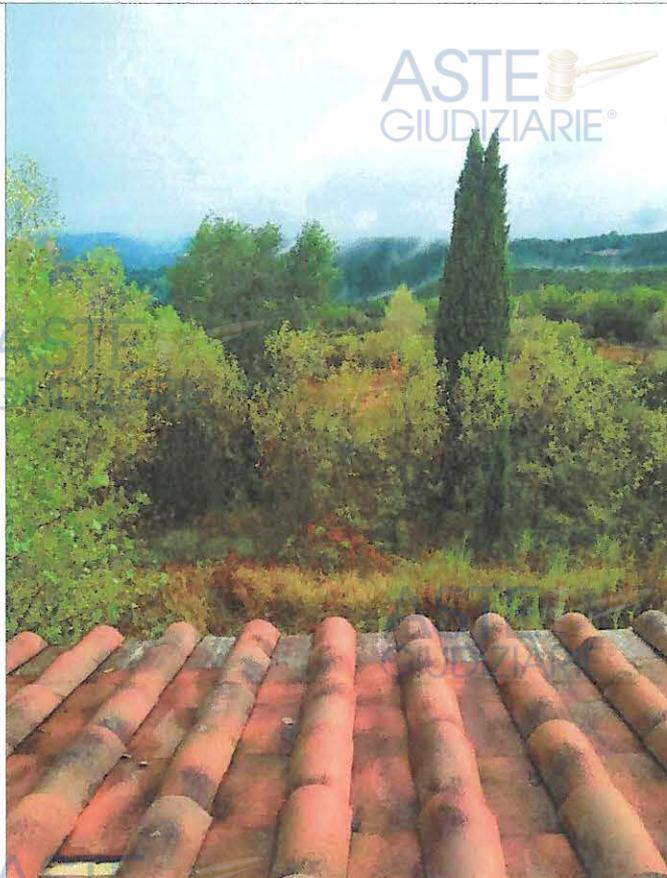
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto n. 3 - Terreno edificabile

Foto n. 4 - terreno edificabile

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto n. 5 - Lotto A edificato

Foto n. 6 - Lotto A edificato





Foto n. 7 - Lotto A edificato

Foto n. 8 - Lotto A edificato



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto n. 9 - Lotto A edificato

Foto n. 10 - Lotto A edificato

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
 ARCA DA FULLO  
 €2,00  
 00021014 00005285 416F2001  
 00007273 19/02/2021 12:21:44  
 4578-00087 37A7C436537A8869  
 IDENTIFICATIVO : 01200725976378  
 0 1 20 072597 637 8



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



## UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ORVIETO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

L'anno **2021** il giorno **19 (diciannove)** del mese di Febbraio avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario del Giudice di Pace di Orvieto (TR) è comparso Il Geom. FAZI MARCO nato il 26/01/1982 a Orvieto, ivi residente in Via dei Cipressi, 14 – C.F. FZAMRC82A26G148Z, identificato con documento **carta identità n. CA21940EC** rilasciata dal Comune di Orvieto il 22/05/2019 in corso di validità, il quale chiede asseverare con giuramento dell'allegata perizia nell'interesse di Dott. Giovanni Semboloni n.q. di Commissario Liquidatore della Liquidazione coatta della società cooperativa "I Poggi società cooperativa edilizia".

Il Funzionario Giudiziario previa ammonizioni sulla responsabilità penale (art. 483 c.p. ed art.193 c.p.c.), invita al giuramento il comparente il quale presta il giuramento ripetendo le parole : **" Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità."**

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto confermato e sottoscritto

Il Perito

Il Funzionario Giudiziario

Lucia Franconiero

