

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PURPLE SPV S.R.L.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **48/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**
Custode Giudiziario: **Avv. FRANCESCO GIAMMUGNAI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Geom. Giuliano Burattino
Codice fiscale:
Studio in: P.zza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto
Telefono: 0763-300868
Fax: 0763-300868
Email: geom.giulianob@yahoo.it
Pec: giuliano.burattino@geopec.it

INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali**

• **Bene:** Via Ortana, 54 – Loc. Muraltello - Penna in Teverina (TR) – c.a.p. 05028

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati, Terreni agricoli, ente urbano

Dati Catastali:

- OMISSIS nato a l - C.F. OMISSIS - Proprietà per 1000/1000

1) Catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 277, subalterno 2 indirizzo Loc. Muraltello n. 49/A, piano T-1, categoria A/8, classe U, consistenza 20 vani, superficie catastale totale 593 mq escluse aree scoperte 429 mq, rendita € 2.065,83.

2) Catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 384, indirizzo Loc. Muraltello snc, piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza 68 mq, superficie catastale totale 81 mq, rendita € 129,94.

3) Catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 382, indirizzo Loc. Muraltello snc, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 67 mq, superficie catastale totale 80 mq, rendita € 134,95.

4) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 104, qualità pascolo arborato, classe U, superficie 2860 mq, reddito dominicale € 3,69, reddito agrario € 2,07.

5) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 131, qualità fabbricato rurale, superficie 20 mq.

6) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 133, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1800 mq, reddito dominicale € 9,76, reddito agrario € 6,97.

7) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 135, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 5380 mq, reddito dominicale € 29,17, reddito agrario € 20,84.

8) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 288, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 4800 mq, reddito dominicale € 16,11, reddito agrario € 17,35.

9) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 291, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 60 mq, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,19.

10) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 333, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 2920 mq, reddito dominicale € 15,83, reddito agrario € 11,31.

11) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 381, qualità uliveto, classe 3, superficie 10801 mq, reddito dominicale € 33,47, reddito agrario € 13,95.

12) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 383, porzione AA, qualità uliveto, classe 3, superficie 3180 mq, reddito dominicale € 9,85, reddito agrario € 4,11, porzione AB, qualità seminativo, classe 3, superficie 2753, reddito dominicale € 9,95, reddito agrario € 8,53.

13) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 277, qualità ente urbano, superficie 8170 mq.

14) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 382, qualità ente urbano, superficie 79 mq.

15) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 384, qualità ente urbano, superficie 107 mq.

16) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 132, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1400 mq, reddito dominicale € 7,59, reddito agrario € 5,42.

2. Stato di possesso

Bene: Via Ortana, 54 – Loc. Muraltello - Penna in Teverina (TR) – c.a.p. 05028

Lotto: 001

Corpo: A

Possesto: Interamente occupato con contratto di locazione del 19/11/2015, antecedente al pignoramento, trascritto a Terni il 02/12/2015 al Registro Generale 10698 e Registro Particolare 7868, della durata di anni 30, con scadenza al 19/11/2045. Concesso al Sig. OMISSIS nato a - C.F. OMISSIS.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ortana, 54 – Loc. Muraltello - Penna in Teverina (TR) – c.a.p. 05028

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: accessibilità garantita ai soggetti diversamente abili limitatamente ai piani terra.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ortana, 54 – Loc. Muraltello - Penna in Teverina (TR) – c.a.p. 05028

Lotto: 001

Corpo: A

5. Comproprietari

Beni: Via Ortana, 54 – Loc. Muraltello - Penna in Teverina (TR) – c.a.p. 05028

Lotto: 001

Corpo: A

Proprietari: OMISSIS nato a - C.F. OMISSIS - Proprietà per 1000/1000

Comproprietari: No

6. Misure Penali

Beni: Via Ortana, 54 – Loc. Muraltello - Penna in Teverina (TR) – c.a.p. 05028

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ortana, 54 – Loc. Muraltello - Penna in Teverina (TR) – c.a.p. 05028

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ortana, 54 – Loc. Muraltello - Penna in Teverina (TR) – c.a.p. 05028

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 600.000,00

Beni in PENNA IN TEVERINA (TR)

Località/Frazione Via Ortana, 54 – Loc. Muraltello

Lotto: 001**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

La certificazione notarile risulta completa.

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

Dalla verifica risulta completa, i dati catastali sia attuali che storici sono riportati per tutti gli immobili pignorati, inoltre comprende gli atti di provenienza antecedenti di oltre venti anni e la data di trascrizione del pignoramento.

Nota: Si evidenzia che la particella di terreno n. 132, facente parte del compendio immobiliare, gravata anch'essa da ipoteca e di proprietà dell'esecutato, inizialmente non inserita nel pignoramento, è stata successivamente integrata, con apposita procedura.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

TERRENI

- 1) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 104, qualità pascolo arborato, classe U, superficie 2860 mq, reddito dominicale € 3,69, reddito agrario € 2,07.
- 2) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 131, qualità fabbricato rurale, superficie 20 mq.
- 3) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 133, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1800 mq, reddito dominicale € 9,76, reddito agrario € 6,97.
- 4) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 135, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 5380 mq, reddito dominicale € 29,17, reddito agrario € 20,84.
- 5) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 288, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 4800 mq, reddito dominicale € 16,11, reddito agrario € 17,35.
- 6) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 291, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 60 mq, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,19.
- 7) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 333, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 2920 mq, reddito dominicale € 15,83, reddito agrario € 11,31.
- 8) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 381, qualità uliveto, classe 3, superficie 10801 mq, reddito dominicale € 33,47, reddito agrario € 13,95.
- 9) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 383, porzione AA, qualità uliveto, classe 3, superficie 3180 mq, reddito dominicale € 9,85, reddito agrario € 4,11, porzione AB, qualità seminativo, classe 3, superficie 2753, reddito dominicale € 9,95, reddito agrario € 8,53 (particella divisa in due porzioni superficie totale mq 5933, redditi dominicale € 19,80 e redditi agrario € 12,64).
- 10) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 277, qualità ente urbano, superficie 8170 mq (comprende il foglio n. 6 particella n. 334).
- 11) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 382, qualità ente urbano, superficie 79 mq.

12) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 384, qualità ente urbano, superficie 107 mq.

13) Catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 132, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1400 mq, reddito dominicale € 7,59, reddito agrario € 5,42.

FABBRICATI

1) Catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 277, subalterno 2 indirizzo Loc. Muraltello n. 49/A, piano T-1, categoria A/8, classe U, consistenza 20 vani, superficie catastale totale 593 mq escluse aree scoperte 429 mq, rendita € 2.065,83.

2) Catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 384, indirizzo Loc. Muraltello snc, piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza 68 mq, superficie catastale totale 81 mq, rendita € 129,94.

3) Catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina - foglio 6, particella 382, indirizzo Loc. Muraltello snc, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 67 mq, superficie catastale totale 80 mq, rendita € 134,95.

Note:

Quota e tipologia del diritto:

OMISSIS nato a - piena proprietà per la quota di 1000/1000
Cod. Fiscale: OMISSIS
Residenza: '
Eventuali comproprietari: NO

Identificato al catasto Terreni e Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS nato a - piena proprietà per la quota di 1000/1000

Derivante da:

ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA 09/05/2007 - Notaio Dott.
repertorio n. 16.728, raccolta n. 4.041 - Registrato e Trascritto il 11/05/2007 al n. 5836 registro generale e n. 3662 registro particolare.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti

Confini: strada comunale di Muralto, strada provinciale via Ortana, fosso Muralto, omissis, omissis, omissis, omissis, salvo altri.

Note: Dalla verifica della rispondenza delle planimetrie catastali a quanto rilevato in loco, si evidenziano le seguenti difformità:

A) Abitazione principale Particella n. 277 – sub. 2

Piano Terra

Lievi difformità nella rappresentazione grafica delle tramezzature interne, nel dimensionamento e posizionamento delle aperture sia interne che esterne, in gran parte comprese nella tolleranza, oltre alla chiusura di quattro aperture prospicienti l'intercapedine di cui tre nel locale sala riunioni e una nel locale camera da letto avente ingresso indipendente sul retro lato esterno giardino.

Piano Primo

Lievi difformità nelle rappresentazione grafica delle tramezzature interne, nel

dimensionamento e posizionamento delle aperture sia interne che esterne, in gran parte comprese nella tolleranza, oltre alla completa chiusura di due porte di collegamento interne e trasformazione del disimpegno in ambiente interno ad una camera, con relativo bagno annesso ad uso esclusivo.

B) Magazzino particella n. 384

Lievi difformità nelle rappresentazione grafica, in particolare nel dimensionamento e posizionamento delle aperture sia interne che esterne, in gran parte comprese nella tolleranza, oltre alla completa eliminazione dell'antibagno con conseguente ridimensionamento del locale wc al piano interrato.

Inoltre si evidenzia la non rispondenza delle altezze interne indicate ed in particolare quella misurata nel locale interrato risulta m 2,65, mentre è indicata nell'elaborato m 2,40, al piano terra l'altezza interna media calcolata è m 3,50, mentre viene indicata nell'elaborato a m 3,00.

C) Stalla particella n. 382

Lievi difformità nelle rappresentazione grafica, in particolare nel dimensionamento e posizionamento delle aperture sia interne che esterne, in gran parte comprese nella tolleranza.

Pertanto, in merito a quanto sopra rilevato, non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni e i fabbricati, come in precedenza identificati ed oggetto del procedimento, si trovano ubicati in area agricola a ridosso del centro abitato del Comune di Penna in Teverina, appena più in basso del vecchio borgo, a circa 250 mt di altitudine, sul fianco collinare lato Sud-Ovest da dove si domina una parte della media-bassa valle del Tevere.

Il Comune di Penna in Teverina è il più piccolo dell'Umbria ha circa 1000 abitanti e posto ai margini Ovest della regione, a circa 35 Km dal capoluogo Terni, a confine con la Regione Lazio e la Provincia di Viterbo.

Sorge ad un'altitudine di circa 300 mt immerso nella campagna amerina, il borgo di origine medioevale ricco di storia e monumenti è solo una piccola parte dell'abitato, la cui parte più consistente è di recente costruzione, si estende al di fuori delle mura antiche dove sono state costruite le scuole, il Comune, gli impianti sportivi, parchi e giardini attrezzati.

L'economia è a prevalente carattere agricolo, si trova inserita nella valle del fiume Tevere e comunque è meta anche di un limitato turismo rurale per la bellezza del suo piccolo borgo, per i paesaggi e prodotti tipici.

La zona agricola dove sono ubicati gli immobili è posta in pendenza sul lato Sud-Ovest della collina dove sorge il borgo, è raggiungibile percorrendo l'unica strada Provinciale che la mette in comunicazione con il centro abitato di Penna in direzione Nord-Ovest e con il centro abitato di Orte Scalo in direzione Sud-Ovest.

Proprio dal vicino centro abitato di Orte scalo si possono facilmente raggiungere gli ingressi dell'Autostrada A1, del raccordo stradale Terni-Viterbo e delle linee ferroviarie (lenta e veloce) Roma-Firenze, Orte-Falconara e Orte-Viterbo.

La zona ha caratteristiche prettamente agricole con la presenza di appezzamenti di terreno di limitata estensione, principalmente destinati alle colture di olivo, vite e seminativo.

Le principali vie d'accesso sono garantite dalla strada Provinciale n. 84, che collega Penna in Teverina con Orte e Orte scalo direzione Sud-Ovest e le Provinciali n. 32 e 31 che la collegano con i comuni Umbri limitrofi di Giove e Amelia direzione Nord-Ovest.

I paesi e i centri abitati limitrofi sono, oltre al borgo di Penna in Teverina, le città e i paesi di; Orte, Giove e Amelia.

Caratteristiche zona: Territorio destinato principalmente all'attività agricola.

Area urbanistica: Zona E3 agricola a prevalenti colture tradizionali.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione essenziali.

Servizi offerti dalla zona: Presenza nel vicino centro abitato del Comune di Penna in Teverina e dei comuni limitrofi di Giove e Orte dei principali servizi; negozi, ufficio postale, asilo, scuole elementari, tabaccheria, bar, area di servizio carburanti, farmacia, banche ecc..

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente a destinazione agricola e residenziale, con isolate attività artigianali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: città di Orte a circa 10 Km direzione Sud-Ovest, città di Amelia a circa 15 Km direzione Est, città di Viterbo a circa 35 Km direzione Ovest, città di Terni a circa 36 Km direzione Sud-Est, città di Orvieto a circa 45 Km direzione Nord, città di Roma a circa 55 Km direzione Sud.

Attrazioni paesaggistiche: Territorio circostante dominato a Ovest dalla valle del fiume Tevere, sempre in direzione Ovest, oltre la valle del Tevere, sorge il Monte Cimino da cui dista circa 25 Km, in direzione Est sono presenti le tipiche colline della campagna Amerina che a loro volta, più ad Est, si affacciano sulla conca Ternana.

Attrazioni storiche: borghi medioevali di Penna in Teverina, Giove, Amelia, Orte, Narni oltre le vicine città di Viterbo, Orvieto e Terni, ricche di palazzi storici, monumenti e arte.

Principali collegamenti pubblici: Strade di accesso Provinciali n. 84-32-31, servizio autobus di linea, Ferrovia direttissima Milano-Napoli stazione di Orte Scalo a circa Km 12, Autostrada del Sole A1 casello di Orte a circa Km 10.

3. STATO DI POSSESSO:

Interamente occupato con contratto di locazione del 19/11/2015, antecedente al pignoramento, trascritto a Terni il 02/12/2015 al Registro Generale 10698 e Registro Particolare 7868, della durata di anni 30, con scadenza al 19/11/2045. Concesso al Sig. Omissis nato a Roma il 25/02/1975 - C.F. Omissis.

Note: Durata di anni 30 - inizio locazione il 19/11/2015 - scadenza il 19/11/2045

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

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

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, Servitù perpetua di Passaggio Pedonale e Carrabile:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Penna in Teverina – Notaio Angelo Alcini – Repertorio n. 97046 del 19/03/1997 – iscritto/trascritto a TERNI il 04/04/1997 ai nn. 3014/2234.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore di _____ o, contro il Signor OMISSIS - C.F. OMISSIS per € 2.200.000,00 a concessione garanzia di mutuo fondiario per € 1.100.000,00 – pubblica ufficiale notaio Ditt. Russo Fabio repertorio 16729/4042 del 09/05/2007; Iscritto/trascritto a TERNI il 11/05/2007 ai nn. 5837/1420.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di _____ con sede in Roma, contro il Signor OMISSIS - C.F. OMISSIS per € 30.000,00 di cui € 20.956,18 per capitale a seguito di DECRETO INGIUNTIVO Tribunale Ordinario di Roma repertorio n. 1122/2013 del 23/01/2013; Iscritto/trascritto a TERNI il 25/02/2013 ai nn. 1993/229
- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di _____ o, contro il Signor OMISSIS – C.F. OMISSIS per € 750.000,00 di cui € 1.073.852,31 per capitale a seguito di DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Arezzo repertorio n. 237 del 14/02/2013; Iscritto/trascritto a TERNI il 14/03/2013 ai nn. 2739/284.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** a favore di _____ con sede in Roma, contro il Signor OMISSIS - C.F. OMISSIS, emesso dal Tribunale di Terni repertorio 3405/12 il 27/05/2013; Iscritto/trascritto a TERNI il 05/07/2013 ai nn. 7191/4923.
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di OMISSIS – C.F. OMISSIS contro il Signor OMISSIS - C.F. OMISSIS a rogito Notaio _____ repertorio n. 155619/31517 del 19/11/2015; Iscritto/trascritto a TERNI il 02/12/2015 ai nn. 10698/7868.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di _____ con sede in Siena, contro il Signor OMISSIS - C.F. OMISSIS per la somma di € 200.000,00 di cui € 420.000,00 per capitale a seguito di DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Roma repertorio n. 26418 del 18/11/2014; Iscritto/trascritto a TERNI il 19/01/2017 ai nn. 552/48.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore
contro il Signor OMISSIS - C.F. OMISSIS per la somma di € 1.066.164,15 – precetto notificato in data 24/12/2018
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; eseguito da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 15/02/2019 repertorio n. 330, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina al foglio n. 6, particelle n. 277 subalterno n. 2 e nel catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina al foglio n. 6 particelle n. 131-135-278-104-288-291-333-118-133; iscritto/trascritto a TERNI in data 04/03/2019 ai nn. 2175/1556.
- **PIGNORAMENTO** a favore
contro il Signor OMISSIS - C.F. OMISSIS
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; eseguito da Ufficiale Giudiziario Unep di Terni in data 04/04/2022 repertorio n. 581, per la somma di € 1.076.783,89 – precetto notificato in data 09/02/2022 gravante sugli immobili al catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina al foglio n. 6, particelle n. 277 subalterno n. 2 e nel catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina al foglio n. 6 particelle n. 131-135-278-104-288-291-333-118-277; iscritto/trascritto a TERNI in data 24/05/2022 ai nn. 5955/4294.
- **PIGNORAMENTO** a favore di
contro il Signor OMISSIS - C.F. OMISSIS
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; eseguito da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 10/05/2022 repertorio n. 838, a rettifica del precedente pignoramento immobiliare n. 48/22, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati del Comune di Penna in Teverina al foglio n. 6, particelle n. 382-384 e nel catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina al foglio n. 6 particelle n. 381-382-383-384; iscritto/trascritto a TERNI in data 24/05/2022 ai nn. 5956/4295.
- **PIGNORAMENTO** a favore di
contro il Signor OMISSIS - C.F. OMISSIS
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; eseguito da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 24/10/2023 repertorio n. 2153, a rettifica del precedente pignoramento immobiliare n. 48/22, gravante sugli immobili al catasto Terreni del Comune di Penna in Teverina al foglio n. 6 particella n. 132; iscritto/trascritto a TERNI in data 23/11/2023 ai nn. 9864/13078.

NOTA:**4.3 Misure Penali**

Non rilevate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Immobili non in Condominio**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Immobili non in Condominio**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Immobili non in Condominio**Millesimi di proprietà:** Immobili non in Condominio**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI limitatamente ai piani terra.**Attestazione Prestazione Energetica:** Emesso Certificato APE in data 17/11/2015 ed allegato al contratto di affitto

Indice di prestazione energetica: Riferimento APE allegato al Contratto di affitto - 68,50 kWh/mc anno – classe energetica globale B

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Avvertenze ulteriori:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale Proprietario: **OMISSIS** nato a F [REDACTED] - piena proprietà per la quota di 1000/1000 per tutti gli immobili oggetto del procedimento (terreni e fabbricati) in forza di:

- compravendita del 09/05/2007 - repertorio 16728 - raccolta n. 4041 a rogito [REDACTED] - da Omissis e Omissis.

7. PRATICHE EDILIZIE: Fabbricati

- 1 Numero pratica: S.C.I.A del 19/12/2016 prot. n. 0003420 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'
Per lavori: Costruzione nuovo campo di calcetto di pertinenza dell'abitazione (sopra particella n. 381).
Oggetto: Nuova costruzione
Rilascio in data: protocollo di presentazione S.C.I.A. n. 0003420 del 19/12/2016 - Comune di Penna in Teverina (TR).
- 2 Numero pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 6 del 18/02/2010 – richiesta del 30/07/2009 – Prot. n. 2602 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: AGIBILITA'
Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione e cambio di destinazione d'uso (fabbricato particella n. 277 sub. 2).
Oggetto: Ristrutturazione, ampliamento e variazione d'uso
Rilascio in data: 18/02/2010 - Comune di Penna in Teverina (TR).
- 3 Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 19 del 27/05/2006 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE
Per lavori: Realizzazione di nuova recinzione a delimitazione della proprietà (particelle n. 118-132 e 133).
Oggetto: Recinzione
Rilascio in data: 27/05/2006 - Comune di Penna in Teverina (TR).
- 4 Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 8 del 16/03/2006 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE
Per lavori: Variante al Permessi di Costruire n. 19 del 24/03/2005 per la sistemazione area esterna (particelle n. 108-277).
Oggetto: Sistemazione area esterna
Rilascio in data: 16/03/2006 - Comune di Penna in Teverina (TR).
- 5 Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 19 del 24/03/2005 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE

Per lavori: Opere per la sistemazione area esterna di proprietà (particelle n. 108-277).

Oggetto: Sistemazione area esterna

Rilascio in data: 24/03/2005 - Comune di Penna in Teverina (TR).

- 6 Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 36 del 07/12/2004 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE
Per lavori: Costruzione di una serra tipo B (particelle n. 108).
Oggetto: Nuova costruzione – Serra tipo b
Rilascio in data: 07/12/2004 - Comune di Penna in Teverina (TR).
- 7 Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 21 del 16/09/2004 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE
Per lavori: Costruzione di un pozzo d'acqua per uso domestico (particelle n. 288).
Oggetto: Costruzione pozzo acqua uso domestico
Rilascio in data: 16/09/2004 - Comune di Penna in Teverina (TR).
- 8 Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 01 del 06/03/2003 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
Per lavori: Realizzazione di un nuovo passo carrabile (per accesso su strada comunale di Muraltello).
Oggetto: Nuova costruzione – passo carrabile
Rilascio in data: 06/03/2003 - Comune di Penna in Teverina (TR).
- 9 Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 08 del 16/11/2002 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
Per lavori: Bonifica terreno con movimento terra (particelle n. 104-108-288).
Oggetto: Opere di bonifica terreno
Rilascio in data: 16/11/2002 - Comune di Penna in Teverina (TR).
- 10 Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 06 del 14/11/2002 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)
Intestazione: OMISSIS e OMISSIS
Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
Per lavori: Costruzione di un pozzo d'acqua per uso domestico (particelle n. 135).
Oggetto: Costruzione pozzo acqua uso domestico
Rilascio in data: 14/11/2002 - Comune di Penna in Teverina (TR).
- 11 Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 3/98 del 29/05/1998 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA
Per lavori: Costruzione di una piscina (particella n. 277).
Oggetto: Costruzione piscina
Rilascio in data: 29/05/1998 - Comune di Penna in Teverina (TR).
- 12 Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 15/95 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: Costruzione di un annesso agricolo (particelle n. 109-112-131-135).

Oggetto: Costruzione annesso agricolo (riferimento Stalla particella attuale n. 382)

13 Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 28/92 del 02/02/1993 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)

Intestazione: OMISSIS – OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: Costruzione cisterna per la raccolta delle acque (particella n. 112).

Oggetto: Costruzione cisterna acqua

Rilascio in data: 02/02/1993 - Comune di Penna in Teverina (TR).

14 Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 11/92 del 26/03/1992 – COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR)

Intestazione: OMISSIS – OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione (particelle n. 109-112).

Oggetto: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato

Rilascio in data: 26/03/1992 - Comune di Penna in Teverina (TR).

7.1 Conformità edilizia: Fabbricati

Tra le numerose pratiche edilizie, sopra elencate e visionate presso l'archivio e l'ufficio tecnico del Comune di Penna in Teverina, che hanno interessato a vario titolo gli immobili oggetto del pignoramento, alcune non sono state rinvenute, in particolare l'ultimo Permesso di Costruire n. 4 del 15/01/2009 (pratica edilizia n. 66/2008) e la pratica edilizia precedente la n. 12/2008, il tutto riferito al fabbricato principale (abitazione) e a seguito del quale è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 6/2010.

Inoltre non è stata rinvenuta neppure la pratica edilizia con cui è stato edificato il magazzino (riferimento particella n. 384).

Pertanto in assenza delle pratiche autorizzate sia in forma cartacea che digitale ed in particolare dei grafici, foto e relazione tecnica riguardanti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, non è stato possibile verificare lo stato legittimo, ossia la rispondenza e conformità edilizio-urbanistica dell'ultimo progetto approvato, dal Comune di Penna in Teverina, alla situazione attuale in cui si presentano i fabbricati.

Per il mancato reperimento delle pratiche edilizie è stata rilasciata apposita dichiarazione a firma del responsabile del Servizio del Comune di Penna in Teverina.

7.2 Conformità urbanistica:

TERRENO AGRICOLO

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. - Comune di Penna in Teverina - Piano Regolatore Generale e varianti
In forza della delibera:	Consiglio Comunale delibera n. 49 del 17/10/2007 e successive varianti
Zona omogenea:	E 3 - Area a prevalenti colture tradizionali con elevato valore ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Zona agricola E3 - art. n. 27/c NTA – parte operativa
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	Aree soggette a vincolo fasce di rispetto stradale di cui all'art. 40 delle NTA parte operativa PRG e vincolo parco fonte Orsina di cui all'art. 32 delle NTA parte operativa PRG

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI limitatamente ai terreni
Note:	Riferimento Certificato di Destinazione Urbanistica n. 6 del 06/07/2023 allegato.

Descrizione: **Fabbricati e Terreno agricolo**

A) Abitazione principale Particella n. 277

Il fabbricato è stato completamente ristrutturato con interventi edilizi realizzati negli anni dal 1992 con la prima Concessione Edilizia, al 2010 con il rilascio, da parte del Comune di Penna in Teverina, del Certificato di Agibilità.

La ristrutturazione è stata eseguita utilizzando materiali tipici del luogo e di buona qualità, l'abitazione si sviluppa su due livelli ed è così internamente composta:

- Piano Terra

Ingresso principale lato est da area di corte esterna, ingresso-disimpegno zona giorno con scala di accesso al piano primo, a destra ampio locale soggiorno, a sinistra sala da pranzo con angolo cucina, comunicante direttamente con la sala da pranzo o attraverso un locale disimpegno con altro locale soggiorno.

Il secondo locale soggiorno e la sala da pranzo hanno accesso diretto, con porte-finestra, all'esterno dove sono presenti due zone porticate, lato est e lato ovest, che a loro volta sono prospicienti la zona a verde (giardino).

Sempre a piano terra sono presenti tre locali con bagno interno, aventi ingresso indipendente, due posti sul lato ovest e uno sul lato est.

A ridosso della parete a monte contro-terra (lato nord) è presente un locale tecnico (centrale termica) e un lungo corridoio (intercapedine) utilizzato come stacco e ventilazione, interamente ispezionabile, all'esterno il muro di sostegno prosegue (lato giardino), dove, a distanza di circa 10 mt dal fabbricato principale, è stato costruito un forno a legna con relativa copertura.

La superficie utile totale abitabile del piano terra è di circa mq 214,00, oltre a una superficie di circa mq 41,00 di porticato esterno e mq 43,00 tra intercapedine e locale tecnico (centrale termica).

- Piano Primo

Scala interna di accesso dal piano terra con a sinistra piccolo disimpegno zona notte che serve n. 2 camere da letto entrambe fornite di bagno interno e una comunicante direttamente con altra stanza (studio), mentre a destra corridoio di disimpegno zona notte con altre n. 2 camere da letto anch'esse fornite singolarmente di bagno interno.

I due accessi alle camere da letto sono ubicati in fondo al corridoio, su un piccolo ballatoio interno che si affaccia direttamente sul locale soggiorno piano terra.

Dalla camera da letto più ampia (lato nord-est) si accede, con delle porte-finestra, su una terrazza a livello esterna, dalla quale si scende, con una scala in muratura, al piano terra lato est ingresso principale.

La superficie utile totale abitabile dal piano primo è di circa mq 133,50, oltre a una superficie di circa mq 22,00 terrazzo esterno a livello lato nord-est.

L'area di corte esterna ha un'estensione di circa 8.000,00 mq, è costituita principalmente da un ampio giardino ben curato con prato all'inglese, aiuole e cespugli ornamentali di piante di varia essenza, posto in posizione pianeggiante, da cui si domina la parte di terreno di proprietà posta a valle.

Dal giardino si gode di un ottimo panorama, ai suoi margini, in direzione sud-ovest, è stata realizzata una piscina posta a servizio del casolare ed autorizzata con Concessione Edilizia n. 3/98 del 29/05/1998.

In direzione nord-ovest sono stati realizzati dei terrazzamenti con muretti e percorsi pedonali in

pietra, arredati con aiuole fiorite e cespugli ornamentali, oltre ad un locale annesso destinato a serra invernale in muratura, legno e vetri, autorizzato con Permesso di Costruire n. 36 del 07/12/2004.

Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione, necessita comunque di opere di manutenzione in particolare agli infissi esterni, ai lastrici solari e ai solai di copertura, si evidenziano anche problemi di infiltrazione di acqua meteorica in alcuni locali interni.

Nel complesso il fabbricato residenziale gode di un ottimo panorama, la sua vicinanza al centro abitato lo rende ideale per chi non ama stare troppo isolato ma allo stesso tempo vuole avere privacy e tranquillità.

– **Tabella superfici e altezze interne utili**

Piano terra	Superficie utile calpestabile rilevata mq	altezza utile rilevata ml
Abitabile	214,35	min 2,71 max 4,78
Intercapedine	36,55	
Centrale termica	6,55	
Porticato	40,95	

Piano Primo	Superficie utile calpestabile rilevata mq	altezza utile rilevata ml
Abitabile	128,25	min 2,33 max 3,40
Ballatoio interno	5,25	
Terrazzo a livello	22,05	

B) Magazzino particella n. 384

Il fabbricato è ubicato a valle in direzione sud-est rispetto all'abitazione principale ed è stato realizzato con un intervento edilizio di cui non è stata reperita, presso il Comune di Penna in Teverina, alcuna pratica edilizia.

Il magazzino si sviluppa su due piani, di cui un piano interrato avente accesso dal lato sud posto a valle e da un piano fuori terra con accesso a monte lato nord.

Il locale interrato ha le pareti portanti contro-terra e n. 4 pilastri interni in cemento armato, con solaio di copertura in latero-cemento, è privo di aperture, l'unica è la porta di accesso sul lato sud sviluppa una superficie utile interna di circa mq 63,00, sull'angolo interno lato destro è stato realizzato un piccolo servizio igienico, l'altezza utile interna è di ml 2,65.

La parte fuori terra risulta chiusa in muratura sui quattro lati dove sono state realizzate delle ampie aperture, tamponate in modo posticcio con degli infissi di legno.

La coperta è composta da un tetto realizzato con orditura portante principale e secondaria di travi e limette in legno e manto in tegole di laterizio.

Il piano fuori terra sviluppa una superficie utile interna di circa mq 24,00 ed altezza interna media utile di ml 3,50.

C) Stalla particella n. 382

Il fabbricato è ubicato a valle in direzione sud-ovest rispetto all'abitazione principale ed è stato realizzato con un intervento edilizio di cui alla Concessione Edilizia n. 15/95.

Il fabbricato classificato come annesso agricolo (stalla) si sviluppa su unico piano fuori terra. Risulta realizzato con una struttura portante mista pilastri in cemento armato, muratura di tufo e legno, mentre la copertura è composta da un tetto realizzato con orditura portante principale e secondaria di travi e limette in legno e manto in tegole di laterizio.

La parte chiusa su tre lati (fienile) sviluppa una superficie utile interna di circa mq 19,00 ed altezza media utile di ml 2,80, mentre la parte che risulta solo coperta sviluppa una superficie di circa mq 35,00.

Inoltre, sempre facenti parte del fabbricato e poste a ridosso del terrapieno, sono state realizzate due piccole rimesse con ingresso indipendente, della superficie complessiva di circa 13,00 mq.

D) Terreno agricolo particelle n. 104-131(fabbricato rurale)-132-133-135-288-291-333-381-383 Totale mq 35.974,00

Il lotto di terreno agricolo ha una consistenza di poco inferiore ai 36.000,00 mq ed è delimitato da una recinzione lungo i confini con le altre proprietà.

Si sviluppa in costa, con la parte a valle posta a confine con la strada provinciale Ortana, dove è posizionato il cancello d'accesso principale all'intera proprietà ed ha inizio la strada privata interna che sale a monte verso l'abitazione principale.

Nella zona a monte è ubicato un accesso secondario, anch'esso delimitato da un cancello, a cui si accede dalla strada Comunale denominata di Muralto.

La forma del lotto di terreno è irregolare ed allungata da nord a sud, ha una lunghezza complessiva di circa 400,00 mt ed una larghezza media di circa 100,00 mt.

Il lotto di terreno agricolo è composto da diverse particelle, quelle classificate come qualità di coltura pascolo e seminativo-arborato, di fatto non vengono coltivate, altresì su di esse si esegue una semplice ed accurata pulizia periodica, con il taglio delle erbe naturali e la potatura di piante ed arbusti, mentre una parte consistente delle particelle n. 381 e 383, sono coltivate ad uliveto con piante di varietà diverse e in piena produzione.

La particella n. 131 è classificata fabbricato rurale, lo stesso risulta rappresentato in planimetria ma non è più presente in loco, di fatto è stato completamente demolito come rudere fatiscente e non più ricostruito.

Si evince la costruzione di un campo da calcetto completamente recintato, fatto realizzare dall'attuale conduttore sulla particella n. 381, a ridosso dell'annesso agricolo (stalla - particella n. 382), autorizzato con S.C.I.A del 19/12/2016 - prot. n. 0003420, non risulta ancora riportato nella mappa catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: NO

E' posto al piano:

- ABITAZIONE PRINCIPALE zona giorno e servizi piano terra, zona notte e servizi piano primo;
- MAGAZZINO piano interrato e terra;
- STALLA piano terra

Il fabbricato principale (abitazione) è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento autorizzati ed eseguiti in diverse fasi a partire dall'anno 1992 al 2010.

L'unità immobiliare (abitazione) è identificata con il numero: particella n. 277 subalterno n. 2, ha un'altezza utile interna zona ingresso piano terra di ml 2,70, mentre al piano primo ha un'altezza media di circa ml 2,90, è composta da due piani fuori terra (P T-1°).

L'unità immobiliare (magazzino) è identificata con il numero: particella n. 384, ha un'altezza utile

interna piano interrato di ml 2,65 e piano terra altezza minima di circa ml 3,00, è composto da un piano terra e un piano interrato.

L'unità immobiliare (stalla) è identificata con il numero: particella n. 382, ha un'altezza utile interna media di circa ml 2,80, è composta da unico piano terra.

Stato di manutenzione generale: buono l'abitazione principale e discreto il magazzino e la stalla.

Condizioni generali di tutti i fabbricati: discrete.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai Materiale: **C.A., legno e laterizio** condizioni: **normale**

Strutture verticali materiale: **C.A. e muratura** condizioni: **normale**

Travi materiale: **C.A., legno e ferro** condizioni: **normale**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **normale**

Nota:

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **Legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in laterizio** condizioni: **buone**

Nota:

Pareti esterne materiale: **muratura** rivestimento: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **normale**

Pavim. Interna materiale: **pavimenti in cotto e ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **ante battenti** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio-video** condizioni: **buone**

Nota: **da verificare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare e certificare**

Fognatura tipologia: **separata** condizioni: **da verificare il corretto funzionamento e smaltimento delle acque reflue e meteoriche**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione e distribuzione : **da verificare**
condizioni: **da verificare e certificare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione e distribuzione : **Gas - canali coibentati**
condizioni: **da verificare e certificare**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Tecnica il 26-03-1998.

La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale, direzionale, industriale e turistico.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene eseguito con i seguenti criteri:

- a) 100% della superficie calpestabile;
- b) 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne non portanti;
- c) 50% della superficie occupata dalle pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo della superficie scoperta devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti e per coperto si intende chiuso su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedono il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. La valutazione viene eseguita considerando la media dei prezzi presenti in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o assimilabili all'immobile oggetto di stima, si è ritenuto pertanto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo. Il procedimento di stima si basa sul confronto e per questo è richiesta l'acquisizione dei valori di beni analoghi a quello da stimare. I dati che vengono utilizzati per la comparazione sono ricavati dalle fonti di seguito indicate.

Nel listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni riferito al 4° trimestre 2023, le quotazioni afferenti gli immobili siti nel Comune di Penna in Teverina ed assimilabili a quello da valutare sono comprese, per i fabbricati ad uso abitativo tra € 900,00 ed € 1.200,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione sono quelli forniti dall'Osservatorio

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia del bene da valutare e con epoca di riferimento 2° semestre 2023 propone prezzi di mercato variabili tra € 600,00 ed € 1.000,00 al mq di superficie lorda per l'abitazione con stato conservativo considerato normale.

Oltre ai prezzi forniti dalle fonti sopra indicate viene inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente C.T.U. che tenendo in considerazione anche ulteriori quotazioni di beni simili ricadenti nella medesima zona di ubicazione, pubblicizzate e fornite da collaboratori del settore immobiliare, ritiene ragionevole adottare, verificata la collocazione, la conformazione dei locali, la presenza di pertinenze (piscina, campo da calcetto, serra e giardino), lo stato di manutenzione, la verifica degli impianti tecnologici esistenti, il contratto di affitto e quant'altro ritenuto necessario, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 1.100,00 per l'abitazione e € 400,00 superficie utile per il magazzino e la stalla.

TERRENI:

Per i terreni si è preso come riferimento il Bollettino Ufficiale della Regione Umbria del 01/02/2023 dove sono indicati i valori per tipo di coltura compresi nelle singole regioni agrarie delle Province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2023.

Regione agraria n° 4 Colline del Tevere Baschi

- Seminativi di collina € 11.000,00/Ha
- Oliveti produttivi € 19.500,00/Ha
- Pascoli - Arborati € 3.000,00/Ha

Oltre ai prezzi forniti dalle fonti sopra indicate viene inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente C.T.U. che tenendo in considerazione anche ulteriori quotazioni di beni simili ricadenti nella medesima zona di ubicazione, pubblicizzate e fornite da collaboratori del settore immobiliare, ritiene ragionevole adottare, verificata la collocazione, la conformazione dei terreni, lo stato di manutenzione, il tipo di coltura praticato e quant'altro ritenuto necessario, un valore medio unitario al mq di superficie agricola pari:

- 1) Terreno agricolo valore medio € 1,50 al mq

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI

Uffici del registro di TERNI

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE

IMMOBILIARI LOCALI - LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLE

PIAZZE DELL'UMBRIA - BORSE IMMOBILIARI ITALIANE – BOLLETTINO

UFFICIALE DELLA REGIONE UMBRIA

8.3 Valutazione corpi:**A. FABBRICATI E PERTINENZE**

Destinazione	Superficie commerciale equivalente	Superficie utile	Volume	Valore unitario	Valore commerciale
Abitazione A/8	425,00 mq			€ 1.100,00	€ 467.500,00
Magazzino		87,00 mq		€ 400,00	€ 34.800,00
Stalla		67,00 mq		€ 400,00	€ 26.800,00
Valore complessivo					€ 529.100,00
Valore complessivo diritti e quota					€ 529.000,00

B. TERRENI AGRICOLI

Destinazione	Superficie commerciale equivalente	Superficie utile	Volume	Valore unitario medio	Valore commerciale
Seminativo-pascolo-arborato e oliveto		35.974,00 mq		€ 1,50	€ 53.961,00
Valore complessivo					€ 53.961,00
Valore complessivo diritti e quota					€ 54.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: per presentazione nuovi DOCFA fabbricati esistenti e Tipo Mappale con stacco corte campo da calcetto € 6.000,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi, difetti e difformità delle opere realizzate rispetto ai titoli edilizi autorizzati ed in particolare degli impianti tecnologici, delle murature di tamponatura e portanti, degli infissi, dei solai, delle fondazioni, della copertura e in genere di tutte le opere di finitura interne ed esterne ai fabbricati e ai terreni: € 87.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 489.500,00**

Allegati

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Estratto di mappa e planimetrie
- 3) Visure catastali
- 4) Ispezione ipotecaria
- 5) Copia atto di provenienza e contratto di affitto
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 7) Copia atti Comune di Penna in Teverina

Data generazione: 03-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Giuliano Burattino

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Gen. Rep. 48/2022

RELAZIONE INTEGRATIVA

Oggetto: Determinazione costi di regolarizzazione edilizia sulla base dell'ultimo titolo disponibile presso il Comune

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

come indicato nella relazione di stima all'art. n. 7.1, non sono state rinvenute delle pratiche edilizie, alcune risultano comunque presenti nell'elenco del registri comunali ed in particolare la n. 12/2008 e la n. 66/2008.

A seguito dell'irreperibilità è stata rilasciata apposita dichiarazione da parte del responsabile del servizio tecnico del Comune di Penna in Teverina.

Dalle disposizioni dell'ultimo comma articolo 9-bis comma 1-bis D.P.R. 380/2001, nel caso in cui l'originale o la copia di un titolo edilizio non sia più rintracciabile, può essere applicato il principio di prova, considerando probanti vari documenti, in particolare le informazioni catastali e le indicazioni delle pratiche edilizie elencate nell'atto pubblico di provenienza del 09/05/2007.

Per quanto concerne il fabbricato principale è stata reperita la pratica riguardante l'ultimo Certificato di Agibilità n. 6 del 18/02/2010, correlato dalle planimetrie catastali dell'intero immobile, aggiornate a lavori ultimati.

Pertanto a seguito dell'attenta istruttoria e verifica, necessaria ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità da parte del Comune, possono essere prese, come riferimento rappresentativo dello stato autorizzato, le stesse planimetrie catastali allegate all'Agibilità.

I costi di un'eventuale sanatoria vengono determinate sulla scorta del raffronto tra le planimetrie catastali aggiornate ed allegate all'agibilità del 2010 e la situazione rilevata in sede di sopralluogo.

Le discordanze riscontrate sono state indicate nella relazione di stima, per cui si dovrà procedere, in modo cautelativo ed efficace, all'accertamento di conformità di tutti gli immobili al fine di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria o in alternativa di SCIA in sanatoria, previa accurata verifica preventiva delle opere rientranti in categoria, al fine di evitare il rischio di renderla inefficace (riferimento normativo DPR 380/2001 e L 105/2024 di conversione del DL 69/2024).

Elaborazione pratica Accertamento di Conformità per la sanatoria delle irregolarità riscontrate, comprensiva di tutte le spese accessorie per le operazioni peritali interne ed esterne agli immobili, di accesso presso gli uffici pubblici ecc. consistenti in:

- Sopralluogo per rilievo metrico e fotografico;
- Elaborazione dello Stato di fatto;
- Elaborazione del progetto quotato comprensivo di planimetrie, sezioni, prospetti;
- Relazione tecnica-illustrativa;
- Elaborazione pratica con firma digitale e copia cartacea da inoltrare on-line al SUAP del Comune di Penna in Teverina;

A seguito della presentazione della domanda il Comune svolge un'istruttoria e in mancanza di elementi può chiedere delle integrazioni.

Il tutto dovrà contestualmente comprendere anche la verifica e il rispetto delle norme speciali.



Per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria o della SCIA in sanatoria, il richiedente dovrà pagare un'oblazione – sanzione pecuniaria, determinata dal responsabile tecnico del procedimento. In presenza di tutti i requisiti, il Comune rilascia il permesso entro i tempi previsti e in assenza di risposta scatta comunque il silenzio assenso.

Le spese tecniche e i costi dell'oblazione vengono di seguito preventivate, possono subire comunque notevoli variazioni a seguito delle risultanze dell'istruttoria della domanda e al rispetto della normativa in vigore al momento della sua presentazione;

- Spese tecniche, come in precedenza elencate, compreso eventuale redazione Attestato di Prestazione Energetica e pratica strutturale;

€ 9.700,00

- Oblazione – sanzione pecuniaria richiesta dal responsabile del procedimento prima del rilascio della sanatoria, oggi indicativamente determinata, escluso eventuali altri oneri non previsti;

€ 6.000,00

Totale costo preventivato, comprensivo di spese tecniche e oblazione€ 15.700,00

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Con osservanza.

Orvieto, 07/08/2024

Il c.t.u.
Geom. Giuliano Burattino

