

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FEDAIA SPV S.R.L., E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **63/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13-03-2024 ore 12:00**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 001,

Esperto alla stima: Arch. Tiziana Casavecchia
Codice fiscale: csvtzn72t51l117z
Partita IVA: 01297370551
Studio in: Via Carducci 18 - 05100 Terni
Telefono: 3804318377
Email: estudio.architetti@gmail.com
Pec: tiziana.casavecchia@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vocabolo La Recchia - Località Ripalvella - San Venanzo (TR) - 05010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Fabbricato per attività agricole, foglio 105, particella 195, subalterno 2, scheda catastale TR0089625 del 29/12/2004, indirizzo VOCABOLO LA RECCHIA SNC, piano T-1, comune San Venanzo, categoria D, classe 10, rendita € 26,00 €;

Corpo: B

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Fabbricato per attività agricole, foglio 105, particella 195, subalterno 3, scheda catastale prot n°TR0089625 del 29/12/2004, indirizzo VOCABOLO LA RECCHIA SNC, comune San Venanzo, categoria D, classe 10, rendita € 70,00;

Corpo: C

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

autorimessa, foglio 105, particella 195, subalterno 5, scheda catastale prot n°TR0001683 del 12/01/2005, indirizzo VOCABOLO LA RECCHIA SNC, comune San Venanzo, categoria C, classe 06, superficie 17, rendita € 29,85;

Corpo: D

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

autorimessa, foglio 105, particella 195, subalterno 4, scheda catastale prot n°TR0001683 del 12/01/2005, indirizzo VOCABOLO LA RECCHIA SNC, comune San Venanzo, categoria A, classe 03, consistenza 8 vani, superficie 17, rendita € 355,32;

Corpo: E

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

autorimessa, foglio 105, particella 195, subalterno 6, indirizzo VOCABOLO LA RECCHIA SNC, comune San Venanzo, classe B.C.N.C.;

Corpo: F

Categoria: agricolo

sezione censuaria San Venanzo foglio 105, particella 66, qualità seminativo arboreo e uliveto, classe 3, superficie catastale 22860, reddito dominicale: € 51,92, reddito agrario: € 26,75;

Corpo: G

Categoria: agricolo

sezione censuaria San Venanzo foglio 105, particella 107, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 4160, reddito dominicale: € 11,82, reddito agrario: € 11,82;

Corpo: H

Categoria: agricolo

sezione censuaria San Venanzo foglio 105, particella 43, qualità seminativo, bosco misto, pascolo, classe 3, superficie catastale 5690, reddito dominicale: € 2,61, reddito agrario: € 2,61;

Corpo: I

Categoria: agricolo

sezione censuaria San Venanzo foglio 105, particella 105, qualità seminativo, classe 3, superficie

catastale 4690, reddito dominicale: € 12,11, reddito agrario: € 12,11;

2. Stato di possesso

Bene: Vocabolo La Recchia - Località Ripalvella - San Venanzo (TR) - 05010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari;

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari;

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari;

Corpo: D

Possesso: Occupato da [REDACTED] (non presente al momento del sopralluogo), con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2023, Registrato a DPPG UT PERUGIA (T3H) il 30/06/2023 al nn.SERIE 3T N° 006347, Tipologia contratto: LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO (L1), scadenza 31/12/2023;

Corpo: E

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari;

Corpo: F

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto affitto fondo rustico legge 203/82;

Corpo: G

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto affitto fondo rustico legge 203/82;

Corpo: H

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 30/12/2016, Registrato a DPPG UT PERUGIA (T3H) il 31/01/2017 ai nn.SERIE 3 N° 000570, Tipologia contratto: LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI TERRENO AGRICOLO (7201), scadenza 10/11/2025;

Corpo: I

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto affitto fondo rustico legge 203/82;

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vocabolo La Recchia - Località Ripalvella - San Venanzo (TR) - 05010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: H

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: I

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo La Recchia - Località Ripalvella - San Venanzo (TR) - 05010

Lotto: 001

Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE s.p.a., SE.R.I.T. TERNI Spa, , FEDAIA SPV S.R.L.e PER ESSA
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.;

5. Comproprietari

Beni: Vocabolo La Recchia - Località Ripalvella - San Venanzo (TR) - 05010

Lotto: 001

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Beni: Vocabolo La Recchia - Località Ripalvella - San Venanzo (TR) - 05010

Lotto: 001

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vocabolo La Recchia - Località Ripalvella - San Venanzo (TR) - 05010

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vocabolo La Recchia - Località Ripalvella - San Venanzo (TR) - 05010

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 75.441,59



Beni in San Venanzo (TR)
Località/Frazione Località Ripalvella
Vocabolo La Recchia

Lotto: 001

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

A seguito di un controllo della documentazione di cui all'art 567 comma 2 c.p.c., la stessa risulta completa. Il creditore ha optato per il deposito della Certificazione notarile attestata dal Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA). La certificazione compendia il ventennio antecedente il pignoramento ovvero dalla data del 08/01/2000 al 30/06/2023.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicate nella suddetta certificazione. Si evidenzia che:

- il mappale 195 del CT foglio 105 deriva da Tipo Mappale del 27/12/2004 Pratica n. TR0088101 del mappale 194 il quale deriva da FRAZIONAMENTO del 13/12/2004 Pratica n. TR0081444 del mappale 110;
- i mappali 195 subb 2, 3 e 6 derivano da nuova COSTITUZIONE del 29/12/2004 Pratica n. TR0089625;
- i mappali 195 subb 4 e 5 derivano da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/01/2005 Pratica n. TR0001683; (vedi allegati).

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

Analisi storica degli intestatari del compendio immobiliare:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/11/1999, SUCCESSIONE [REDACTED]
Denuncia di successione n. 82 vol. 319, registrata ad Orvieto il giorno 8 gennaio 2000 e trascritta a Terni il 30 marzo 2000 al n. 2.255 reg. part., successivamente integrata con dichiarazione aggiuntiva n. 19 Vol. 344, presentata all'ufficio del Registro di Orvieto in data 30 dicembre 2004; SUCCESSIONE [REDACTED], nato a San Venanzo il 12 marzo 1912 e deceduto il 28 novembre 1999, con il diritto di proprietà suddiviso tra [REDACTED], [REDACTED] nata a SAN VENANZO (TR) il 06/05/1941 (in alcuni documenti identificata come [REDACTED], nata a San Venanzo il 16 maggio 1941), e [REDACTED], ognuna con una quota di 1/3.

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2003 SUCCESSIONE [REDACTED]
Denuncia di successione n. 12 vol. 337, registrata ad Orvieto il 17 febbraio 2003 e tra- scritta a Terni il 13 maggio 2003 al n. 3.550 reg. part., successivamente integrata con dichiarazione aggiuntiva n. 20 Vol. 344, presentata all'ufficio del Registro di Orvieto in data 30 dicembre 2004; Successione [REDACTED] nata a Todi il 20 maggio 1908 e deceduta il 23 gennaio 2003 di [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali tra loro sulla quota di 1/2 (un mezzo) alla defunta spettanti, della piena proprietà di quanto in oggetto.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/01/2005:

Atto compravendita a rogito del notaio Dott. [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] registrato a Perugia il 31 gennaio 2005 e trascritto a Terni il 2 febbraio [REDACTED] che attesta che [REDACTED] nato a San Venanzo il 27 agosto 1968, residente a San Venanzo, Frazione Ripalvella, Via Centro n. 62, imprenditore, co-dice fiscale dichiarato [REDACTED] in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale [REDACTED] con sede in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Via Centro n. 62, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Terni [REDACTED] partita I.V.A. [REDACTED] acquisisce il diritto di proprietà per intero del bene, in regime di separazione dei beni, da [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Località La Recchia snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Fabbricato per attività agricole, foglio 105, particella 195, subalterno 2, scheda catastale TR0089625 del 29/12/2004, indirizzo VOCABOLO LA RECCHIA SNC, piano T-1, comune San Venanzo, categoria D, classe 10, rendita € 26,00 €;

Derivante da: Atto di COMPRAVENDITA del 19/01/2005, Pubblico ufficiale SICILIANO PATRIZIA SARA, Sede MARSCIANDI (PG) Repertorio n. 6727 - Nota presentata con Modello Unico n. 756.1/2005 Reparto PI di TERNI in atti dal 03/02/2005;

Confini: Insistente sulla particella 195 sub 6 e confina a sud con la particella 66 del foglio 195
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: All'atto del sopralluogo il manufatto appariva conforme alla visura planimetrica depositata

Identificativo corpo: B.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Località La Recchia snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Fabbricato per attività agricole, foglio 105, particella 195, subalterno 3, scheda catastale prot n°TR0089625 del 29/12/2004, indirizzo VOCABOLO LA RECCHIA SNC, comune San Venanzo, categoria D, classe 10, rendita € 70,00

Derivante da: Atto di COMPRAVENDITA del 19/01/2005, Pubblico ufficiale SICILIANO PATRIZIA SARA, Sede MARSCIANDI (PG) Repertorio n. 6727 - Nota presentata con Modello Unico n. 756.1/2005 Reparto PI di TERNI in atti dal 03/02/2005;

Confini: Insistente sulla particella 195
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: All'atto del sopralluogo il manufatto appariva conforme alla visura planimetrica depositata.

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Località La Recchia snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: autorimessa, foglio 105, particella 195, subalterno 5, scheda catastale prot n°TR0001683 del 12/01/2005, indirizzo VOCABOLO LA RECCHIA SNC, comune San Venanzo, categoria C, classe 06, superficie 17, rendita € 29,85

Derivante da: Atto di COMPRAVENDITA del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MARSCIANDI (PG) Repertorio n. [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di TERNI in atti dal 03/02/2005;

Confini: Insistente sulla particella 195, confinante con la particella 206
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: All'atto del sopralluogo il manufatto appariva conforme alla visura planimetrica depositata.

Identificativo corpo: D.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Località La Recchia 46

Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: autorimessa, foglio 105, particella 195, subalterno 4, scheda catastale prot n° TR0001683 del 12/01/2005, indirizzo VOCABOLO LA RECCHIA SNC, comune San Venanzo, categoria A, classe 03, consistenza 8 vani, superficie 17, rendita € 355,32

Derivante da: Atto di COMPRAVENDITA del [REDACTED], Pubblico ufficiale [REDACTED], Sede [REDACTED] (PG) Repertorio n° [REDACTED] - Nota presentata con Modello Unico n° [REDACTED] Reparto PI di TERNI in atti dal 03/02/2005;

Confini: Insistente sulla particella 195, confinante a Nord con la particella 206
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Località La Recchia 46

Quota e tipologia del diritto
Eventuali Comproprietari: NO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: autorimessa, foglio 105, particella 195, subalterno 6, indirizzo VOCABOLO LA RECCHIA SNC, comune San Venanzo, classe B.C.N.C.

Derivante da: Atto di COMPRAVENDITA del [REDACTED], Pubblico ufficiale [REDACTED], Sede [REDACTED] (PG) Repertorio n° [REDACTED] - Nota presentata con Modello Unico n° [REDACTED] Reparto PI di TERNI in atti dal 03/02/2005;

Confini: Insistente sulla particella 195 subalterno 6
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: All'atto del sopralluogo la corte pertinenziale appare conforme alla visura planimetrica depositata

Identificativo corpo: F.

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Vocabolo La Recchia

Quota e tipologia del diritto
Eventuali Comproprietari: NO

Quota e tipologia del diritto
Eventuali Comproprietari: NO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San Venanzo, foglio 105, particella 66, qualità seminativo arboreo e uliveto, classe 3, superficie catastale 22860, reddito dominicale: € 51,92, reddito agrario: € 26,75

Derivante da: Atto del 19/01/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] (PG) Repertorio n° [REDACTED] COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n° [REDACTED] Reparto PI di TERNI in atti dal 03/02/2005

Confini: Confinante da Nord con la strada vicinale (poggio sant' olivo), 202, 195, 204, 62, 107, 69, 108 del foglio 105
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G.

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Vocabolo La Recchia

Quota e tipologia del diritto
Eventuali Comproprietari: NO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San Venanzo, foglio 105, particella 107, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 4160, reddito dominicale: € 11,82, reddito agrario: € 11,82

Derivante da: Atto di COMPRAVENDITA da [REDACTED], Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sed. [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] - Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto
PI di TERNI in atti dal 03/02/2005;
Confini: Confinante da Nord con PARTICELLA 62,69,66, del foglio 105
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: H.

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Vocabolo La Recchia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San Venanzo, foglio 105, particella 43, qualità seminativo, bodco misto, pascolo, classe 3, superficie catastale 5690, reddito dominicale: € 2,61, reddito agrario: € 2,61

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: I.

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Vocabolo La Recchia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San venanzo, foglio 105, particella 105, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4690, reddito dominicale: € 12,11, reddito agrario: € 12,11

DESCRIZIONE GENERALE (ZONA):

Il Compendio immobiliare è ubicato nel Comune di San Venanzo, in frazione Ripalvella, località "La Recchia". I terreni, individuati presso il Catasto al foglio 105 p.lla 195 - 66 - 107, si estendono lungo il versante orientale del poggio della Recchia, immediatamente a sud dell'abitato di Ripalvella, confinando nell'insieme con le particelle 43, 44, 45, 62, 204 e 104. Si tratta di terreni agricoli, con una superficie catastale nominale complessiva di 17.020 mq, destinati catastalmente a seminativo arborato per un totale di 10.220 mq, a uliveto per 6.800 mq, e occupati dalla corte comune e dai fabbricati per i restanti 1.300 mq. Presentano pendenze significative (superiori al 10%) e digradano verso est in direzione della valle del torrente Faena. La corte dove insistono i fabbricati è situata nell'estremità occidentale della proprietà oggetto della presente perizia, ad una quota di circa 400 m s.l.m., mentre la porzione più orientale degli altri terreni scende ad una quota di circa 320 m s.l.m. È possibile accedere alle proprietà dalla SP 109, dove dalla frazione di Ripalvella, procedendo in direzione sud per circa un chilometro, si dipana una strada vicinale sterrata che scende verso i fabbricati in questione. I due terreni, individuati presso il Catasto al foglio 105 p.lla 43 e 105, sono situati pochi metri più ad est dei fabbricati e separati da questi da terreni non oggetto di esecuzione. Sono raggiungibili da una pista sterrata percorribile con mezzi agricoli o fuoristrada, e presentano una superficie catastale nominale complessiva di 10.380 mq, destinati catastalmente a seminativo per un totale di 5.462 mq, a pascolo per 366 mq e a bosco misto per 4.552 mq. Confinano nell'insieme con le particelle 202, 206, 204, 62, 69 e 108. Nel complesso, i terreni presentano pendenze elevate o molto elevate, pari a circa il 15%, tuttavia, tutti gli appezzamenti sono lavorabili meccanicamente con macchine di medio-grandi dimensioni e potenza. I dati altimetrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul portale dedicato "Google Maps".

Caratteristiche zona: periferica normale;
Area urbanistica: agricola a traffico locale;
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria;
Servizi offerti dalla zona: Non specificato;
Caratteristiche zone limitrofe: agricole;
Importanti centri limitrofi: PERUGIA;
Attrazioni paesaggistiche: Monte Peglia;
Attrazioni storiche: Museo Vulcanologico;
Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati per attività agricola [D10] sito in San Venanzo (TR), Località La Recchia snc
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Fabbricati per attività agricola [D10] sito in San Venanzo (TR), Località La Recchia snc
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Venanzo (TR), Località La Recchia snc
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Venanzo (TR), Località La Recchia 46
Occupato fino al 31/12/2023 da [REDACTED] (non presente al momento del sopralluogo), con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2023
Registrato a DPPP UT PERUGIA (T3H) il 30/06/2023 al nn.SERIE 3T N° 006347
Tipologia contratto: LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO (L1), scadenza 31/12/2023

Identificativo corpo: E

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Venanzo (TR), Località La Recchia 46
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: F

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia
Occupato da Cocchieri Riccardo contratto affitto fondo rustico legge 203/82

NOTE:

- Il contratto AFFITTO DI FONDO RUSTICO (T1) è stato stipulato in data 27/04/2022 e quindi in data antecedente il pignoramento, e registrato a DPTR UT TERNI (T3K) il 29/04/2022 al n°SERIE 3T N° 001924, con scadenza al 31/12/2030; (ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA). Le parti hanno stipulato il contratto ai sensi dell'art.45 legge 203/82 avvalendosi dell'assistenza delle organizzazioni professionali agricole. Le parti hanno pattuito lo svincolo dalla disciplina di cui alla legge n° 203/82 per quanto riguarda la durata, l'entità del canone, i miglioramenti, etc.
- Si rende noto che come da Ricorso Congiunto da separazione consensuale del 10/05/2016, Tribunale Ordinario di Terni, ALLEGATO A, Rep. 35530 Racc. 22922, tra [REDACTED] e [REDACTED] il bene è sottoposto a PATTUIZIONE COMPENSATIVA, con finalità di mantenimento del coniuge, da sottoporsi a futuro atto di cessione in favore della predetta [REDACTED]. Nota di trascrizione registro generale 346, Registro Particolare 257. Presentato in data 11/01/2017. (ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA)

Identificativo corpo: G

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia
Occupato da Cocchieri Riccardo contratto affitto fondo rustico legge 203/82

NOTE:

- Il contratto AFFITTO DI FONDO RUSTICO (T1) è stato stipulato in data 27/04/2022 e quindi in data

- antecedente il pignoramento, e registrato a DPTR UT TERNI (T3K) il 29/04/2022 al n°SERIE 3T N° 001924, con scadenza al 31/12/2030; (ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA). Le parti hanno stipulato il contratto ai sensi dell'art.45 legge 203/82 avvalendosi dell'assistenza delle organizzazioni professionali agricole. Le parti hanno pattuito lo svincolo dalla disciplina di cui alla legge n° 203/82 per quanto riguarda la durata, l'entità del canone, i miglioramenti, etc.
- Si rende noto che come da Ricorso Congiunto da separazione consensuale del 10/05/2016, Tribunale Ordinario di Terni, ALLEGATO A, Rep. 35530 Racc. 22922, tra [REDACTED] e [REDACTED], il bene è sottoposto a PATTUIZIONE COMPENSATIVA, con finalità di mantenimento del coniuge, da sottoporsi a futuro atto di cessione in favore della predetta [REDACTED]. Nota di trascrizione registro generale 346, Registro Particolare 257. Presentato in data 11/01/2017, (ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA),

Identificativo corpo: H

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 30/12/2016

Registrato a DPPG UT PERUGIA (T3H) il 31/01/2017 ai nn.SERIE 3 N° 000570

Tipologia contratto: LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI TERRENO AGRICOLO (7201), scadenza 10/11/2025.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si rende noto che, come da Ricorso Congiunto da separazione consensuale del 10/05/2016, Tribunale Ordinario di Terni, ALLEGATO A, Rep. 35530 Racc. 22922 tra [REDACTED] e [REDACTED], il bene è sottoposto a pattuizione compensativa, con finalità di mantenimento del coniuge, da sottoporsi a futuro atto di cessione in favore della predetta [REDACTED]. Nota di trascrizione registro generale 346, Registro Particolare 257. Presentato in data 11/01/2017. (in allegato alla perizia)

Identificativo corpo: I

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia

NOTE:

- Il contratto AFFITTO DI FONDO RUSTICO (T1) è stato stipulato in data 27/04/2022 e quindi in data antecedente il pignoramento, e registrato a DPTR UT TERNI (T3K) il 29/04/2022 al n°SERIE 3T N° 001924, con scadenza al 31/12/2030; (ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA). Le parti hanno stipulato il contratto ai sensi dell'art.45 legge 203/82 avvalendosi dell'assistenza delle organizzazioni professionali agricole. Le parti hanno pattuito lo svincolo dalla disciplina di cui alla legge n° 203/82 per quanto riguarda la durata, l'entità del canone, i miglioramenti, etc.
- Si rende noto che come da Ricorso Congiunto da separazione consensuale del 10/05/2016, Tribunale Ordinario di Terni, ALLEGATO A, Rep. 35530 Racc. 22922, tra [REDACTED] e [REDACTED], il bene è sottoposto a PATTUIZIONE COMPENSATIVA, con finalità di mantenimento del coniuge, da sottoporsi a futuro atto di cessione in favore della predetta [REDACTED]. Nota di trascrizione registro generale 346, Registro Particolare 257. Presentato in data 11/01/2017, (ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per verificare la sussistenza della comunione legale, sentito il custode, è stato richiesto il certificato di stato civile dell'esecutato al competente anagrafe del Comune di San Venanzo. Alla luce della documentazione ottenuta è possibile affermare che l'esecutato è coniugato (separato) in regime di separazione dei beni. (Vedi allegati)

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

Per verificare la sussistenza della comunione legale, sentito il custode, è stato richiesto il certificato di stato civile dell'esecutato al competente anagrafe del Comune di San Venanzo. Alla luce della documentazione ottenuta è possibile affermare che l'esecutato è coniugato (separato) in regime di separazione dei beni. (Vedi allegati);

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

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Con atto di divisione repertorio n°2741 del 16/12/1947 Dott. [REDACTED] è stata istituita una servitù di passaggio (passive) a scopo agricolo. Tale servitù è stata recitata nell'atto a rogito di [REDACTED] in data 19/01/2005, ai nn. [REDACTED] registrato a Perugia, in data 31/12/2005, ai nn. 964/11; trascritto a Terni, in data 02/02/2005, ai nn. 1233/756. Tale gravame rimarrà a carico dell'acquirente e dovrà essere trascritto nell'atto di trasferimento.
- Si rende noto che come da Ricorso Congiunto da separazione consensuale del 10/05/2016, Tribunale Ordinario di Terni, ALLEGATO A, Rep. 35530 Racc. 22922, tra [REDACTED] beni identificati al f.gl 105 p.lle 66-105-107 sono sottoposte a PATTUIZIONE COMPENSATIVA, con finalità di mantenimento del coniuge, da sottoporsi a futuro atto di cessione in favore della predetta [REDACTED]. Nota di trascrizione registro generale 346, Registro Particolare 257. Presentato in data 11/01/2017. (ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA)

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; A rogito di rep. n. 8.519/2.981 in data 16/12/2005 ai nn. rep. n. 8.519/2.981; Registrato a PERUGIA in data 19/12/2005 ai nn. n. 11.791; Iscritto/trascritto a TERNI in data 21/12/2005 ai nn. 15723/4139. Concessione a garanzia di apertura di credito;

- Ipoteca convenzionale annotata 15/11/2005 a favore di SE.R.I.T TERNI S.P.A contro ; Derivante da: Ipoteca legale esattoriale; Importo ipoteca: € 17.667,36; Importo capitale: € 7.099,95; Iscritto/trascritto a TERNI in data 19/10/2005 ai nn. 12863/3308; Note: Annotazioni: Annotazione presentata il 15/11/2005 Servizio di P.I. di Terni, Registro generale n. 14124. Tipo di atto 0803 Cancellazione totale Registro particolare n°2221

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLE MARCHE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; A rogito di Siciliano Patrizia Sara in data 06/08/2010 ai nn. 13558/5828; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/08/2010 ai nn. 9863/1847, concessione a garanzia di mutuo fondiario;

4.2.2 Pignoramento a favore di FEDAIA SPV S.R.L. E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Terni in data 30/06/2023 ai nn. 7524/5528; ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 05/04/2023.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica non dovuto in quanto escluso dall'ambito di applicazione ai sensi dell' art 3 D.L 192/05 in quanto edificio agricolo rurale non residenziale sprovvisto di impianto di climatizzazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presente

Avvertenze ulteriori: non presente

Identificativo corpo: B

Sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presente

Avvertenze ulteriori: non presente

Identificativo corpo: C

Sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presente

Avvertenze ulteriori: non presente

Identificativo corpo: D

Sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presente

Avvertenze ulteriori: non presente

Identificativo corpo: E

Sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1/1
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presente
Avvertenze ulteriori: non presente

Identificativo corpo: F

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1/1
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presente
Avvertenze ulteriori: non presente

Identificativo corpo: G

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1/1
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vinco Identificativo corpo: H

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1/1
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti
Avvertenze ulteriori: non presenti

Identificativo corpo: I

Terreno agricolo sito in San Venanzo (TR), Vocabolo La Recchia
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1/1
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti
Avvertenze ulteriori: non presenti
li di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti
Avvertenze ulteriori: non presenti

61 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a Todi (PG) il 20/05/1908, codice fiscale: [redacted] deceduta in data 23/01/2003, [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted]; uni documenti identificata come [redacted] [redacted] (C [redacted]) 09/04/1953, ognuna per una quota di 1/3. Successione al Sig. [redacted] deceduto il 28/11/1999- proprietarie ante ventennio al 23/01/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Orvieto, in data 08/01/2003, ai nn. 82/319; trascritto a Terni, in data 30/03/2000, ai nn. 3330/2250. Note: Successione al Sig. [redacted] sesto deceduto il 28/11/1999 successivamente integrata con dichiarazione aggiuntiva n°19 Vol. 344, presentata all'Ufficio del registro di Orvieto in data 30/12/2004 trascritto presso l'agenzia del Territorio di Terni in data 01/08/2005 ai numeri 9614/5808.
- **Titolare/Proprietario:** [redacted] ([redacted]) nata a SAN VENANZO (TR) il 06/05/1941 (in alcuni documenti identificata come [redacted], nata a San Venanzo il 16 maggio 1941), e [redacted] ([redacted]) nata a SAN VENANZO (TR) il 09/04/1953, ognuna con una quota di 1/2. Successione alla Sig.ra [redacted] [redacted] nata a Todi (PG) il 20/05/1908, codice fiscale: [redacted] deceduta in data 23/01/2003 dal 23/01/2003 al 19/01/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Orvieto, in data 17/02/2003, ai nn. 12/337; trascritto a Terni, in data 13/05/2003, ai nn. 5065/3550. Note: successivamente integrata con dichiarazione aggiuntiva n°20 Vol. 344, presentata all'Ufficio del registro di Orvieto in data 30/12/2004, trascritto presso l'agenzia del territorio di Terni in data 01/08/2005 ai numeri 9615/5809.
- **Titolare/Proprietario:** [redacted], nato a San Venanzo il 27 agosto 1968, residente a San Venanzo, Fra-zione Ripalvella Località La Recchia 46, , imprenditore, codice fiscale dichiarato: [redacted] in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale [redacted], corrente in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Via Centro n. 62, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Terni: [redacted] partita I.V.A. [redacted] dal 19/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data [redacted] ai nn. [redacted]; registrato a Perugia, in data 31/12/2005, ai nn. 964/1T; trascritto a Terni, in data 02/02/2005, ai nn. 1233/756.

PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Località La Recchia snc
Numero pratica: 40/1993
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di una tettoia ad uso agricolo
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/04/1993 al n. di prot. 1715

Rilascio in data 11/06/1993 al n. di prot.

NOTE: Esaminata dalla Commissione Edilizia con parere favorevole in data 14/05/1993

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Località La Recchia snc

Numero pratica: 94/1993

Intestazione

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di una tettoia ad uso agricolo, per rimessaggio attrezzi

Oggetto: variante

Presentazione in data (Non leggibile) al n. di prot. 2918

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Località La Recchia 46

Numero pratica: numero pratica 882 del 18-09-1982

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: adeguamento igienico sanitario di fabbricato

Oggetto: adeguamento igienico sanitario della porzione di fabbricato in Comune di San Venanzo, Fraz. Ripalvella Voc

NOTE: La pratica non è stata rilasciata, ma comunque esaminata dalla commissione edilizia in data 26/10/1982 verbale numero 66/82

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Venanzo (TR) CAP: 05010 frazione: Località Ripalvella, Località La Recchia 46

Numero pratica: Condono 2679 del 28/05/1986

Intestazione

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: condono

Oggetto: oggetto no presente

Presentazione in data 28/05/1986 al n. di prot. 2679

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 468000 lir. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia: note: Manufatto antecedente al 01-09-1967, ovvero all'entrata in vigore della legge ponte 765/1967, che prevedeva l'obbligo della licenza edilizia il tutto come riscontrato dalla Mappa catastale di primo impianto e dalle foto storiche allegate.

L'esistenza di tale manufatto è altresì comprovata dalla descrizione della consistenza immobiliare descritta nell'atto di divisione repertorio

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati per attività agricole [D10]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non risulta possibile dichiarare la conformità Edilizia dell'immobile in quanto non è stata presentata la necessaria denuncia presso i competenti uffici del Genio Civile, secondo la previgente LR 25/1984 e la sovraordinata L. 1086/1971 e come indicato al capo secondo delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo stesso, come da riscontro di accesso atti pec. prot. 283541 del 14/12/2023 allegate.

Note generali sulla conformità: La compatibilità strutturale (statica e sismica) del manufatto deve essere valutata

con apposita istanza di Valutazione della sicurezza ai sensi della DGR n. 992/2021, la quale deve recepire la necessaria verifica di compatibilità idrogeologica da sottoporre a professionista abilitato (geologo), indagando altresì la tipologia e la stratigrafia del terreno con specifiche indagini geologiche e l'eventuale analisi dei materiali impiegati nella realizzazione della struttura, il tutto eseguendo calcolazioni che soddisfino i requisiti minimi di legge della normativa attualmente vigente, ovvero alle N.T.C. 2018.

Tale valutazione della sicurezza potrà presumibilmente richiedere anche l'esecuzione di opere aggiuntive o correttive rispetto a quanto realizzato.

Vista l'impossibilità in questa sede di quantificare economicamente il valore delle attività descritte, per i soli fini peritali si procede ad una decurtazione forfettaria presuntiva di seimila euro

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C5]

Si dichiara la conformità edilizia. Note: Manufatto antecedente al 01-09-1967, come riscontrato dalla Mappa di primo impianto e foto allegate. **Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Abitazione di tipo economico [A3]

NON si dichiara la conformità edilizia;

Manufatto parzialmente antecedente al 01-09-1967, ovvero all'entrata in vigore della legge ponte 765/1967, che prevedeva l'obbligo della licenza edilizia il tutto come riscontrato dalla Mappa catastale di primo impianto e dalle foto storiche allegate.

L'esistenza di tale manufatto è altresì comprovata dalla descrizione della consistenza immobiliare descritta nell'atto di divisione repertorio n°2741 del 16/12/1947 Dott. Carlo Nannarone notaio in Todi R.G. 688 R.P. 631.

La porzione del fabbricato dove attualmente insistono i locali cucina e parte di camera da letto, a sud est, non è possibile dichiarare la piena conformità edilizia, in quanto porzione non rappresentata nella Mappa di Primo Impianto Catastale.

Nel locale magazzino addossato ad est del corpo di fabbrica principale, non è possibile dichiarare la piena conformità edilizia, in quanto porzione non rappresentata nella Mappa di Primo Impianto Catastale.

Tuttavia tali difformità apparirebbero compatibili con la domanda di condono 2679 del 28/05/1986 saldata ma non rilasciata, in quanto carente della seguente documentazione formale: Certificato di idoneità Statica, Aggiornamento Catastale, Documentazione fotografica, che dovrà essere oggetto di successivo perfezionamento.

Note generali sulla conformità: L'ottenimento dell'agibilità (art. 137 LR 1/2015 smi) presuppone il buon esito delle operazioni di accertamento di conformità descritte nel paragrafo specifico, ovvero il perfezionamento del condono L. 47/1985 e/o la rimozione di talune opere realizzate in assenza di titolo abilitativo e sicuramente successive all'entrata in vigore della Legge 795/1967.

Al fini dell'agibilità risulta opportuno acquisire le certificazioni inerenti l'impianto elettrico, ovvero di Rispondenza, se l'impianto è stato realizzato tra il 05/03/1990 e il 27/03/2008, o di Conformità se successivo a tale data (cfr. art. 7 comma 1 DM 37/2008). Nello specifico, l'impianto elettrico presenta alcune dotazioni esterne al fabbricato per le quali non è possibile garantire la tenuta all'acqua di tali elementi e per le quali sono necessari interventi operativi da parte di installatore abilitato, secondo la citata norma.

La valutazione operata dal sottoscritto consulente si riferisce altresì al sistema di smaltimento dei reflui, la cui certificazione dovrà essere sottoscritta da un geologo abilitato.

In ottemperanza a quanto richiesto dal quesito tecnico peritale, l'ottenimento dell'Agibilità, chiaramente da attestarsi a valle delle attività di sanatoria e perfezionamento del condono, può essere valutata in via presuntiva, in ragione del grado di incertezza rispetto alle attività specialistiche necessarie, per un importo di 3000 € in relazione alle spese tecniche.

Come da pec-mail ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di S. Venanzo, relativamente alla pratica di condono 2679 del 28/05/1986, si dovrà produrre la documentazione descritta.

Si stima un costo presuntivo di euro 4000;

Da comune.sanvenanzo@postacert.umbria.it

A "CASAVECCHIA TIZIANA ARCHITETTO" tiziana.casavecchia@archiworldpec.it

Data Thu, 14 Dec 2023 10:17:21 +0100 (CET)

Oggetto

Comune di San Venanzo - 14/12/2023 - 0007331

In riferimento alla pratica di Condono edilizio prot. n. 2679 del 28/05/1986, ai fini del rilascio dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- Elaborati grafici (pianche, prospetti e sezioni) degli immobili oggetto di condono edilizio;
- Accatastamento delle unità immobiliari oggetto di condono edilizio;
- Idoneità statica degli immobili oggetto di condono edilizio;
- Relazione tecnica e documentazione fotografica degli immobili oggetto di condono edilizio;
- Atto notorio circa carichi pendenti;

Dati precedenti relativi ai corpi D

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi E

Conformità urbanistica:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera n° 75 del 31/10/2003
Zona omogenea:	E - Area agricola di interesse secondario
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 delle NTA di Piano - Aree agricole di interesse secondario
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'ART 1 del RD 3267/1923

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi A

Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera n° 75 del 31/10/2003
Zona omogenea:	E - Area agricola di interesse secondario
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 delle NTA di Piano - Aree agricole di interesse secondario
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'ART 1 del RD 3267/1923

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera n° 75 del 31/10/2003
Zona omogenea:	E - Area agricola di interesse secondario

Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 delle NTA di Piano – Aree agricole di interesse secondario
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'ART 1 del RD 3267/1923

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi C

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera n° 75 del 31/10/2003
Zona omogenea:	E - Area agricola di interesse secondario
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 delle NTA di Piano – Aree agricole di interesse secondario
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'ART 1 del RD 3267/1923

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi D

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera n° 75 del 31/10/2003
Zona omogenea:	E - Area agricola di interesse secondario
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 delle NTA di Piano – Aree agricole di interesse secondario
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'ART 1 del RD 3267/1923

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi E

Terreno Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera n° 75 del 31/10/2003
Zona omogenea:	E - Area agricola di interesse secondario
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 delle NTA di Piano – Aree agricole di interesse secondario
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'ART 1 del RD 3267/1923

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Terreno Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera n° 75 del 31/10/2003
Zona omogenea:	E - Area agricola di interesse secondario
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 delle NTA di Piano - Aree agricole di interesse secondario
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'ART 1 del RD 3267/1923

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera n° 75 del 31/10/2003
Zona omogenea:	E - Area agricola di interesse secondario
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 delle NTA di Piano - Aree agricole di interesse secondario
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'ART 1 del RD 3267/1923

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera n° 75 del 31/10/2003
Zona omogenea:	E1- Aree boscate e per la parte residuale zona E - Area agricola di interesse secondario
Norme tecniche di attuazione:	Le aree boscate risultano disciplinate dall'Art 23 e la restante parte agricola di interesse secondario risulta disciplinata dall'Art. 24 delle NTA di Piano



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'ART 1 del RD 3267/1923.

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi:

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto A

Immediatamente a sud del subalterno 4, a pochi metri dallo stesso si trova il manufatto di cui al subalterno 2, ovvero un volumetto edilizio a due piani, con il piano inferiore seminterrato, collocato a cavallo del pendio.

Il piano terra, ispezionabile solo esternamente in quanto inaccessibile a causa della folta vegetazione, presenta le caratteristiche architettonico-funzionali della stalla suinicola, mentre il livello superiore che affaccia direttamente sulla corte comune è adibito ad uso forno.

Anche il sedime di questo fabbricato è riscontrabile nella foto aerea del 1954 e nella mappa di primo impianto catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: Piano terra e piano primo

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico s.n.c.; ha un'altezza utile interna al piano terra di circa 1,90 m il piano primo circa 2,00 m

L'intero fabbricato è composto da due piani complessivi di cui uno fuori terra ed uno in parte interrato.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto appare non utilizzato di recente. L'edificazione risulta scadente e priva di interventi di manutenzione ordinaria,

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: travetto in calcestruzzo e tavelloni interposti, con caldana superiore in cls condizioni: scarse

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura

materiale: tegole tipo marsigliese coibentazione: inesistente condizioni: scarse

Pareti esterne

materiale: Piano terra realizzato con muratura in mattoni di tufo a vista; piano superiore relativamente alla p coibentazione: inesistente rivestimento: Muratura in mattone pieno o farato faccia vista intonacato a cemento solo nel prospetto nord condizioni: scarse

Pavim. Esterna

materiale: calcestruzzo condizioni: scarse

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente materiale: costituito da legno e lamiera metallica condizioni: scarse

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Scopo della presente stima è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia, relativo a un determinato istante temporale, ossia quello della presente perizia. A tale scopo, sono stati utilizzati come fonte i dati di mercato forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, di cui si allega la stampa dell'interrogazione telematica con i seguenti dettagli:

Provincia: TERNI,

Comune: SAN VENANZO

Zona: EXTRAURBANA/RURALE ALTRE REGIONI

Codice zona: R1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: ASSENTE

Destinazione: PRODUTTIVA

Tipologia: CAPANNONI TIPICI

Stato conservativo: NORMALE

Periodo: ANNO 2023 - I SEMESTRE

I dati riportano gli intervalli di prezzo seguenti: min. € 250,00/mq - max € 500,00/mq di superficie; il valore medio è € 375,00/mq. Successivamente, il valore medio è stato corretto con i coefficienti di cui sopra per ottenere il valore medio ponderato (VMP), come indicato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	53,00	1,00	53,00
		53,00		53,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Extraurbano San Venanzo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Manufatto agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 500

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto B

Tettoia di tipo agricolo realizzata con pilastri in ferro e copertura in lamiera, aperta su tre lati e tamponata con bandoni in lamiera sul fronte Sud.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **68,50**

E' posto al piano terra

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata nel maggio del 1993, come da autorizzazione edilizia n° 94 del 06/06/1993 in variante alla concessione edilizia N° 40 del 14/05/1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico s.n.c.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75. Variabile rispetto alla non planarità del piano di calpestio.

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto appare non utilizzato di recente. L'edificazione risulta scadente e priva di interventi di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: presumibilmente plinti isolati materiale: da indagare attraverso saggio esplorativo specifico

Strutture verticali

materiale: pilastri tubolari in acciaio condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura

materiale: lamiera metallica coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti

Pavim. Interna

materiale: pavimentazione in terra condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico

tipologia: con canaline a vista condizioni: sufficienti

conformità: presente dichiarazione di conformità rilasciata dal tecnico installatore Sig. [REDACTED] de

Note: Tuttavia la conformità dell'impianto elettrico risulta carente della Relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, prevista dal allora vigente Legge 46/90 art. 9. Pertanto risulta impossibile esprimere giudizi in merito alla conformità dell'impianto

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1994
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Note	Presente dichiarazione di conformità rilasciata dal Sig. [REDACTED] del 03/08/1994. Tuttavia la conformità dell'impianto elettrico risulta carente della Relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, prevista dal allora vigente Legge 46/90 art. 9. Pertanto risulta impossibile esprimere giudizi in merito alla conformità dell'impianto
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio, di cui si allega la stampa dell'interrogazione telematica con i seguenti dettagli:

Provincia: TERNI

Comune: SAN VENANZO

Zona: EXTRAURBANA/RURALE ALTRE REGIONI

Codice zona: R1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: ASSENTE

Destinazione: PRODUTTIVA

Tipologia: CAPANNONI TIPICI

Stato conservativo: NORMALE

Periodo: ANNO 2023 - I SEMESTRE

che riporta i seguenti intervalli di prezzo: min. € 250,00/mq - max € 500,00 mq di Superficie; Valore Medio €375,00/mq il valore medio viene poi corretto con i coefficienti di cui sopra per ottenere il valore medio ponderato (VMP) indicato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
agricola	sup potenziale coperta	68,50	1,00	68,50
		68,50		68,50

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Extraurbano San Venanzo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Manufatto agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 500

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto C

Il manufatto è costituito in aderenza al corpo principale. Risulta costituito da un unico ambiente dal quale si accede sul lato Ovest. La planimetria ha una impostazione regolare e presenta due lati addossati a fabbricati esistenti (lato Nord e lato Est).

La copertura è piana. Risulta un'apertura sul fronte Sud.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq 17,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,90

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto appare non utilizzato di recente. L'edificazione risulta scadente e priva di interventi di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: presumibilmente assenti

Solai

tipologia: solaio realizzato con trave tipo varese con interposto tavellone
in laterizio condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura

materiale: copertura terrazzata rifinita con malta di cemento coibentazione:
inesistente condizioni: scarse

Pareti esterne

materiale: muratura in blocchi di tufo coibentazione: inesistente
rivestimento: al rustico condizioni: scarse

Pavim. Interna

materiale: locale privo di pavimentazione; terra compattata condizioni:
scarse

Portone di ingresso

tipologia: doppia anta a battente materiale: lamiera di ferro condizioni:
scarse

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio, cui si allega stampa della interrogazione telematica:

Provincia: TERNI; Comune: SAN VENANZO;

Zona: EXTRARBANA/RURALE ALTRE RAZIONI;

Codice zona: R1,

Microzona catastale: 1;

Tipologia prevalente: ASSENTE;

destinazione: RESIDENZIALE;

tipologia: BOX;

stato conservativo: NORMALE;

Periodo: ANNO 2023 - I SEMESTRE

che riporta i seguenti intervalli di prezzo: min. € 400,00/mq - max € 650,00 mq di Superficie; Valore Medio € 525,00/mq Il valore medio viene poi corretto con i coefficienti di cui sopra per ottenere il valore medio ponderato (VMP) indicato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Extraurbano San Venanzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 650

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto D

Il subalterno 4 rappresenta la porzione meridionale di un fabbricato a due livelli, dalla chiara ed evidente origine storica, frutto di accrescimento per epoche e periodi successivi. Come consuetudine per tale tipologia di fabbricati rurali, il piano terreno era dedicato al ricovero di attrezzature o animali, mentre la parte superiore era adibita ad abitazione.

La costruzione della porzione originaria è con certezza antecedente al 1954, come documentato dalla foto aerea di quell'anno pubblicata sul sito web - gis della Regione dell'Umbria, nonché dalla mappa di primo impianto catastale. Dalla sovrapposizione di tali documenti storici con l'estratto di mappa attuale emerge chiaramente una porzione realizzata in epoca successiva. Questo aspetto è riscontrabile anche dall'esame dei prospetti per l'impiego di materiali e tecniche costruttive più recenti.

La tecnologia edilizia utilizzata per la costruzione della porzione storica è quella della muratura portante in conci e bozze lapidee, principalmente di calcare compatto, con l'aggiunta sporadica di mattoni di laterizio fatti a mano, soprattutto nelle mazzette delle finestre. La porzione più recente, anch'essa in muratura portante, è intonacata a cemento; lo spigolo sud-est è costituito da una colonna in mattoni industriali che sostiene una trave in cemento armato prefabbricata del tipo "Varese".

I solai del primo livello sono costituiti da due orditure (principale e secondaria) in legno massiccio e da piastrelle di laterizio. Per la porzione più recente, è possibile notare l'impiego del solaio in laterocemento tipo "SAP" o similare, in appoggio alla trave "Varese" di cui sopra.

La copertura a capanna è protetta dal manto di coppo e contro-coppi di laterizio, ma non è stato possibile avere un riscontro visivo della struttura portante in quanto intonacata sul lato interno.

Tuttavia, per le sue caratteristiche tipologiche e formali, è possibile ipotizzare l'impiego di un solaio inclinato in laterocemento.

Le strutture fondali, se presenti, sono sicuramente del tipo superficiale e continuo, molto probabilmente in muratura. La loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertati soltanto con sondaggi distruttivi mirati. Per quanto riguarda la descrizione architettonica e distributivo-funzionale dell'edificio, si rimanda allo specifico paragrafo dedicato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **218,00**

E' posto al piano: Piano terra e piano primo

L'edificio è stato costruito nel: In prevalenza antecedente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 46; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile al piano primo da 1,80 m circa in corrispondenza della gronda e 3,60 m circa in corrispondenza della gronda.

L'intero fabbricato è composto da due piani complessivi piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in uno stato conservativo sufficiente. Il piano terra risulta destinato a rimessaggio mentre nel piano primo, servito da un accesso autonomo, si sviluppa un appartamento.

Il piano terra risulta costituito da sei ambienti destinati a cantina e magazzino, ognuno con accesso dedicato dall'esterno.

Nel piano primo si sviluppa un appartamento dal quale si accede attraverso una scala di accesso coperta, posizionata nel lato Sud-Ovest del fabbricato. In esso si distribuiscono tre camere da letto, due servizi igienici, un soggiorno soppalcato e un locale cucina che all'atto del sopralluogo risultava priva di dotazioni. In relazione ai diversi livelli di imposta dei vari solai, che variano di circa 20 cm tra i vari locali, l'appartamento risulta inutilizzabile in sicurezza o in autonomia da persone diversamente abili.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde materiale: non indagabile, presumibilmente in laterocemento condizioni: sufficienti

Fondazioni

tipologia: presumibilmente fondazioni superficiali in muratura materiale:

da indagare attraverso saggio esplorativo specifico condizioni: non rilevabili

Solai

tipologia: solaio di interpiano costituito per la porzione storica da doppia orditura in legno massiccio con int condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: prevalentemente ad anta doppia a battente materiale: Prevalentemente legno protezione: persiane sui fronti Ovest ed Est, assenti nel fronte Nord materiale protezione: legno condizioni: scarse

Infissi interni

tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Manto di copertura

materiale: coppo e contro Coppo in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti

Pareti esterne

materiale: Muratura portante di materiale lapideo coibentazione: Inesistente rivestimento: i fronti risultano parzialmente intonacato a cemento condizioni: sufficienti

Pavim. Interna

materiale: per i locali al piano terra battuto di cemento e mattoni in cotto mentre per i locali al piano primo condizioni: sufficienti

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti

Scale

posizione: a rampa unica rivestimento: graniglia di cemento condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: parabola condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare

Condizionamento

tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubazione in rame coibentata diffusori: split condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: L'impianto di condizionamento insiste sulla camera da letto localizzata a Sud-Est

Elettrico

tipologia: con canaline a vista e parzialmente cavi sotto traccia. Alcuni ambienti al piano terra risultano spro tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma Note: Presenti evidenti criticità e lacune che verosimilmente renderebbero non possibile la dichiarazione di conformità

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non indagabile** recapito:
fossa biologica ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **non**
indagabili conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** rete di
distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **scarse** conformità: **non**
a norma

Idrico

tipologia: **con tubazioni in parte a vista e in parte sotto**
traccia alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di
distribuzione: **non indagabile**, in parte **avista in pvc**
condizioni: **in relazione alle tubazioni a vista si ritengono**
sufficienti conformità: **da collaudare**

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di
distribuzione: **assente** diffusori: **stufa** condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**
Riferito limitatamente a: L' impianto termico è costituito da
stufa a legna, servente direttamente il solo ambiente
soggiorno

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	camino a legna
Stato impianto	non disponibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo



ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio, cui si allega stampa della interrogazione telematica:

Provincia: TERNI;

Comune: SAN VENANZO;

Zona: EXTRAIRBANA/RURALE ALTRE RAZIONI;

Codice zona: R1, Microzona catastale: 1;

Tipologia prevalente: ASSENTE;

destinazione: RESIDENZIALE;

tipologia: ABITAZIONE;

stato conservativo: NORMALE;

Periodo: ANNO 2023 – I SEMESTRE

che riporta i seguenti intervalli di prezzo: min. € 500,00/mq – max € 800,00 mq di Superficie; Valore Medio €

650,00/mq. Il valore medio viene poi corretto con i coefficienti di cui sopra per ottenere il valore medio ponderato (VMP) indicato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	114,00	1,00	114,00
accessori non comunicanti con la residenza; considerati al 25%	sup lorda di pavimento	104,00	0,25	26,00
		218,00		140,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Extraurbano San Venanzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

Descrizione: B.C.N.C. a tutti i subalterni (area di corte) di cui al punto E

Terreno in lieve declivio da Ovest ad Est, privo di recinzione o di confini materializzati, tranne sul lato Nord, dove è presente una recinzione costituita in rete metallica sorretta da montanti verticali afferente alla proprietà confinante particella 206 del foglio 105

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **1.038,50**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC;

e di cui interrati: nessuno

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di corte pertinenziale ai manufatti insistenti sulla particella indifferenziata al foglio 105 mappale 195 sub 6 B.C.N.C.

Impianti: nessuno

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della stima si considera i criteri stabiliti dal D.P.R. 138 del 23 Marzo del 1998 ovvero viene considerato il 30% del valore dell'abitazione a cui la corte afferisce fino a concorrenza della superficie della residenza stessa. Per la quota di superficie eccedente, viene considerato il 2 % del valore dell'abitazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte pertinenziale	sup lorda di pavimento	104,65	0,30	31,40
parte di corte eccedente	sup lorda di pavimento	933,85	0,02	18,68
		1.038,50		50,07

Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto F

Terreno in posizione collinare prevalentemente ricoperto da 6060 mq di seminativo arborato e quota parte di circa 6800 mq ad uliveto per complessivi 12860 mq circa, misurata graficamente dalle cartografie considerando che eventuali variazioni di superficie, nell'ordine di alcuni mq, risultano influenti al fine della valutazione. L'uliveto insiste nella porzione Nord-Ovest della particella in oggetto

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **1,29**

Il terreno risulta di forma la particella di terreno risulta di forma irregolare ed orografia vallivo

Tessitura prevalente presumibilmente di tessitura "franca" (anche detta "di medio impasto").

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti non presenti

Culture erbacee non presenti

Culture arboree seminativo arboreo - uliveto

Selvicolture non presenti

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appezzamento di terreno, al momento del sopralluogo, risultava incolto e non mantenuto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. A tale scopo sono stati scelti i PIU' RECENTI VALORI DISPONIBILI come fonte i dati di mercato indicati dall' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – Valori agricoli medi Umbria - ANNO 2011 - Agenzia del Territorio, cui si allega stampa della interrogazione telematica:

Provincia: TERNI;

Comune: SAN VENANZO;

Zona: REGIONE AGRARIA N 3 - Colline di San Venanzo - COMUNI DI : Montegabbione, Parrano, San Venanzo; Periodo: ANNO

2011 – che riporta i seguenti VALORI AGRICOLI:

1.

TALI VALORI AGRICOLI SONO STATI QUINDI RIPARAMETRIZZATI SECONDO L'INDICE DI INFLAZIONE E QUINDI SI VIENE A DETERMINARE IL VALORE AGRICOLO DI MERCATO ATTUALE

SEMINATIVO ARBORATO 12880,00 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2011 - 15.663,31 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2023

SEMINATIVO ARBORATO VALORE RIPARAMETRIZZATO

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Valore	1,50%	1,50%	0,20%	0,20%	0,20%	1,20%	1,00%	1,20%	-0,20%	0,60%	7,10%	5,60%	
12880	193,2	196,088	26,03	26,59	26,84	160,16	136,09	163,73	-27,61	68,90	993,20	630,63	15.663,31 € Euro/Ha

ULIVETO 13570,00 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2011 - 16.502,41 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2023

ULIVETO VALORE RIPARAMETRIZZATO

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Valore	1,50%	1,50%	0,20%	0,20%	0,20%	1,20%	1,00%	1,20%	-0,20%	0,50%	7,10%	5,60%	
13570	203,55	206,60	27,96	28,096	28,07	168,77	142,32	172,50	-29,09	72,59	1036,98	675,12	16.502,41 Euro/Ha

Il valore ricavato viene poi corretto con coefficienti per ottenere il valore medio ponderato (VMP) indicato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo arborato	sup reale lorda	0,61	1,00	0,61
uliveto	sup reale lorda	0,68	1,00	0,68
		1,29		1,29

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto G

Terreno in posizione collinare di 4160 mq di seminativo arborato, misurato graficamente dalle cartografie, considerando che eventuali variazioni di superficie, nell'ordine di alcuni mq, risultano influenti al fine della valutazione. Il terreno appare interessato dal passaggio di mezzi adibiti alle lavorazioni agricole.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **0,42**

Il terreno risulta di forma la particella di terreno risulta di forma irregolare ed orografia vallivo
Tessitura prevalente presumibilmente di tessitura "franca" (anche detta "di medio impasto").

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti non presenti

Culture erbacee non presenti

Culture arboree seminativo arboreo

Selviculture non presenti

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appezzamento di terreno, al momento del sopralluogo, risultava incolto e non

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. A tale scopo sono stati scelti i PIU' RECENTI VALORI DISPONIBILI come fonte i dati di mercato indicati dall' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - Valori agricoli medi Umbria - ANNO 2011 - Agenzia del Territorio, cui si allega stampa della interrogazione telematica.

Provincia: TERNI; Comune: SAN VENANZO;

Zona: REGIONE AGRARIA N 3- Colline di San Venanzo - COMUNI DI : Montegabbione, Parrano, San Venanzo; Periodo: ANNO 2011 - che riporta i seguenti VALORI AGRICOLI:

2.

TALI VALORI AGRICOLI SONO STATI QUINDI RIPARAMETRIZZATI SECONDO L'INDICE DI INFLAZIONE E QUINDI SI VIENE A DETERMINARE IL VALORE AGRICOLO DI MERCATO ATTUALE

SEMINATIVO ARBORATO 12880,00 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2011 - 15.663,31 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2023

SEMINATIVO ARBORATO VALORE RIPARAMETRIZZATO

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Valore		1,50%	1,50%	0,20%	0,20%	0,20%	1,29%	1,00%	1,20%	-0,20%	0,50%	7,10%	5,60%	
12880	193,2	195,09	20,53	25,54	25,64	160,18	126,09	163,73	-27,61	68,90	983,30	1030,63	15.663,31	Euro/Ha

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo arborato	sup reale lorda	0,42	1,00	0,42
		0,42		0,42

Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto H

Terreno in posizione di fondo valle attualmente ricoperto prevalentemente a bosco con piante ad alto fusto, della superficie complessiva di 5690 mq circa, misurata graficamente dalle cartografie considerando che eventuali variazioni di superficie, nell'ordine di alcuni mq, risultano influenti al fine della valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **0,57**

Il terreno risulta di forma la particella di terreno risulta di forma irregolare ed orografia vallivo

Tessitura prevalente presumibilmente di tessitura "franca" (anche detta "di medio impasto").

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti non presenti

Culture erbacee non presenti

Culture arboree non presenti

Selviculture seminativo, bosco misto, pascolo

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appezzamento di terreno, al momento del sopralluogo, risultava incolto e non mantenuto

Impianti: non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. A tale scopo sono stati scelti i PIU' RECENTI VALORI DISPONIBILI come fonte i dati di mercato indicati dall' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - Valori agricoli medi Umbria - ANNO 2011 - Agenzia del Territorio, cui si allega stampa della interrogazione telematica:

Provincia: TERNI;

Comune: SAN VENANZO; Zona: REGIONE AGRARIA N 3 - Colline di San Venanzo - COMUNI DI : Montegabbione, Parrano, San Venanzo; Periodo: ANNO 2011 - che riporta i seguenti VALORI AGRICOLI:

TALI VALORI AGRICOLI SONO STATI QUINDI RIPARAMETRIZZATI SECONDO L'INDICE DI INFLAZIONE E QUINDI SI VIENE A DETERMINARE IL VALORE AGRICOLO DI MERCATO ATTUALE

SEMINATIVO 8900,00 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2011 - 10.823,25 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2023

SEMINATIVO VALORE RIPARAMETRIZZATO

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Valore	1,50%	1,50%	0,20%	0,20%	0,20%	1,20%	1,00%	1,20%	-0,20%	0,50%	7,30%	5,00%	
12880	133,50	135,50	18,34	18,37	18,43	110,68	92,15	113,18	-10,08	47,61	676,46	578,86	10.823,25 Euro/Ha

BOSCO MISTO 3660,00 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2011 - 4450,91 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2023

BOSCO MISTO VALORE RIPARAMETRIZZATO

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Valore	1,50%	1,50%	0,20%	0,20%	0,20%	1,20%	1,00%	1,20%	-0,20%	0,50%	7,30%	5,00%	
3.660,00	54,90	55,72	7,54	7,56	7,57	45,52	38,10	46,53	-7,85	19,58	279,42	236,83	4.450,91 Euro/Ha

PASCOLO 2600,00 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2011 - 3.161,85 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2023

PASCOLO VALORE RIPARAMETRIZZATO

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Valore	1,50%	1,50%	0,20%	0,20%	0,20%	1,20%	1,00%	1,20%	-0,20%	0,50%	7,30%	5,00%	
10880	89,00	89,59	9,36	9,40	9,46	92,34	77,17	93,05	-5,37	23,31	336,40	287,67	3.161,85 Euro/Ha

Il valore ricavato viene poi corretto con coefficienti per ottenere il valore medio ponderato (VMP) indicato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	0,08	1,00	0,08
bosco misto	sup reale lorda	0,46	1,00	0,46
pascolo	sup reale lorda	0,04	1,00	0,04
		0,57		0,57

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

Terreno in posizione valliva attualmente ricoperto prevalentemente da vegetazione incolta e spontanea, della superficie complessiva di 4690 mq circa, misurata graficamente dalle cartografie considerando che eventuali variazioni di superficie, nell'ordine di alcuni mq, risultano influenti al fine della valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali Comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **0,47**

Il terreno risulta di forma la particella di terreno risulta di forma irregolare ed orografia vallivo

Tessitura prevalente presumibilmente di tessitura "franca" (anche detta "di medio impasto").

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti non presenti

Culture erbacee non presenti

Culture arboree non presenti

Selviculture non presenti

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appezzamento di terreno, al momento del sopralluogo, risultava incolto e non mantenuto

Impianti: NESSUNO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. A tale scopo sono stati scelti i PIU' RECENTI VALORI DISPONIBILI come fonte i dati di mercato indicati dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – Valori agricoli medi Umbria - ANNO 2011 - Agenzia del Territorio, cui si allega stampa della interrogazione telematica:

Provincia: TERNI;

Comune: SAN VENANZO; Zona: REGIONE AGRARIA N 3 - Colline di San Venanzo - COMUNI DI : Montegabbione, Parrano, San Venanzo; Periodo: ANNO 2011 – che riporta i seguenti VALORI AGRICOLI:

SEMINATIVO 8900,00 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2011 - 10.823,25 Valore Agricolo (Euro/Ha) ANNO 2023

SEMINATIVO VALORE RIPARAMETRIZZATO SECONDO L'INDICE DI INFLAZIONE E QUINDI SI VIENE A DETERMINARE IL VALORE AGRICOLO DI MERCATO ATTUALE:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Valore	1,90%	1,94%	0,20%	0,20%	0,20%	1,20%	1,00%	1,20%	-0,00%	0,50%	7,38%	5,00%		
	12880	133,50	135,50	13,34	14,27	18,41	130,68	93,15	111,14	-10,00	47,61	679,40	572,55	88.833,25 Euro/Ha

Il valore ricavato viene poi corretto con coefficienti per ottenere il valore medio ponderato (VMP) indicato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	0,47	1,00	0,47
		0,47		0,47

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

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere compravenduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato per i terreni agricoli, e secondo l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione per i fabbricati, ottenuto come è noto per differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenuto dalla trasformazione, o dal recupero, ed i costi necessari per l'esecuzione degli interventi.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale di San Venanzo. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria.

Per i compendi rurali attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie:

- quanto ai fabbricati, quella convenzionale vendibile determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici lorde ottenute per via grafica dall'elaborato planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati, sulla scorta delle superfici utili misurate con il rilievo metrico per quella del lotto tre, con l'unica eccezione dei suoi fabbricati accessori, per i quali, essendo anch'essi inagibili, verrà impiegata la superficie lorda, rilevata in sito o stimata dalla cartografia,
- quanto ai terreni, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

Per la valutazione dei terreni sono stati scelti i PIU' RECENTI VALORI DISPONIBILI come fonte i dati di mercato indicati dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – Valori agricoli medi Umbria - ANNO 2011 - Agenzia del Territorio, cui si allega stampa della interrogazione telematica: Provincia: TERNI; Comune: SAN VENANZO; Zona: REGIONE AGRARIA N 3 - Colline di San Venanzo - COMUNI DI : Montegabbione, Parrano, San Venanzo; Periodo: ANNO 2011.

I VALORI AGRICOLI SONO STATI QUINDI RIPARAMETRIZZATI SECONDO L'INDICE DI INFLAZIONE E QUINDI SI VIENE A DETERMINARE IL VALORE AGRICOLO DI MERCATO ATTUALE.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di San Venanzo;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
- Uffici del registro di Terni;
- Ufficio tecnico di San Venanzo.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.956,25.

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il comparativo basato sul raffronto fra il bene

oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. Sono stati anche presi come semplice riferimento i dati derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari). La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. Nelle valutazioni si comprendono implicitamente (ove del caso) le quote parte di aree comuni o condominiali

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Agricola	53,00	€ 375,00	€ 19.875,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.875,00
immobili su due livelli tra loro non collegati detrazione del 30,00%			€ -5.962,50
stato conservativo scadente detrazione del 50,00%			€ -6.956,25
Valore corpo			€ 6.765,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.765,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.765,00

B. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.843,75.

Per la determinazione della stima del manufatto si decurtano dal valore i costi presuntivi per la regolarizzazione della valutazione della sicurezza del valore di circa 6000 euro.

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. Sono stati anche presi come semplice riferimento i dati derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari). La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. Nelle valutazioni si comprendono implicitamente (ove del caso) le quote parte di aree comuni o condominiali

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
agricola	68,50	€ 375,00	€ 25.687,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.687,50
stato conservativo scadente detrazione del 50,00%			€ -12.843,75
Valore corpo			€ 12.075,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.075,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.075,00

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.462,50.

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il comparativo basato sul raffronto fra il bene

oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. Sono stati anche presi come semplice riferimento i dati derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari). La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. Nelle valutazioni si comprendono implicitamente (ove del caso) le quote parte di aree comuni o condominiali

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	17,00	€ 525,00	€ 8.925,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.925,00
stato conservativo scadente detrazione del 50.00%			€ -4.462,50
Valore corpo			€ 4.570,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.570,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.570,00

D. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 45.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.960,00.

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. Sono stati anche presi come semplice riferimento i dati derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari). La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. Nelle valutazioni si comprendono implicitamente (ove del caso) le quote parte di aree comuni o condominiali

Ai fini della stima si considerano i criteri stabiliti dal D.P.R. 138 del 23 Marzo del 1998 ovvero viene considerati il 25% del valore dell'abitazione, (accessori non comunicanti con la residenza)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	114,00	€ 650,00	€ 74.100,00
accessori non comunicanti con la residenza; considerati al 25%	26,00	€ 650,00	€ 16.900,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 45.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.000,00
stato di manutenzione mediocre detrazione del 20.00%			€ -18.200,00
carenza di dotazioni impiantistiche detrazione del 30.00%			€ -21.840,00
Valore corpo			€ 49.768,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.768,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.768,00

E. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 7.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica



(semplificata) € 4.599,32.

Ai fini della stima si considera i criteri stabilita dal D.P.R. 138 del 23 Marzo del 1998 ovvero viene considerati il 30% del valore dell'abitazione a cui la corte afferisce fino a concorrenza della superficie della residenza stessa. Per la quota di superficie eccedente, viene considerato il 2 % del valore dell'abitazione.

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. Sono stati anche presi come semplice riferimento i dati derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle Quotazioni Immobiliari). La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. Nelle valutazioni si comprendono implicitamente (ove del caso) le quote parte di aree comuni o condominiali.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
corte pertinenziale	31,40	€ 195,00	€ 6.123,00
parte di corte eccedente	18,68	€ 13,00	€ 242,84

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.365,84
terreno con pendenze significative detrazione del 15.00%	€ -954,88
stato di manutenzione scarso detrazione del 15.00%	€ -811,64
Valore corpo	€ 5.079,46
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.079,46
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.079,46

F. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 30.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.252,51.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo arboreo	0,61	€ 15.663,31	€ 9.554,62
uliveto	0,68	€ 16.502,41	€ 11.221,64

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.776,26
Servitù di passaggio a scopo agricolo detrazione del 2.00%	€ -415,53
terreno incolto privo di manutenzione detrazione del 30.00%	€ -6.108,22
Valore corpo	€ 17.402,01
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.402,01
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.402,01

G. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.605,01.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo arborato	0,42	€ 15.663,31	€ 6.578,59

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.578,59
terreno incolto privo di manutenzione detrazione del 30,00%	€ -1.973,58
Valore corpo	€ 4.684,01
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.684,01
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.684,01

H. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.500,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.702,26.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	0,08	€ 10.823,25	€ 865,86
bosco misto	0,46	€ 4.450,91	€ 2.047,42
pascolo	0,04	€ 3.161,85	€ 126,47
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.039,75
Terreno caratterizzato di forte pendenza di difficile accesso e con servitù di			€ -607,95
Terreno incolto privo di manutenzione detrazione del 30,00%			€ -729,54
Valore corpo			€ 1.861,81
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.861,81
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.861,81

I. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 3.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.848,68.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	0,47	€ 10.823,25	€ 5.086,93
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.086,93
Terreno caratterizzato di forte pendenza di difficile accesso e con servitù di			€ -1.017,39
Terreno incolto privo di manutenzione detrazione del 30,00%			€ -1.220,86
Valore corpo			€ 2.878,94
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.878,94
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.878,94

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati per attività agricole [D10]	53,00	€ 6.765,00	€ 6.765,00
B	Fabbricati per attività agricole [D10]	68,50	€ 12.075,00	€ 12.075,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 4.570,00	€ 4.570,00
D	Abitazione di tipo economico [A3]	140,00	€ 49.768,00	€ 49.768,00

E	Abitazione di tipo economico (A3)	50,07	€ 5.079,46	€ 5.079,46
F	agricolo	1,29	€ 17.402,01	€ 17.402,01
G	agricolo	0,42	€ 4.684,01	€ 4.684,01
H	agricolo	0,57	€ 1.861,81	€ 1.861,81
I	agricolo	0,47	€ 2.878,94	€ 2.878,94

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%)

€ 15.762,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

edificio B - Per la determinazione della stima del manufatto si decurtano dal valore i costi presuntivi per la regolarizzazione della valutazione della sicurezza

€ -6.000,00

decurtazione per spese tecniche perfezionamento condono 2679 del 28/05/1986

€ -4.000,00

edificio D - ottenimento dell'Agibilità, chiaramente da attestarsi a valle delle attività di sanatoria e perfezionamento del condono

€ -3.000,00

edificio D - opere di demolizione sopralco in legno e rimozione canna fumaria in amianto, come da computo allegato

€ -880,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 75.441,59

Data generazione:

05-02-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Tiziana Casavecchia

