



## Tribunale di Terni



### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **SIG. omissis**



contro: **omissis**



N° Gen. Rep. **13/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-03-2026 ore 12:30

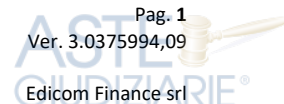
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Tecnico incaricato: Dott. Roberto Andreutti  
CODICE FISCALE: NDRRRT66L11L117A  
PARTITA IVA: 00059508887  
con studio in Terni – Viale G. Oberdan, 14  
Telefono e fax: 0744291483  
Cellulare: 3409865887  
email: robertoandreutti@alice.it  
pec: r.andreutti@epap.conafpec.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Strada provinciale 373 - Pò Fortunato - San Venanzo (TR) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

omissis, foglio 153, particella 168, piano T, comune San Venanzo, categoria F/2

**Corpo:** B

**Categoria:**

omissis, foglio 153, particella 173, piano S1-T, comune San Venanzo, categoria F/2

**Corpo:** C

**Categoria:**

omissis, foglio 153, particella 166, piano T-1-2, comune San Venanzo, categoria F/2

**Corpo:** D

**Categoria:**

omissis, foglio 153, particella 42, subalterno 3, piano T-1, comune San Venanzo, categoria F/2

**Corpo:** E

**Categoria:**

omissis, foglio 153, particella 90 - 113 - 42 sub.1 42 sub. 2, piano T-1, comune San Venanzo, categoria F/2

**Corpo:** F

**Categoria:**

omissis, foglio 153, particella 165, piano T, comune San Venanzo, categoria F/2

**Corpo:** G

**Categoria:**

omissis, foglio 153, particella 170, piano S1-T, comune San Venanzo, categoria F/2

**Corpo:** H

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

omissis, foglio 153, particella 169, piano S1-T, comune San Venanzo, categoria C/2, classe 4, consistenza 120 mq, superficie 137 mq, rendita € 185,92 euro

**Corpo:** I

**Categoria:** agricolo

omissis, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 36, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 713 mq, reddito dominicale: € 1,47, reddito agrario: € 0,41, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 38, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 155 mq, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,40, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 38, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 765 mq, reddito dominicale: € 1,58, reddito agrario: € 0,43, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 39, subalterno AA, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 304 mq, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,71, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 39, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2176 mq, reddito dominicale: € 4,50, reddito agrario: € 1,24, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 46, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 186 mq, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,48, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 46, subalterno AB, qualità uliveto,

classe 3, superficie catastale 454 mq, reddito dominicale: € 0,94, reddito agrario: € 0,26, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 52, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 14506 mq, reddito dominicale: € 63,68, reddito agrario: € 44,95, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 76, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1100 mq, reddito dominicale: € 2,84, reddito agrario: € 2,84, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 76, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 900 mq, reddito dominicale: € 1,86, reddito agrario: € 0,51, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 76, subalterno AC, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 217 mq, reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,50, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 79, subalterno AA, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 1640 mq, reddito dominicale: € 3,39, reddito agrario: € 0,93, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 87, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 1253 mq, reddito dominicale: € 2,59, reddito agrario: € 0,71, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 88, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1600 mq, reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 4,13, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 88, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 554 mq, reddito dominicale: € 1,14, reddito agrario: € 0,31, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 109, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 300 mq, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,77, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 109, subalterno AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 140 mq, reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,04, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 111, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 100 mq, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,26, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 111, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 120 mq, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,28, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 112, subalterno AA, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 88 mq, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,05, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 112, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 32 mq, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,07, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 117, subalterno AA, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 40 mq, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,02, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 117, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 342 mq, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,14, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 117, subalterno AC, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 89 mq, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,23, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 118, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 18 mq, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,05, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 157, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 315 mq, reddito dominicale: € 0,81, reddito agrario: € 0,81, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 159, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 5074 mq, reddito dominicale: € 10,48, reddito agrario: € 2,88, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 163, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 770 mq, reddito dominicale: € 1,99, reddito agrario: € 1,99, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 163, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 1535 mq, reddito dominicale: € 3,17, reddito agrario: € 0,87, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 176, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1400 mq, reddito dominicale: € 3,62, reddito agrario: € 3,62, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 176, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2640 mq, reddito dominicale: € 5,45, reddito agrario: € 1,50, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 179, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 690 mq, reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario: € 0,39, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 180, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 740 mq, reddito dominicale: € 1,91, reddito agrario: € 1,91, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 182, qualità seminativo, classe 3,

superficie catastale 5180 mq, reddito dominicale: € 13,38, reddito agrario: € 13,38, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 184, subalterno AA, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2800 mq, reddito dominicale: € 7,95, reddito agrario: € 7,95, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 184, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 320 mq, reddito dominicale: € 0,66, reddito agrario: € 0,18, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 79, subalterno AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 1080 mq, reddito dominicale: € 1,39, reddito agrario: € 0,67, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 87, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7099 mq, reddito dominicale: € 18,33, reddito agrario: € 18,33, sezione censuaria San Venanzo foglio 153, particella 167, identificata al Catasto Terreni come ente urbano con superficie catastale di 2059 mq, (identificata al Catasto Fabbricati bene comune non censibile)

**Bene:** Strada provinciale 373 - Po' Fortunato - Monte Castello Di Vibio (PG) - 06057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

omissis, sezione censuaria Monte Castello di Vibio foglio 21, particella 133, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 20 mq, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,07, sezione censuaria Monte Castello di Vibio foglio 21, particella 134, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 40 mq, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,13, sezione censuaria Monte Castello di Vibio foglio 21, particella 575, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 470 mq, reddito dominicale: € 1,46, reddito agrario: € 1,82, sezione censuaria Monte Castello di Vibio foglio 21, particella 576, subalterno AA, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 13903 mq, reddito dominicale: € 43,08, reddito agrario: € 46,67, sezione censuaria Monte Castello di Vibio foglio 21, particella 576, subalterno AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 193 mq, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,45, sezione censuaria Monte Castello di Vibio foglio 21, particella 576, subalterno AC, qualità pascolo, classe U, superficie catastale 9 mq, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01, sezione censuaria Monte Castello di Vibio foglio 21, particella 578, subalterno AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6854 mq, reddito dominicale: € 21,34, reddito agrario: € 26,55, sezione censuaria Monte Castello di Vibio foglio 21, particella 578, subalterno AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 344 mq, reddito dominicale: € 1,15, reddito agrario: € 0,80, sezione censuaria Monte Castello di Vibio foglio 21, particella 580, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 9758 mq, reddito dominicale: € 40,32, reddito agrario: € 40,32

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada provinciale 373 - Po' Fortunato - San Venanzo (TR) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpi:** A - B - C - D - E - F - G - H - I

**Possesso:** liberi

**Bene:** Strada provinciale 373 - Po' Fortunato - Monte Castello Di Vibio (PG) - 06057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada provinciale 373 - Po' Fortunato - San Venanzo (TR) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpi:** A - B - C - D - E - F - G - H - I

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Strada provinciale 373 - Po' Fortunato - Monte Castello Di Vibio (PG) - 06057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditore pignorante

**Bene:** Strada provinciale 373 - Pò Fortunato - San Venanzo (TR) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpi:** A - B - C - D - E - F - G - H - I

**Creditore pignorante:** SIG. omissis

**Bene:** Strada provinciale 373 - Po' Fortunato - Monte Castello Di Vibio (PG) - 06057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore pignorante:** SIG. omissis

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada provinciale 373 - Pò Fortunato - San Venanzo (TR) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpi:** A - B - C - D - E - F - G - H - I

Comproprietari: nessuno

**Beni:** Strada provinciale 373 - Po' Fortunato - Monte Castello Di Vibio (PG) - 06057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Strada provinciale 373 - Pò Fortunato - San Venanzo (TR) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpi:** A - B - C - D - E - F - G - H - I

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Strada provinciale 373 - Po' Fortunato - Monte Castello Di Vibio (PG) - 06057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Strada provinciale 373 - Pò Fortunato - San Venanzo (TR) - 05010**Lotto:** 001**Corpi:** A - B - C - D - E - F - G - H - I**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Nota:** riguardo il corpo I, come già riportato nella precedente relazione, la particella 167 del foglio 153 risulta essere presente nell'atto di scissione a rogito di Marco Carbonari, in data 10/12/2011, ai nn. 74713/21810; trascritto a Terni, in data 11/01/2012, ai nn. 433/337 mentre nel successivo atto di trasformazione, a rogito di Fabio Orlandi, in data 26/06/2018, ai nn. 15015/9937; trascritto a Terni, in data 28/06/2018, ai nn. 6557/4673, è stata, a modesto parere dello scrivente, erroneamente omessa.

**Bene:** Strada provinciale 373 - Po' Fortunato - Monte Castello Di Vibio (PG) - 06057**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Strada provinciale 373 - Pò Fortunato - San Venanzo (TR) - 05010**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** 393.186,44 euro**Bene:** Strada provinciale 373 - Po' Fortunato - Monte Castello Di Vibio (PG) - 06057**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** 14.356,98 euro

Beni in **San Venanzo (TR)**  
Località/Frazione **Pò Fortunato**  
Strada provinciale 373

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** La certificazione notarile risulta presente, non sono state allegate copie delle note di trascrizione relative agli atti di compravendita e di scissione.

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

**Nota:** riguardo il corpo I, come già riportato nella precedente relazione, la particella 167 del foglio 153 risulta essere presente nell'atto di scissione a rogito di Marco Carbonari, in data 10/12/2011, ai nn. 74713/21810; trascritto a Terni, in data 11/01/2012, ai nn. 433/337 mentre nel successivo atto di trasformazione, a rogito di Fabio Orlandi, in data 26/06/2018, ai nn. 15015/9937; trascritto a Terni, in data 28/06/2018, ai nn. 6557/4673, è stata, a modesto parere dello scrivente, erroneamente omessa.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** A.**sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Vocabolo Po' Fortunato, 4, Strada provinciale 373**

Note: fabbricato collabente (F2) antecedente al 1967 in quanto presente nella mappa d'impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954, per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 153, particella 168, piano T, comune San Venanzo, categoria F/2

Derivante da: Variazione toponomastica del 22/08/2024 pratica n.TR0053965 in atti dal 22/08/2024 variazione di toponomastica (n.53965.1/2024)

Confini: stessa proprietà non pignorata

**Identificativo corpo: B.**

**sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Vocabolo Po' Fortunato, 5, Strada provinciale 373**

Note: fabbricato collabente (F2) antecedente al 1967 in quanto presente nella mappa d'impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954, per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 153, particella 173, piano S1-T, comune San Venanzo, categoria F/2

Derivante da: Variazione toponomastica del 20/11/2012 pratica n.TR013948 in atti dal 20/11/2012 variazione di toponomastica (n.14664.1/2012)

Confini: stessa proprietà non pignorata

**Identificativo corpo: C.**

**sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Vocabolo Po' Fortunato, Strada provinciale 373**

Note: fabbricato collabente (F2) antecedente al 1967 in quanto presente nella mappa d'impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954, per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 153, particella 166, piano T-1-2, comune San Venanzo, categoria F/2

Derivante da: Variazione toponomastica del 20/11/2012 pratica n.TR0132944 in atti dal 20/11/2012 variazione di toponomastica (n.14660.1/2012)

Confini: stessa proprietà in parte non pignorata

**Identificativo corpo: D.**

sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Vocabolo Po' Fortunato, Strada provinciale 373

Note: fabbricato collabente (F2) antecedente al 1967 in quanto presente nella mappa d'impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954, per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 153, particella 42, subalterno 3, piano T-1, comune San Venanzo, categoria F/2

Derivante da: Variazione toponomastica del 22/08/2024 pratica n.TR0053963 in atti dal 22/08/2024 variazione di toponomastica (n.53963.1/2024)

Confini: stessa proprietà

**Identificativo corpo: E.**

sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Vocabolo Po' Fortunato, Strada provinciale 373

Note: fabbricato collabente (F2) antecedente al 1967 in quanto presente nella mappa d'impianto che copre il periodo compreso tra il 1939 ed il 1954, per tale fabbricato non è richiesto titolo edilizio ad eccezione della particella 90, non presente nella mappa d'impianto, per la quale è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Venanzo.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 153, particella 90 113 42 sub.1 42 sub. 2, subalterno 3, piano T-1, comune San Venanzo, categoria F/2

Derivante da: Variazione toponomastica del 22/08/2024 pratica n.TR0053961 in atti dal 22/08/2024 variazione di toponomastica (n.53961.1/2024)

Confini: stessa proprietà

**Identificativo corpo: F.**

sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Vocabolo Po' Fortunato, Strada provinciale 373

Note: fabbricato collabente (F2), non presente nella mappa d'impianto, per il quale è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Venanzo.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 153, particella 165, piano T, comune San Venanzo, categoria F/2

Derivante da: Variazione toponomastica del 20/11/2012 pratica n.TR0132943 in atti dal 20/11/2012 variazione di toponomastica (n.14659.1/2012)

Confini: stessa proprietà



**Identificativo corpo: G.**

**sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Vocabolo Po' Fortunato, Strada provinciale 373**

Note: fabbricato collabente (F2), non presente nella mappa d'impianto, per il quale è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Venanzo.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 153, particella 170, piano S1-T, comune San Venanzo, categoria F/2

Derivante da: Variazione toponomastica del 22/08/2024 pratica n.TR0053969 in atti dal 22/08/2024 variazione di toponomastica (n.53969.1/2024)

Confini: stessa proprietà in parte non pignorata

**Identificativo corpo: H.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Vocabolo Po' Fortunato, Strada provinciale 373**

Note: fabbricato non presente nella mappa d'impianto, per il quale è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Venanzo.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 153, particella 169, piano S1-T, comune San Venanzo, categoria C/2, classe 4, consistenza 120 mq, superficie 137 mq, rendita € 185,92 euro

Derivante da: Variazione toponomastica del 22/08/2024 pratica n.TR0053967 in atti dal 22/08/2024 variazione di toponomastica (n.53967.1/2024)

Confini: Stessa proprietà in parte non pignorata

**Identificativo corpo: I.**

**agricolo sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Vocabolo Po' Fortunato, Strada provinciale 373**

Note: I terreni presentano giaciture da pianeggiante ad acclivi

**Quota e tipologia del diritto**

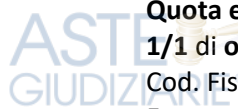
**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 36, qualità



uliveto, classe 3, superficie catastale 713, reddito dominicale: € 1,47, reddito agrario: € 0,41

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (178), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 38, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 155, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,40

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 38, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 765, reddito dominicale: € 1,58, reddito agrario: € 0,43

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 39, subalterno AA, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 304, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,71

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 39, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2176, reddito dominicale: € 4,50, reddito agrario: € 1,24

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 46, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 186, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,48

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 46, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 454, reddito dominicale: € 0,94, reddito agrario: € 0,26

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 52, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 14506, reddito dominicale: € 63,68, reddito agrario: € 44,95

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (54,75,183), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 76, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1100, reddito dominicale: € 2,84, reddito agrario: € 2,84

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 76, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 900, reddito dominicale: € 1,86, reddito agrario: € 0,51

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 76, subalterno AC, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 217, reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,50

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 79, subalterno AA, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 1640, reddito dominicale: € 3,39, reddito agrario: € 0,93

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (74), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 87, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 1253, reddito dominicale: € 2,59, reddito agrario: € 0,71

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 88, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1600, reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 4,13

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (74), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 88, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 554, reddito dominicale: € 1,14, reddito agrario: € 0,31

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (74), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 109, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 300, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,77

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (74,102), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 109, subalterno AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 140, reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,04

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (74,102), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 111, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 100, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,26

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 111, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 120, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,28

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 112, subalterno AA, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 88, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,05

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 112, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 32, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,07

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 117, subalterno AA, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,02

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 117, subalterno AB, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 342, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,14

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 117, subalterno AC, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 89, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,23

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 118, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 18, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,05

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 157, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 315, reddito dominicale: € 0,81, reddito agrario: € 0,81

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 159, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 5074, reddito dominicale: € 10,48, reddito agrario: € 2,88

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 163, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 770, reddito dominicale: € 1,99, reddito agrario: € 1,99

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 163, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 1535, reddito dominicale: € 3,17, reddito agrario: € 0,87

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 176, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1400, reddito dominicale: € 3,62, reddito agrario: € 3,62

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (107,177), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 176, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2640, reddito dominicale: € 5,45, reddito agrario: € 1,50

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (107,177), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 179, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 690, reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario: € 0,39

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (175,178,181), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 180, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 740, reddito dominicale: € 1,91, reddito agrario: € 1,91

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (102,181), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 182, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 5180, reddito dominicale: € 13,38, reddito agrario: € 13,38

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (74,183), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 184, subalterno AA, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2800, reddito dominicale: € 7,95, reddito agrario: € 7,95

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (185), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 184, subalterno AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 320, reddito dominicale: € 0,66, reddito agrario: € 0,18

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (185), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 79, subalterno

AB, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 1080, reddito dominicale: € 1,39,

reddito agrario: € 0,67

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (74), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, sezione censuaria San Venanzo, foglio 153, particella 87, subalterno

AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7099, reddito dominicale: € 18,33,

reddito agrario: € 18,33

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

San Venanzo foglio 153, particella 167, qualità ente urbano, superficie catastale 2059 mq.

Derivante da: visura allegata.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (ZONA):**

Si tratta di una zona collinare situata nelle vicinanze del borgo di Doglio ad attitudine agricola e forestale; si trovano piccoli insediamenti rurali/residenziali costituiti da singole case o da piccoli insediamenti come ad esempio quello oggetto della presente esecuzione che versa in stato di abbandono. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da terreni con giacitura prevalentemente pianeggiante e collinare e da diversi fabbricati collabenti, ad eccezione di uno. Le coltivazioni sono rappresentate, catastalmente, da uliveti, seminativi, seminativi arborati, pascoli e pascoli arborati, il terreno risulta essere di medio impasto. Il lotto 1 è costituito da 23 particelle censite al catasto terreni e da 8 unità immobiliari di cui 7 censite al catasto fabbricati come unità collabenti (cat. F2) ed una censita come magazzini e locali di deposito (cat. C2). La superficie agricola risulta essere pari a 57435 mq equivalenti a 5 ettari 74 are 35 centiare.

Il sottoscritto ritiene opportuno considerare un unico lotto di vendita che comprende tutti i beni pignorati ricadenti nei comuni di San Venanzo e di Monte Castello di Vibio in quanto presentano complementarità, continuità fisica e fanno parte attualmente di un'unica attività aziendale.

**Caratteristiche zona:** agricola, boschina, residenziale normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi normali.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole/residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Todi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gole del Forello.

**Attrazioni storiche:** Chiese e monumenti di Todi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpi:** A - B - C - D - E - F - G - H - I

**siti in San Venanzo (TR), Strada provinciale 373: liberi**

**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:**

In merito al punto 4.1.1 si allega alla presente perizia la ricerca effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

4.2.1 *Iscrizioni: nessuna*

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore del SIG. omissis contro omissis; derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Roma in data 16/01/2025 ai nn. 613 trascritto a Terni in data 06/02/2025 ai nn. 1368/1080;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - B - C - D - E - F - G - H - I

- Pignoramento a favore del SIG. omissis contro omissis; derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Roma in data 19/01/2026 ai nn. 756 trascritto a Terni in data 17/02/2026 ai nn. 1696/1370;

Dati precedenti relativi alla particella 167 del foglio 153 del Comune di San Venanzo facente parte del corpo I

4.2.3 *Altre trascrizioni: nessuna*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

E' stata effettuata una ispezione ipotecaria in data 15-11-2025 02-2025 che non ha evidenziato nuovi atti.

4.3 **Misure Penali:** nessuna

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

**Spese di gestione condominiale:** non pertinente

**Identificativo corpi:** A - B - C - D - E - F - G - H - I

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ██████████ - di omissis ██████████ **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Marco Carbonari, in data 27/07/2001, ai nn. 61540/13654; trascritto a Terni, in data 27/08/2001, ai nn. 8293/5685.

Note: Dalla particella 78 del foglio 153 deriva la 159 oggetto di pignoramento. Dalla visura storica della 157 non si risale alla particella di origine ma analizzando la posizione della particella nella mappa attuale confrontata con la mappa d'impianto si può desumere con buona probabilità che derivi dalla particella 44. Sono presenti anche le particelle 52,87.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ - di ██████████ **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Marco Carbonari, in data 27/07/2001, ai nn. 61540/13654; trascritto a Terni, in data 27/08/2001, ai nn. 8294/5686.

Note: Dalla particella 105 del foglio 153 deriva la 176 oggetto di pignoramento. Sono presenti anche le particelle 38,39,79,109,111.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ - di ██████████ **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Marco Carbonari, in data 27/07/2001, ai nn. 61540/13654; trascritto a Terni, in data 27/08/2001, ai nn. 8295/5687.

Note: Dalla particella 47 del foglio 153 deriva la 182 oggetto di pignoramento. Dalla particella 80 del foglio 153 deriva la 163 oggetto di pignoramento. Dalla particella 49 del foglio 153 deriva la 184 oggetto di pignoramento. Sono presenti anche le particelle 46,88,118

**Titolare/Proprietario:** ██████████ - di omissis ██████████ **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Marco Carbonari, in data 27/07/2001, ai nn. 61540/13654; trascritto a Terni, in data 27/08/2001, ai nn. 8296/5688.

Note: Dalla particella 106 del foglio 153 deriva la 179 oggetto di pignoramento. Dalla particella

110 del foglio 153 deriva la 180 oggetto di pignoramento. Sono presenti anche le particelle 36,76,112,117

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] di omissis [REDACTED] dal 10/12/2011 al 26/06/2018. In forza di Atto di scissione - a rogito di Marco Carbonari, in data 10/12/2011, ai nn. 74713/21810; trascritto a Terni, in data 11/01/2012, ai nn. 433/337.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di trasformazione di società - a rogito di Fabio Orlandi, in data 26/06/2018, ai nn. 15015/9937; trascritto a Terni, in data 28/06/2018, ai nn. 6557/4673.

Note: nell'atto di scissione è riportata la particella 167 del foglio 153, nel presente atto la particella è stata, a modesto parere dello scrivente, erroneamente omessa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - B - C - D - E - F - G - H - I

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati collabenti [F2] corpi A - B - C - D - E - F - G    Magazzini e locali di deposito [C2] corpo H

Note sulla conformità edilizia:

- I corpi A - B - C - D - E (corpo E tutto tranne particella 90) risultano essere presenti nella mappa d'impianto, che copre il periodo compreso tra il 1939 e il 1954, per cui tali fabbricati non necessitano di titoli edilizi in quanto edificati antecedentemente al 01/09/1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967).

- La particella 90 del corpo E, il corpo F, il corpo G ed il corpo H non risultano presenti nella mappa d'impianto e per tale motivo il sottoscritto ha effettuato una serie di ricerche atte a verificare la collocazione temporale dei suddetti immobili rispetto alla data del 01/09/1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967) e l'eventuale presenza di titoli edilizi.

Nel corso della stesura della perizia è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di San Venanzo che, con certificazione del 03/11/25, dichiarava l'assenza di titoli e pratiche edilizie. In seguito il sottoscritto ha cercato di risalire al presunto anno di costruzione visionando le ortofotocarte disponibili online; è risultato che gli immobili, nel volo del 1954, non erano presenti mentre nel volo del 1977 erano stati già edificati. Tale dato non ha fornito quindi informazioni utili. Sono seguiti ulteriori accertamenti, è stata inoltrata una seconda istanza di accesso agli atti richiedendo che la ricerca fosse effettuata sui vecchi riferimenti catastali degli immobili, su tutti gli intestatari passati ed anche sulle pratiche di condono non ancora definite; il Comune con certificazione del 01/12/2025 (allegato 1) ha dichiarato di nuovo l'assenza di titoli edilizi. E' seguita una richiesta, su eventuali voli effettuati a cavallo del 1967, alla Direzione regionale governo del territorio, ambiente, Protezione Civile - Cartografia Regionale che ha risposto (allegato 2) la possibilità di poter visionare i soli voli del 1941 e del 1954, oltre alle foto del 1977. Da quanto sopra riportato le ricerche non hanno potuto dimostrare l'anno di edificazione, a tal riguardo il sottoscritto ha reputato opportuno prendere come riferimento l'atto notarile di provenienza dei suddetti immobili (atto di compravendita - a rogito di Marco Carbonari, in data 27/07/2001, ai nn. 61540/13654; trascritto a Terni, in data 27/08/2001, ai nn. 8293/5685), depositato nel fascicolo il 24/11/2025, nel quale si evince, al punto VI, la dichiarazione secondo la quale gli immobili sono stati edificati antecedentemente al 01/09/1967. Il sottoscritto ritiene tale atto l'unica fonte che attesti l'esistenza dei fabbricati antecedentemente al 01/09/1967; si ricorda che il DPR 380/2001 " Testo unico delle norme edilizie" all'art.9 bis - **Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili** - comma 1 bis recita ".....Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le

riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.....". Per quanto sopra riportato il sottoscritto ritiene corretto poter stimare la cubatura ed il valore di mercato degli immobili in questione.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 75 del 31/10/2003
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	Zona E "aree agricole di interesse secondario" CAPO III: ZONE AGRICOLE Art. 24 – Aree agricole di interesse secondario Sono individuate in cartografia con il simbolo E Riguardano lo spazio rurale, pianeggiante o di collina destinato all'esercizio dell'attività agricola o di attività comunque connesse con l'uso del territorio agricolo, privo di particolari elementi di pregio ai fini produttivi e del reddito agricolo, o comunque compromesso all'uso agricolo intensivo. In tali aree gli interventi di trasformazione urbanistica devono garantire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione del paesaggio, garantendo altresì il mantenimento del reticolo idrografico, della copertura forestale e della viabilità rurale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - B - C - D - E - F - G - H

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 75 del 31/10/2003
Zona omogenea:	E - E1
Norme tecniche di attuazione:	Zona E "aree agricole di interesse secondario" CAPO III: ZONE AGRICOLE Art. 24 – Aree agricole di interesse secondario Sono individuate in cartografia con il simbolo E Riguardano lo spazio rurale, pianeggiante o di collina destinato all'esercizio dell'attività agricola o di attività comunque connesse con l'uso del territorio agricolo, privo di particolari elementi di pregio ai fini produttivi e del reddito agricolo, o comunque compromesso all'uso agricolo intensivo. In tali aree gli interventi di trasformazione urbanistica devono garantire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione del paesaggio, garantendo altresì il mantenimento del reticolo idrografico, della copertura forestale e della viabilità rurale.  Art. 23 - Aree boscate Sono individuate in cartografia con il simbolo E1 Costituisce bosco o foresta ogni appezzamento di terreno di superficie maggiore di 2.000 mq. e di larghezza complessiva, misurata dal piede delle piante di confine, non inferiore a m. 20, in cui sia presente una copertura arborea forestale superiore al 20%. Si considerano bosco: a) i castagneti da frutto; b) le superfici boscate che, a seguito di interventi selvicolturali o di danni per calamità naturali o per incendio, presentano una copertura arborea forestale anche inferiore al 20%; c) i terreni imboschiti o rimboschiti in qualsiasi stadio di sviluppo; d) le radure e tutte le superfici di estensione

inferiore a 2.000 mq. che interrompono la continuità del bosco. Non si considera bosco: a) gli impianti di arboricoltura da legno o da frutto; b) i giardini o parchi urbani; c) i boschi ricadenti nelle aree indicate al comma 2 dell'art. 146 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nei termini ivi stabiliti. Per arboricoltura da legno, individuata dalla Giunta regionale su apposita cartografia, si intende la coltivazione di alberi, in terreni non boscati, finalizzata principalmente alla produzione di legno. La coltivazione è reversibile al termine del ciclo colturale. Le aree boscate e quelle dove il bosco è parzialmente o totalmente distrutto da incendi, alluvioni o frane sono ulteriormente disciplinate dal PTCP quale Piano paesistico- ambientale, ai fini della tutela e salvaguardia dell'estensione della superficie boscata e delle relative radure perimetrali o interne, fermo restando il divieto assoluto di nuovi interventi edilizi. Gli impianti di arboricoltura da legno, gli imboschimenti ed i rimboschimenti sono individuati dalla Giunta regionale su apposita cartografia. Per una fascia esterna di transizione pari a m. 50 circostante le aree boscate, al di fuori del limite dei centri abitati, l'unica attività consentita è quella agricola. Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 34 della L.R. n. 31/97. E' vietata ogni nuova edificazione. Nelle aree boscate e nelle fasce di transizione è consentita la realizzazione di opere di sistemazione idraulica e forestale. Gli interventi selvicolturali dovranno essere eseguiti nel rispetto e nelle modalità stabilite dalla legge regionale 19 novembre 2001 n. 28 e dal Regolamento in attuazione della legge stessa. Al fine di garantire la tutela e valorizzazione del patrimonio forestale, tutti gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti ai sensi degli artt. 119, 120, 121, 122, 123 e 124 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P. Nelle zone boscate classificate Ira ai sensi del successivo art. 46 delle presenti norme, è consentita la realizzazione di insediamenti ricettivi all'aria aperta (campeggi) nel rispetto delle alberature esistenti. Art. 20 – Area di particolare interesse naturalistico ambientale L'area di particolare interesse naturalistico ambientale del Monte Peglia e Selva di Meana, di cui all'art.14 della L.R. 27/2000 (PUT), ricompresa altresì nel Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico-Ambientale (STINA) di cui alla L.R. 29.10.1999n. 29 e L.R. 13.01.2000 n. 4, è attuata secondo quanto previsto dalle suddette leggi. Le funzioni di pianificazione, gestione dei programmi e delle attività relative al Sistema sono attribuite alla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana. Il suddetto Piano oggetto del Sistema viene approvato e predisposto dalla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana, nei termini, con gli obiettivi e gli strumenti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 4/2000. Gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio dovranno essere eseguiti in osservanza del Regolamento dello STINA. Nelle more di approvazione del presente Piano del Sistema territoriale di interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia e Selva di Meana si applicano, per gli ambiti interessati, le norme di cui agli artt. 16 e 18 delle presenti norme. Nelle zone agricole E comprese all'interno dell'area di particolare interesse naturalistico ambientale, la massima densità consentita per gli edifici destinati ad abitazione è di 0,0005 mc/mq. Per le nuove costruzioni dovrà essere costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati, come previsto dall'art. 34 della L.R. 31/97. Art. 15 - Sistema territoriale di interesse naturalistico ambientale (STINA) Riguarda l'ambito di Monte Peglia e Selva di Meana, così come censito dalla L.R.29/99 e dalla L.R. 4/2000. Tale Sistema è istituito dalla Regione al fine di assicurare la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali nell'ambito territoriale effettivo della loro incidenza con

	<p>integrazione delle potenzialità se ricomprese in classificazioni funzionali diverse. Il Sistema è costituito da un Piano di ambito territoriale avente lo scopo di coordinare le politiche di settore secondo i principi dello sviluppo sostenibile e delinea nel contempo gli obiettivi di qualità ambientale e culturale da perseguire e i relativi processi di sviluppo da avviare e controllare. Il Piano ha i contenuti essenziali di cui al comma 2, punti a) b) c) d) dell'art. 1 della L.R. n. 4/2000. Le funzioni di pianificazione, gestione dei programmi e delle attività relative al Sistema sono attribuite alla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana. Il Sistema comprende al suo interno: le aree naturali protette istituite in base alla L.R. n.9/95; le Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui alla L.R. n. 52/83 e alla L.R. n. 9/95; le Aree forestale appartenenti al demanio pubblico; le Aree di particolare interesse faunistico programmate e attuate ai sensi della L.R. 14/94; le Aree vincolate ad obiettivi ambientali di carattere transitorio e/o particolare costituite dalle aree di studio di cui dagli artt. 4 e 5 del DPGR n.61/98 nonché le aree tutelate in base a provvedimenti di salvaguardia per motivi di necessità ed urgenza ai sensi dell'art. 6 della legge n.394 del 6.12.1991. Il suddetto Piano oggetto del Sistema viene approvato e predisposto dalla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana, nei termini, con gli obiettivi e strumenti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 4/2000. Gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio dovranno essere eseguiti in osservanza del Regolamento dello STINA. Nelle more di approvazione del presente Piano del Sistema territoriale di interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia e Selva di Meana si applicano, per gli ambiti interessati, le norme di cui agli artt. 16, 18. Vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 28/2001 Tutti i terreni ricadono nell'unità di paesaggio 4CB (allegato 1 all'appendice delle N.T.A. del P.R.G.</p>
--	--

**Dati precedenti relativi ai corpi: I****Descrizione: di cui al punto A**

Il corpo A è ubicato in posizione centrale, come del resto tutti gli altri fabbricati del presente lotto 1, rispetto alla disposizione dei terreni agricoli. Si può ipotizzare un potenziale recupero della cubatura in quanto appetibile nel mercato per poter realizzare strutture abitative, recettive o finalizzate alla conduzione aziendale. Dai riscontri effettuati durante i sopralluoghi si può affermare che il fabbricato era presumibilmente a destinazione abitativa per cui si può aggiungere, al volume già presente, una volumetria accessoria per ampliamento di 300 metri cubi come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1: " Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente".

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

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Cubatura complessiva di circa mc **844,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 168 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. 5

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

Stato di manutenzione generale: collabente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il sottoscritto intende precisare che, nonostante siano stati effettuati più sopralluoghi, misurazioni in loco e misurazioni su foto aeree, la stima della cubatura del corpo I è approssimata a causa della difficoltà nell'effettuare rilievi completi degli edifici in quanto versano in precarie condizioni strutturali con conseguente pericolo di accesso e in un caso un fabbricato è colonizzato da una folta vegetazione. In seguito ad una ricerca di mercato, basata sulle fonti riportate in calce e in considerazione dell'appetibilità della zona in oggetto e del fatto che i beni componenti il compendio di vendita sono accorpati, il sottoscritto reputa di attribuire un valore a metro cubo pari a 85,00 euro. Nel caso della volumetria in essere vanno detratti circa 25,00 euro per spese di demolizione metro cubo vuoto per pieno, trasporto e smaltimento ottenendo un valore di 60,00 euro/mc. Riguardo i 300 metri cubi di ampliamento si attribuiscono per intero i 85,00 euro/mc.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
volumetria di ampliamento	volume potenziale	300,00	1,00	300,00
volume presente	volume reale	544,00	1,00	544,00
		<b>844,00</b>		<b>844,00</b>

**Descrizione: di cui al punto B**

Il corpo B è ubicato in posizione centrale, come del resto tutti gli altri fabbricati del presente lotto 1, rispetto alla disposizione dei terreni agricoli. Si può ipotizzare un potenziale recupero della cubatura in quanto appetibile nel mercato per poter realizzare strutture abitative, recettive o finalizzate alla conduzione aziendale. Dai riscontri effettuati durante i sopralluoghi si può affermare che il fabbricato era presumibilmente a destinazione abitativa per cui si può aggiungere, al volume già presente, una volumetria accessoria per ampliamento di 300 metri cubi come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1: " Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente".

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

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Cubatura complessiva di circa m **858,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 173 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. da 3 a 6

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: collabente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto intende precisare che, nonostante siano stati effettuati più sopralluoghi, misurazioni in loco e misurazioni su foto aeree, la stima della cubatura del corpo I è approssimata a causa della difficoltà nell'effettuare rilievi completi degli edifici in quanto versano in precarie condizioni strutturali con conseguente pericolo di accesso e in un caso un fabbricato è colonizzato da una folta vegetazione. In seguito ad una ricerca di mercato, basata sulle fonti riportate in calce e in considerazione dell'appetibilità della zona in oggetto e del fatto che i beni componenti il compendio di vendita sono accorpati, il sottoscritto reputa di attribuire un valore a metro cubo pari a 85,00 euro. Nel caso della volumetria in essere vanno detratti circa 25,00 euro per spese di demolizione metro cubo vuoto per pieno, trasporto e smaltimento ottenendo un valore di 60,00 euro/mc. Riguardo i 300 metri cubi di ampliamento si attribuiscono per intero i 85,00 euro/mc.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
volumetria di ampliamento	volume potenziale	300,00	1,00	300,00
volume presente	volume reale	558,00	1,00	558,00
		<b>858,00</b>		<b>858,00</b>

Descrizione: di cui al punto **C**

Il corpo C è ubicato in posizione centrale, come del resto tutti gli altri fabbricati del presente lotto 1, rispetto alla disposizione dei terreni agricoli. Si può ipotizzare un potenziale recupero della cubatura in quanto appetibile nel mercato per poter realizzare strutture abitative, recettive o finalizzate alla conduzione aziendale. Dai riscontri effettuati durante i sopralluoghi si può affermare che il fabbricato era presumibilmente a destinazione abitativa per cui si può aggiungere, al volume già presente, una volumetria accessoria per ampliamento di 300 metri cubi come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1: " Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente".

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Cubatura complessiva di circa mc **2.268,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 166 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. 10

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

Stato di manutenzione generale: collabente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto intende precisare che, nonostante siano stati effettuati più sopralluoghi, misurazioni in loco e misurazioni su foto aeree, la stima della cubatura del corpo I è approssimata a causa della difficoltà nell'effettuare rilievi completi degli edifici in quanto versano in precarie condizioni strutturali con conseguente pericolo di accesso e in un caso un fabbricato è colonizzato da una folta vegetazione. In seguito ad una ricerca di mercato, basata sulle fonti riportate in calce e in considerazione dell'appetibilità della zona in oggetto e del fatto che i beni componenti il compendio di vendita sono accorpati, il sottoscritto reputa di attribuire un valore a metro cubo pari a 85,00 euro. Nel caso della volumetria in essere vanno detratti circa 25,00 euro per spese di demolizione metro cubo vuoto per pieno, trasporto e smaltimento ottenendo un valore di 60,00 euro/mc. Riguardo i 300 metri cubi di ampliamento si attribuiscono per intero i 85,00 euro/mc.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
volumetria di ampliamento	volume potenziale	300,00	1,00	300,00
volume presente	volume reale	1.968,00	1,00	1.968,00
		<b>2.268,00</b>		<b>2.268,00</b>

#### Descrizione: di cui al punto D

Il corpo D è ubicato in posizione centrale, come del resto tutti gli altri fabbricati del presente lotto 1, rispetto alla disposizione dei terreni agricoli. Si può ipotizzare un potenziale recupero della cubatura in quanto appetibile nel mercato per poter realizzare strutture abitative, recettive o finalizzate alla conduzione aziendale. Dai riscontri effettuati durante i sopralluoghi si può affermare che il fabbricato era presumibilmente a destinazione abitativa per cui si può aggiungere, al volume già presente, una volumetria accessoria per ampliamento di 300 metri cubi come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1: " Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente".

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### 1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Cubatura complessiva di circa mc **52,50**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 42 sub.3 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. da 3 a 8,50

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

Stato di manutenzione generale: collabente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto intende precisare che, nonostante siano stati effettuati più sopralluoghi, misurazioni in loco e misurazioni su foto aeree, la stima della cubatura del corpo I è approssimata a causa della difficoltà nell'effettuare rilievi completi degli edifici in quanto versano in precarie condizioni strutturali con conseguente pericolo di accesso e in un caso un fabbricato è colonizzato da una folta vegetazione. In seguito ad una ricerca di mercato, basata sulle fonti riportate in calce e in considerazione dell'appetibilità della zona in oggetto e del fatto che i beni componenti il compendio di vendita sono accorpati, il sottoscritto reputa di attribuire un valore a metro cubo pari a 85,00 euro. Nel caso della volumetria in essere vanno detratti circa 25,00 euro per spese di demolizione metro cubo vuoto per pieno, trasporto e smaltimento ottenendo un valore di 60,00 euro/mc.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
volume presente	volume reale	52,50	1,00	52,50
		<b>52,50</b>		<b>52,50</b>

#### Descrizione: di cui al punto E

Il corpo E è ubicato in posizione centrale, come del resto tutti gli altri fabbricati del presente lotto 1, rispetto alla disposizione dei terreni agricoli. Si può ipotizzare un potenziale recupero della cubatura in quanto appetibile nel mercato per poter realizzare strutture abitative, recettive o finalizzate alla conduzione aziendale. Dai riscontri effettuati durante i sopralluoghi e dallo studio dell'elaborato planimetrico si può affermare che il corpo in questione è sia a destinazione produttiva che abitativa in quanto risulta dalla graffatura di diversi immobili.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:nessuno

cubatura complessiva di circa mc **1.138,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 90, 113,42 sub.1 e 2 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. 5

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

Stato di manutenzione generale: collabente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto intende precisare che, nonostante siano stati effettuati più sopralluoghi, misurazioni in loco e misurazioni su foto aeree, la stima della cubatura del corpo I è approssimata a causa della difficoltà

nell'effettuare rilievi completi degli edifici in quanto versano in precarie condizioni strutturali con conseguente pericolo di accesso e in un caso un fabbricato è colonizzato da una folta vegetazione. In seguito ad una ricerca di mercato, basata sulle fonti riportate in calce e in considerazione dell'appetibilità della zona in oggetto e del fatto che i beni componenti il compendio di vendita sono accorpati, il sottoscritto reputa di attribuire un valore a metro cubo pari a 85,00 euro. Nel caso della volumetria in essere vanno detratti circa 25,00 euro per spese di demolizione metro cubo vuoto per pieno, trasporto e smaltimento ottenendo un valore di 60,00 euro/mc. Riguardo i 300 metri cubi di ampliamento si attribuiscono per intero i 85,00 euro/mc.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
volumetria di ampliamento	volume potenziale	300,00	1,00	300,00
volume presente	volume reale	838,00	1,00	838,00
		<b>1.138,00</b>		<b>1.138,00</b>

#### Descrizione: di cui al punto F

Il corpo F è ubicato in posizione centrale, come del resto tutti gli altri fabbricati del presente lotto 1, rispetto alla disposizione dei terreni agricoli. Dal sopralluogo effettuato non risulta chiaro, dai ruderi presenti, quale possa essere stato l'utilizzo è inoltre impossibile risalire alla cubatura originaria viste le condizioni di degrado in cui versa; per tali motivi il sottoscritto ritiene opportuno non poter attribuire un valore all'immobile.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### 1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 165 del foglio 153;

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

Stato di manutenzione generale: collabente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dal sopralluogo effettuato non risulta chiaro, dai ruderi presenti, quale possa essere stato l'utilizzo è inoltre impossibile risalire alla cubatura originaria viste le condizioni di degrado in cui versa; per tali motivi il sottoscritto ritiene opportuno non poter attribuire un valore all'immobile.

#### Descrizione: di cui al punto G

Il corpo G è ubicato in posizione centrale, come del resto tutti gli altri fabbricati del presente lotto 1,

rispetto alla disposizione dei terreni agricoli. Si può ipotizzare un potenziale recupero della cubatura in quanto appetibile nel mercato per poter realizzare strutture abitative, recettive o finalizzate alla costruzione aziendale. Dai riscontri effettuati durante i sopralluoghi si può affermare che il fabbricato non era a destinazione abitativa.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Cubatura complessiva di circa mc **527,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 170 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. da 1,5 a 8

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: collabente

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto intende precisare che, nonostante siano stati effettuati più sopralluoghi, misurazioni in loco e misurazioni su foto aeree, la stima della cubatura del corpo I è approssimata a causa della difficoltà nell'effettuare rilievi completi degli edifici in quanto versano in precarie condizioni strutturali con conseguente pericolo di accesso e in un caso un fabbricato è colonizzato da una folta vegetazione. In seguito ad una ricerca di mercato, basata sulle fonti riportate in calce e in considerazione dell'appetibilità della zona in oggetto e del fatto che i beni componenti il compendio di vendita sono accorpati, il sottoscritto reputa di attribuire un valore a metro cubo pari a 85,00 euro. Nel caso della volumetria in essere vanno detratti circa 25,00 euro per spese di demolizione metro cubo vuoto per pieno, trasporto e smaltimento ottenendo un valore di 60,00 euro/mc.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
volume presente	volume reale	527,00	1,00	527,00
		<b>527,00</b>		<b>527,00</b>

### Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **H**

Il corpo H è ubicato in posizione centrale, come del resto tutti gli altri fabbricati del presente lotto 1, rispetto alla disposizione dei terreni agricoli. Di tutti i fabbricati presenti è l'unico che esula dalla condizione di fabbricato collabente appartenendo alla categoria C/2 (magazzini e locali di deposito). Il fabbricato appare più recente rispetto agli altri, le condizioni strutturali sono sufficienti ma è evidente che sia trascorso un lungo periodo di disuso e assenza di manutenzione. E' stata fatta una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo ma non è risultato alcun documento in merito al fabbricato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 169 del foglio 153; ha un'altezza utile interna di circa m. 9. L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si tiene conto della superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie	sup reale lorda	137,00	1,00	137,00
		<b>137,00</b>		<b>137,00</b>

#### Descrizione: **agricolo** di cui al punto I

Il corpo è costituito da 23 particelle di terreno agricolo CATASTALMENTE con le seguenti qualità: seminativo, uliveto, seminativo arborato, pascolo arborato, pascolo. Le fonti di informazione per la valutazione dei terreni sono state reperite dal mercato locale per vendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da valutare, da esperienze dirette di stima dello scrivente e dai valori agricoli riportati nel supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale della Regione Umbria» - Serie Generale - n. 7 del 12 febbraio 2025. Per quanto concerne l'ambito territoriale, preso come riferimento, si è considerato l'intero territorio comunale e quello dei comuni limitrofi caratterizzati da analoga situazione paesaggistica. Per la suddivisione della superficie in appezzamenti omogenei, il sottoscritto ha ritenuto opportuno prendere in considerazione il reale uso del suolo al momento della stima, ciò è stato possibile grazie ai sopralluoghi effettuati e all'interpretazione delle foto aeree, relative all'intera azienda e desunte da siti istituzionali (layer wms del Ministero dell'ambiente e Umbria Geo). Sono emersi alcuni scostamenti relativi alla superficie e all'uso del suolo rispetto a quanto indicato catastalmente, la stima di valore del corpo I è stata computata prendendo in considerazione lo stato di fatto rilevato. Si segnala la necessità di procedere all'adeguamento, per alcune particelle, attraverso le variazioni oggettive riferite alle qualità colturali utilizzando il modello 26/A che è una dichiarazione per segnalare all'Agenzia delle Entrate variazioni colturali, di qualità, classe o destinazione su particelle di terreni agricoli. Va compilato dal proprietario o conduttore per aggiornare la rendita catastale; va presentato in duplice copia presso gli uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate - Territorio o tramite pec all'indirizzo dp.terni@pce.agenziaentrate.it. Alla dichiarazione va allegato un elaborato grafico. La presentazione è gratuita, i costi sono da attribuire al lavoro di un professionista abilitato per l'elaborazione grafica e l'eventuale presentazione. Nel caso specifico si computa un costo forfettario, trattandosi della variazione solo di alcune particelle, di 300,00 euro.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57.435,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia da pianeggiante ad acclive

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemazioni agrarie scarsamente presenti

Colture erbacee seminativo

Colture arboree uliveto

Selvicolture bosco misto

Stato di manutenzione generale: scarso

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si fa riferimento al reale uso del suolo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco misto	sup reale netta	25.337,00	1,00	25.337,00
uliveto	sup reale netta	16.632,00	1,00	16.632,00
saldo (incolto) arborato	sup reale netta	7.424,00	1,00	7.424,00
seminativo	sup reale netta	2.989,00	1,00	2.989,00
saldo (incolto)	sup reale netta	2.385,00	1,00	2.385,00
tare	sup reale netta	2.668,00	1,00	2.668,00
		<b>57.435,00</b>		<b>57.435,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1 costituito da 23 appezzamenti di terreno agricolo (corpo I) con qualità colturali diverse e da 8 immobili censiti al catasto fabbricati come unità collabenti (corpi da A a H) escluso l'H censito come magazzino e locale di deposito. Data la contiguità dei terreni e dei fabbricati in essi ricadenti, il sottoscritto reputa adeguato costituire un unico lotto di vendita. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è applicabile alla tipologia di beni per i quali esiste disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite di beni simili ubicati nelle medesime zone che il mercato immobiliare mette a disposizione. In linea generale i parametri tecnici presi in considerazione sono, per i fabbricati, il metro quadrato e il metro cubo mentre, per i terreni, la superficie espressa in metri quadrati. La comparazione, oltre a considerare il parametro tecnico scelto, è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per i fabbricati, ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, alla consistenza mentre per i terreni vengono prese in considerazione caratteristiche quali la giacitura, la forma, l'esposizione, l'accessibilità e naturalmente la tipologia colturale. Nel caso siano presenti beni da stimare per i quali la comparazione non fosse possibile, in quanto non sono reperibili un numero adeguato di transazioni di compravendita per beni simili, si utilizza per i fabbricati il più probabile valore di costo di costruzione a nuovo deprezzato o per fabbricati e terreni il più probabile valore di capitalizzazione. Nel caso dei fabbricati diruti si prende in considerazione il valore della cubatura disponibile stimata al netto dei costi di demolizione e smaltimento e, se tali fabbricati erano adibiti ad uso abitativo, il valore dell'eventuale ampliamento di 100 mq di SUC (superficie utile coperta) equivalenti a 300 mc ciascuno, come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1, in quanto si è in presenza di

fabbricati edificati antecedentemente al 1997 in zona agricola. Nel presente lotto rientrano i seguenti corpi con relative destinazioni d'uso:

- A - B - C - D - E - F - G: unità collabenti (F/2)

- H: magazzino (C/2)

- I : terreni agricoli.

I corpi: A - B - C - D - E - F - G: rappresentano fabbricati collabenti; in particolare i corpi A-B-C-D erano già presenti nelle mappe d'impianto, che copre il periodo compreso tra il 1939 e il 1954, quindi antecedenti al 1967, per tali fabbricati non è richiesto titolo edilizio. Da un punto di vista estimativo, a modesto parere del sottoscritto, l'unico fabbricato aziendale utilizzabile è il corpo H che può essere considerato proporzionale alle normali esigenze del fondo nello stato di coltivazione in cui si trova oggi; ne consegue che i fabbricati diruti sono eccedenti la normale dotazione. Nel caso di fabbricati eccedenti la dottrina estimativa distingue 4 diverse classificazioni:

a) fabbricati utilizzabili che risultano suscettibili di una vantaggiosa utilizzazione aziendale e si stimano attraverso il costo di ricostruzione a nuovo deprezzato

b) fabbricati potenzialmente utilizzabili ma che risultano attualmente inutilizzati ma possono essere trasformati in edifici utili

c) fabbricati utilizzabili che risultano suscettibili di un'utilizzazione extra agricola (alberghi, ristoranti) e si stimano attraverso la capitalizzazione del reddito

d) fabbricati vetusti che si stimano in base al valore di trasformazione denominato "valore a sito e cementi", ovvero valore dell'area agricola o della cubatura potenziale liberata dalla demolizione, diminuito delle spese di demolizione ed eventualmente aumentato del valore dei materiali di recupero (se presenti); bisogna considerare che in alcuni casi tale valore potrebbe essere nullo o addirittura negativo.

Si procede con questa stima solo se si è in presenza di fabbricati ubicati in posizioni tali da poter avere, una volta riutilizzata la cubatura, un potenziale interesse economico, come si ritiene possano essere i corpi in questione. Considerando che, in seguito alla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo non sono state trovate pratiche edilizie inerenti i fabbricati, il sottoscritto ha verificato nel corso dei sopralluoghi la tipologia di ogni singolo corpo per poter capire quale fosse la sua destinazione originaria. Si può procedere con le seguenti considerazioni:

-corpi A - B - C - D - E: dalle tipologia di strutture rilevate si può affermare che tali fabbricati erano presumibilmente, in toto o in buona parte (E), destinati ad uso abitativo, per tale motivo, come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1, si deve considerare, nel calcolo del valore di stima, un ampliamento di 100 mq di SUC (superficie utile coperta) equivalenti a 300 mc per ciascuno dei 4 fabbricati.

Nel caso del corpo D, dall'analisi dell'elaborato planimetrico, sembra poter corrispondere solo ad un vano scale accessorio al corpo E, per tale motivo non si attribuirà a tale corpo la volumetria di ampliamento di 300 mc che verrà invece assegnata al corpo E.

-corpo E, come sopra riportato, è costituito dalla graffatura di immobili ad uso abitativo e non.

-corpo F: non risulta chiaro, dai ruderi presenti, quale possa essere stato l'utilizzo è inoltre impossibile risalire alla cubatura originaria viste le condizioni di degrado in cui versa; per tali motivi il sottoscritto reputa di non poter attribuire un valore all'immobile.

-corpo G: dal sopralluogo si desume che tale struttura può essere stata, presumibilmente, utilizzata per fini produttivi aziendali come magazzino e stalla.

-corpo H: è l'unico fabbricato in discrete condizioni strutturali con categoria diversa da quella di unità collabente, in particolare categoria C/2, ovvero "magazzini e locali di deposito", a cui è attribuita una rendita catastale.

Riguardo i corpi A - B - C - E si può ipotizzare un recupero della cubatura potenziale come specificato nel precedente punto d).

I fabbricati erano presumibilmente a destinazione abitativa per cui si può aggiungere, al volume già presente, una volumetria accessoria per ampliamento di 300 metri cubi come previsto dalla Legge Regionale n.1 del 21/01/2015 art. 91 comma 1: " Nei singoli edifici destinati a residenza

sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente".

Per i corpi D - G si considera la sola cubatura rilevata.

Il corpo H non è quantificabile in termini di attribuzione di cubatura ma di superficie in quanto sono presenti valori di mercato per immobili simili sufficienti ad effettuare una stima sintetica comparativa che ha come parametro di riferimento la superficie.

Il sottoscritto intende precisare che, nonostante siano stati effettuati più sopralluoghi, misurazioni in loco e misurazioni su foto aeree, la stima della cubatura dei corpi è approssimata a causa della difficoltà di effettuare rilievi completi degli edifici in quanto risultano colonizzati da una folta vegetazione e versano in precarie condizioni strutturali con conseguente pericolo di accesso. In seguito ad una ricerca di mercato, basata sulle fonti riportate in calce e in considerazione dell'appetibilità della zona in oggetto e del fatto che i beni componenti il compendio di vendita sono accorpati, il sottoscritto reputa di attribuire un valore a metro cubo pari a 85,00 euro. Nel caso della volumetria in essere vanno detratti circa 25,00 euro per spese di demolizione metro cubo vuoto per pieno, trasporto e smaltimento ottenendo un valore di 60,00 euro/mc. Riguardo i 300 metri cubi di ampliamento si attribuiscono per intero i 85,00 euro/mc.

Il corpo H viene stimato secondo i valori di mercato a mq, come sopra specificato, attribuiti a fabbricati simili per stato di manutenzione e destinazione d'uso; dalla ricerca di mercato effettuata dalle fonti di seguito riportate sono risultati valori compresi tra 180,00 e 475,00 euro/mq; in considerazione del cattivo stato di manutenzione ma nel contempo della centrale ubicazione rispetto al corpo aziendale, il sottoscritto, secondo il suo modesto parere, reputa idoneo attribuire un più probabile valore di mercato di 327,50 euro/mq di superficie catastale.

-corpo I: costituito da 23 particelle di terreno agricolo CATASTALMENTE con le seguenti qualità e superfici: seminativo 19052 mq, uliveto 18842 mq, seminativo arborato 17979 mq, pascolo arborato 1080 mq, pascolo 482 mq. Le fonti di informazione per la valutazione dei terreni sono state reperite dal mercato locale per vendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da valutare, da esperienze dirette di stima dello scrivente e dai valori agricoli riportati nel supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale della Regione Umbria» - Serie Generale - n. 7 del 12 febbraio 2025. Per quanto concerne l'ambito territoriale, preso come riferimento, si è considerato l'intero territorio comunale e quello dei comuni limitrofi caratterizzati da analoga situazione paesaggistica. Per la suddivisione della superficie in appezzamenti omogenei, il sottoscritto ha ritenuto opportuno prendere in considerazioni il reale uso del suolo al momento della stima, ciò è stato possibile grazie ai sopralluoghi effettuati e all'interpretazione delle foto aeree, relative all'intera azienda e desunte da siti istituzionali (layer wms del Ministero dell'ambiente e Umbria Geo). Sono emersi alcuni scostamenti relativi alla superficie e all'uso del suolo rispetto a quanto indicato catastalmente, la stima di valore del corpo I è stata computata prendendo in considerazione lo stato di fatto rilevato. Si segnala la necessità di procedere all'adeguamento, per alcune particelle, attraverso le variazioni oggettive riferite alle qualità colturali. Gli appezzamenti omogenei per qualità colturale risultano quindi essere i seguenti: bosco misto 25337 mq, uliveto 16632 mq, saldo (incolto) arborato 7424 mq, seminativo 2989 mq, saldo (incolto) 2385 mq, tare 2668 mq. Dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base delle esperienze maturate, osservando attentamente l'adeguatezza delle fonti, in considerazione delle aspettative del mercato, si è ritenuto equo attribuire un prezzo medio di mercato riferito al mq per i terreni oggetto di stima, secondo la ripartizione in appezzamenti omogenei, di cui sopra, come riportato di seguito: -bosco misto: l'essenza prevalente è il cerro, a questo si aggiungono leccio, roverella, carpino e orniello. L'accesso alle superfici boschive è complessivamente buona e la giacitura mai troppo acclive, tali deduzioni sono state possibili attraverso sopralluoghi, misurazioni al GIS ed analisi dei voli e foto aeree desunte da siti istituzionali (layer wms del Ministero dell'ambiente e

Umbria Geo) a partire dal 1988. A modesto parere del sottoscritto si attribuisce un valore di 0,25 €/mq- uliveto: gli uliveti sono in stato di abbandono, il sesto d'impianto sembra in parte essere specializzato, la classe catastale riferita alla produttività è bassa. Tali caratteristiche inducono il sottoscritto ad attribuire un valore 1,10 €/mq.- seminativo: i terreni classificati come seminativi risultano con giaciture da pianeggiante a mediamente acclivi, la classe catastale è prevalentemente di bassa produttività, gli appezzamenti sono facilmente raggiungibili; il valore attribuito dal sottoscritto è pari a 1,2 €/mq- saldo (incolto) arborato (assimilabile ad un pascolo arborato) : i terreni sono potenzialmente dei pascoli arborati ma in realtà degli incolti arborati; per tali superfici il sottoscritto ritiene opportuno attribuire un valore di 0,30 €/mq- saldo (incolto) e tare: si attribuisce un valore pari a 0,20 €/mq

Per quanto riguarda la particella 167 del foglio 153 presenta una superficie pari a 2059 mq a cui si deve detrarre l'area di sedime dei fabbricati in essa ricadenti pari a circa 605 mq per ottenere una superficie fruibile di 1454 mq che risulta poco più del doppio dell'area coperta; in questi casi la dottrina estimativa parla di accessorio diretto anziché area di pertinenza in quanto non supera 5 volte la superficie di sedime ed attribuisce ad esso un valore pari al 5% del valore dei fabbricati che in essa ricadono. La valutazione della suddetta particella viene quantificata come aggiunta al valore di stima dei fabbricati indicati con i corpi A, B, C, D, G e H

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;  
 Ufficio tecnico di del comune di San Venanzo;  
 Agenzie immobiliari: L'officina del casale, Tuder, Margot Immobiliare, Entra in casa  
 Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari; Altre fonti di informazione:  
 Borsino immobiliare delle CCIAA di Perugia e Terni Il trimestre 2025  
 Bollettino Ufficiale della Regione Umbria 26/02/2025: Elenco regionale dei prezzi e dei costi minimi della manodopera per lavori edili, impianti tecnologici, infrastrutture a rete, lavori stradali e impianti sportivi per l'esecuzione di opere pubbliche - Edizione 2025  
 Bollettino Ufficiale della Regione Umbria 12/02/2025: quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2024  
 Stime ed esperienze dirette dello scrivente  
 "Economia ed etimo territoriale" - Aut. Paolo Rebasti.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61,047,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
volumetria di ampliamento	300,00	€ 85,00	€ 25.500,00
volume presente	544,00	€ 60,00	€ 32.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.140,00
Valore accessori: particella 167 del foglio 153 (aggiunta del 5%)			€ 2.907,00
Valore complessivo intero			€ 61,047,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61,047,00

#### B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.929,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
volumetria di ampliamento	300,00	€ 85,00	€ 25.500,00

volume presente	558,00	€ 60,00	€ 33.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.980,00
Valore accessori: particella 167 del foglio 153 (aggiunta del 5%)			€ 2.949,00
Valore complessivo intero			€ 61.929,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.929,00

**C.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.759,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
volumetria di	300,00	€ 85,00	€ 25.500,00
ampliamento			
volume presente	1.968,00	€ 60,00	€ 118.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.580,00
Valore accessori: particella 167 del foglio 153 (aggiunta del 5%)			€ 7.179,00
Valore complessivo intero			€ 150.759,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.759,00

**D.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.307,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
volume presente	52,50	€ 60,00	€ 3.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.150,00
Valore accessori: particella 167 del foglio 153 (aggiunta del 5%)			€ 157,50
Valore complessivo intero			€ 3.307,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.307,50

**E.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.780,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
volumetria di	300,00	€ 85,00	€ 25.500,00
ampliamento			
volume presente	838,00	€ 60,00	€ 50.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.780,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.780,00

**F.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 0,00</b>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**G.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33,201,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
volume presente	527,00	€ 60,00	€ 31.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.620,00

Valore accessori: particella 167 del foglio 153 (aggiunta del 5%)	€ 1,581,00
Valore complessivo intero	€ 33,201,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33,201,00

**H. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47,110,88

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
superficie	137,00	€ 327,50	€ 44.867,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.867,50
Valore accessori: particella 167 del foglio 153 (aggiunta del 5%)	€ 2,243,38
Valore complessivo intero	€ 47.110,88
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.110,88

**I. agricolo** (nel presente corpo rientra anche la particella 167 del foglio 153 che costituisce l'accessorio diretto dei corpi A-B-C-G-H; la dottrina estimativa attribuisce ad esso un valore pari al 5% del valore dei fabbricati di cui rappresenta l'accessorio diretto. La valutazione di tale particella è stata già riportata nei suddetti corpi).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.790,85.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
bosco misto	25.337,00	€ 0,25	€ 6.334,25
uliveto	16.632,00	€ 1,00	€ 16.632,00
saldo (incolto) arborato	7.424,00	€ 0,30	€ 2.227,20
seminativo	2.989,00	€ 1,20	€ 3.586,80
saldo (incolto)	2.385,00	€ 0,20	€ 477,00
tare	2.668,00	€ 0,20	€ 533,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 29.790,85

**Valore Finale € 29.790,85**

Valore corpo	€ 29.790,85
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.790,85
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.790,85

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		844,00	€ 61,047,00	€ 61,047,00
B		858,00	€ 61.929,00	€ 61.929,00
C		2.268,00	€ 150.759,00	€ 150.759,00
D		52,50	€ 3.150,00	€ 3.307,50
E		1.138,00	€ 75.780,00	€ 75.780,00
F		0,00	€ 0,00	€ 0,00
G		527,00	€ 33,201,00	€ 33,201,00
H	Magazzini e locali di deposito [C2]	137,00	€ 47.110,88	€ 47.110,88
I	agricolo	57.435,00	€ 29.790,85	€ 29.790,85
			tot.	<b>462.925,23</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 69.438,78
---	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 393.186,44

**Beni in Monte Castello Di Vibio (PG)**

Località/Frazione **Po' Fortunato**

Strada provinciale 373

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** La certificazione notarile risulta presente, non sono state però prodotte copie delle note di trascrizione relative agli atti di compravendita, conferimento e trasformazione.

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**agricolo sito in CAP: 05067 frazione: Po' Fortunato, Strada provinciale 373**

Note: I terreni presentano giaciture da pianeggiante a leggermente acclivi

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria Monte Castello di Vibio, foglio 21, particella 133, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 20, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,07

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria Monte Castello di Vibio, foglio 21, particella 134, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,13

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: stessa ditta

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria Monte Castello di Vibio, foglio 21, particella 575, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 470, reddito dominicale: € 1,46, reddito agrario: € 1,82

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (574,579), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria Monte Castello di Vibio, foglio 21, particella 576, subalterno AA, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 13903, reddito dominicale: € 43,08, reddito agrario: € 46,67

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (577,579,581), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria Monte Castello di Vibio, foglio 21, particella 576, subalterno AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 193, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,45

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (577,579,581), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria Monte Castello di Vibio, foglio 21, particella 576, subalterno AC, qualità pascolo, classe U, superficie catastale 9, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (577,579,581), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria Monte Castello di Vibio, foglio 21, particella 578, subalterno AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 6854, reddito dominicale: € 21,34, reddito agrario: € 26,55

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (577,579,581), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria Monte Castello di Vibio, foglio 21, particella 578, subalterno AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 344, reddito dominicale: € 1,15, reddito agrario: € 0,80

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (577,579,581), stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis , sezione censuaria Monte Castello di Vibio, foglio 21, particella 580, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 9758, reddito dominicale: € 40,32, reddito agrario: € 40,32

Derivante da: visura allegata

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: [REDACTED] (577,581), stessa ditta.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una zona collinare situata nelle vicinanze del borgo di Doglio ad attitudine agricola e forestale; si trovano piccoli insediamenti rurali/residenziali costituiti da singole case o da piccoli

borghi. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da terreni con giacitura prevalentemente pianeggiante e collinare. Le coltivazioni sono rappresentate, catastalmente, seminativi, pascoli e pascoli arborati, il terreno risulta essere di medio impasto. Il lotto 2 è costituito da 6 particelle censite al catasto terreni. La superficie agricola risulta essere pari a 31591 mq equivalenti a 3 ettari 15 are 91 centiare. Il sottoscritto ritiene opportuno considerare un unico lotto di vendita che comprende tutti i beni pignorati ricadenti nei comuni di San Venanzo e di Monte Castello di Vibio in quanto presentano complementarità, continuità fisica e fanno parte attualmente di un'unica attività aziendale. Si segnala la necessità di procedere all'adeguamento, per alcune particelle, attraverso le variazioni oggettive riferite alle qualità colturali utilizzando il modello 26/A che è una dichiarazione per segnalare all'Agenzia delle Entrate variazioni colturali, di qualità, classe o destinazione su particelle di terreni agricoli. Va compilato dal proprietario o conduttore per aggiornare la rendita catastale; va presentato in duplice copia presso gli uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate - Territorio o tramite pec all'indirizzo dp.terni@pce.agenziaentrate.it. Alla dichiarazione va allegato un elaborato grafico. La presentazione è gratuita, i costi sono da attribuire al lavoro di un professionista abilitato per l'elaborazione grafica e l'eventuale presentazione. Nel caso specifico si computa un costo forfettario, trattandosi della variazione solo di alcune particelle, di 300,00 euro.

**Caratteristiche zona:** agricola, boschina, residenziale normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi normali.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole/residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Todi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gole del Forello.

**Attrazioni storiche:** Teatro della Concordia, chiese e monumenti di Todi.

### 3. STATO DI POSSESSO: libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna. In merito al punto 4.1.1 si allega alla presente perizia la ricerca effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni.

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

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

##### 4.2.1 Iscrizioni: nessuna

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di omissis SIG. omissis contro omissis; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario Roma in data 16/01/2025 ai nn. 613 iscritto/trascritto a Perugia in data 11/02/2025 ai nn. 3722/2721;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

E' stata effettuata una ispezione ipotecaria in data 15-11-2025 02-2025 che non ha evidenziato nuovi atti.

**4.3 Misure Penali:** nessuna**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non pertinente

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] di omissis [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Marco Carbonari, in data 27/07/2001, ai nn. 61540/13654; trascritto a Perugia, in data 24/08/2001, ai nn. 18912/12975.

Note: il presente atto riguarda la compravendita delle particelle 128, 129, 133, 134, 135 del foglio 21 del Comune di Monte Castello di Vibio. In seguito, il frazionamento della particella 129 ha generato la particella 576 ed il frazionamento della particella 135 ha generato la particella 580.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] di omissis [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Marco Carbonari, in data 27/07/2001, ai nn. 61539/13653; trascritto a Perugia, in data 24/08/2001, ai nn. 18910/12973.

Note: il presente atto riguarda la compravendita delle particelle 126, 130, 132 del foglio 21 del Comune di Monte Castello di Vibio. In seguito, il frazionamento della particella 126 ha generato la particella 575 ed il frazionamento della particella 130 ha generato la particella 578.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] di omissis [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/12/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Marco Carbonari, in data 27/07/2001, ai nn. 61539/13653; trascritto a Perugia, in data 24/08/2001, ai nn. 18911/12974.

Note: non sono presenti particelle interessate al pignoramento.

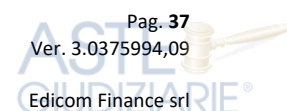
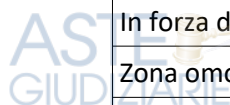
**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] di omissis [REDACTED] dal 10/12/2011 al 26/06/2018. In forza di conferimento in società - a rogito di Marco Carbonari, in data 10/12/2011, ai nn. 74713/21810; trascritto a Perugia, in data 05/01/2012, ai nn. 416/356.

Note: Per effetto della scissione parziale di [REDACTED] di cui all'atto che si trascrive si è inteso procedere alla costituzione di una nuova società sotto la ragione sociale di [REDACTED]. Nella certificazione viene riportato la tipologia di "atto di scissione" quando invece l'estratto dell'atto riporta "atto di conferimento in società".

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di trasformazione di società - a rogito di Fabio Orlandi, in data 26/06/2018, ai nn. 15015/9937; trascritto a Perugia, in data 28/06/2018, ai nn. 16001/11210.

**7. PRATICHE EDILIZIE:** non pertinente

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.3 dell'11/03/2017
Zona omogenea:	agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4 Componenti delle Zone agricole contigue agli insediamenti 1.- Secondo quanto stabilito dall'art. 86 delle NTA del PRGI-Parte Strutturale, il PRGI-Parte Operativa articola le Zone agricole contigue agli insediamenti, individuate ai sensi dell'art. 21,



	<p>comma 2 lett. g) della L.R. 1/2015, secondo le seguenti componenti:- nuovi insediamenti;- aree per verde e servizi pubblici di progetto;- aree agricole periurbane; - tessuti (per lotti interclusi o contigui a lotti edificati). 2. Dette componenti sono perimetrare nell'elab. PO.2 e normate nelle presenti NTA ai seguenti articoli:- nuovi insediamenti – artt. 19 e 20 e schede d'ambito elab. PO.3;- aree per verde e servizi pubblici di progetto – art. 28 e schede d'ambito elab. PO.3;- aree agricole perturbane – art. 18 comma 4; - tessuti – artt. 12, 13 Vincoli specifici - Paesaggi locali P6 - Terreni sottoposti a vincolo idrogeologico - Aree suscettibili a media pericolosità geologica - Elettrodotto: foglio 21 p. 580 parte</p>
--	--

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Il corpo è costituito da 6 particelle censite al catasto terreni. La superficie agricola risulta essere pari a 31591 mq equivalenti a 3 ettari 15 are 91 centiare. I terreni sono contigui con i terreni ricadenti nel comune di San Venanzo riportati nel corpo I del lotto 1.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:nessuno

Superficie complessiva di circa mq **31.591,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia da pianeggiante a lievemente acclive

Tessitura prevalente medio impasto

Colture erbacee seminativo

Colture arboree incolto arborato

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
saldo (incolto) arborato	sup reale netta	16.823,00	1,00	16.823,00
seminativo	sup reale netta	9.243,00	1,00	9.243,00
saldo (incolto)	sup reale netta	5.525,00	1,00	5.525,00
		<b>31.591,00</b>		<b>31.591,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 2 costituito da 6 particelle censite al catasto terreni (corpo A). La superficie agricola risulta essere pari a 31591 mq equivalenti a 3 ettari 15 are 91 centiare con qualità culturali diverse. Data la contiguità dei terreni il sottoscritto reputa adeguato costituire un unico lotto di vendita. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile

valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è applicabile alla tipologia di beni per i quali esiste disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite di beni simili ubicati nelle medesime zone che il mercato immobiliare mette a disposizione. In linea generale i parametri tecnici presi in considerazione sono per i terreni, la superficie espressa in metri quadrati. La comparazione, oltre a considerare il parametro tecnico scelto, è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per i terreni vengono prese in considerazione caratteristiche quali la giacitura, la forma, l'esposizione, l'accessibilità e naturalmente la tipologia colturale. Il corpo A è costituito da 6 particelle di terreno agricolo CATASTALMENTE con le seguenti qualità: seminativo arborato per 23721 mq, seminativo per 7324 mq, uliveto per 537 mq, pascolo per 9 mq. Le fonti di informazione per la valutazione dei terreni sono state reperite dal mercato locale per vendite di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da valutare, da esperienze dirette di stima dello scrivente e dai valori agricoli riportati nel supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale della Regione Umbria» - Serie Generale - n. 7 del 12 febbraio 2025. Per quanto concerne l'ambito territoriale, preso come riferimento, si è considerato l'intero territorio comunale e quello dei comuni limitrofi caratterizzati da analoga situazione paesaggistica. Per la suddivisione della superficie in appezzamenti omogenei, il sottoscritto ha ritenuto opportuno prendere in considerazione il reale uso del suolo al momento della stima, ciò è stato possibile grazie ai sopralluoghi effettuati e all'interpretazione delle foto aeree, relative all'intera azienda e desunte da siti istituzionali (layer wms del Ministero dell'ambiente e Umbria Geo). Sono emersi alcuni scostamenti relativi alla superficie e all'uso del suolo rispetto a quanto indicato catastalmente, la stima di valore del corpo I è stata computata prendendo in considerazione lo stato di fatto rilevato. Si segnala la necessità di procedere all'adeguamento, per alcune particelle, attraverso le variazioni oggettive riferite alle qualità colturali. Gli appezzamenti omogenei per qualità colturale risultano quindi essere i seguenti: saldo (incolto) arborato 16823 mq, seminativo 9243 mq, saldo (incolto) 5525 mq. Dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base delle esperienze maturate, osservando attentamente l'adeguatezza delle fonti, in considerazione delle aspettative del mercato, si è ritenuto equo attribuire un prezzo medio di mercato riferito al mq per i terreni oggetto di stima, secondo la ripartizione in appezzamenti omogenei, di cui sopra, come riportato di seguito: - saldo (incolto) arborato (assimilabile ad un pascolo arborato): i terreni sono potenzialmente dei pascoli arborati ma in realtà degli incolti arborati; per tali superfici il sottoscritto ritiene opportuno attribuire un valore di 0,30 €/mq- seminativo: i terreni classificati come seminativi risultano con giaciture da pianeggiante a mediamente acclivi, la classe catastale è prevalentemente di bassa produttività, gli appezzamenti sono facilmente raggiungibili; il valore attribuito dal sottoscritto è pari a 1,2 €/mq- saldo (incolto): si attribuisce un valore pari a 0,20 €/mq

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Perugia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;
- Ufficio tecnico di del Comune di Monte Castello di Vibio;
- Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- Altre fonti di informazione:
  - Borsino immobiliare delle CCIAA di Perugia e Terni II trimestre 2025
  - Bollettino Ufficiale della Regione Umbria 12/02/2025: Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2024.
  - Stime ed esperienze dirette dello scrivente
  - "Economia ed etimo territoriale" - Aut. Paolo Rebasti.

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.243,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
saldo (incolto) arborato	16.823,00	€ 0,30	€ 5.046,90
seminativo	9.243,00	€ 1,20	€ 11.091,60
saldo (incolto)	5.525,00	€ 0,20	€ 1.105,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 17.243,50

**Valore Finale € 17.243,50**

Valore corpo € 17.243,50

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 17.243,50

Valore complessivo diritto e quota € 17.243,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	31.591,00	€ 17.243,50	€ 17.243,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 2.586,53

( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.356,98

**CONCLUSIONI****LOTTO UNICO**

Beni ubicati nel comune di San Venanzo € 462.925,23

Beni ubicati nel comune di Monte Castello di Vibio € 17.243,50

TOT. € 480.168,73

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 72.025,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**Prezzo base d'asta del lotto: € 407.543,42**

Data generazione:

21-02-2026

L'Esperto alla stima

**Dott. Roberto Andreutti**