



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

153/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Giuliani

CF:GLNMRC63H11A262Q

con studio in TERNI (TR) VIA S. MARCO 13

telefono: 0744406091

email: giuliani@teofoliegilianiassociati.it

PEC: marco.giuliani2@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Agriturismo sito nel Comune di SAN VENANZO, Vocabolo Calcagnella 9, della superficie commerciale di **1.758,33** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Complesso Immobiliare sito nel Comune di San Venanzo (TR), Voc. Calcagnella n. 9, costituito da fabbricati e Corte esclusiva, con destinazione ad Agriturismo.

La struttura è dotata di n. 15 camere, con bagno privato, di una sala ristorante con relativa cucina e dispensa, una piscina scoperta, una piscina coperta, ambienti comuni, di un fabbricato per l'esposizione dei prodotti agricoli oltre ad altri annessi.

Le Corti di pertinenza dei fabbricati hanno una Superficie Catastale di mq 8.642, tra area coperta e scoperta.

Coordinate GIS: 42,80294; 12,30312

Identificazione catastale:

- Foglio n. 157, Particella n. 122 sub. 2 (Catasto Fabbricati), categoria D/10, rendita 22.202,00 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella n. 9, piano: S1 - T - 1, intestato a () nata a () il () C.F. () (Diritto di: Proprietà per 1/2) e () nato a () il () C.F. () (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da FRAZIONAMENTO del 06/09/2010 Pratica n. TR0112174 in atti dal 06/09/2010 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 6306.1/2010) Graffata Foglio n. 157, Particella n. 135 sub 1.

B

Terreno agricolo a SAN VENANZO Vocabolo Calcagnella per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Terreni agricoli di varia coltura (Uliveto, Seminativo, Pascolo) siti nel Comune di San Venanzo. I terreni hanno una superficie complessiva di mq 71.630.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 157, Particella n. 101 (Catasto Terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Pascolo Arborato - Uliveto, superficie 65, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a () nata a () il () C.F. () (Diritto di: Proprietà per 1/2) e () nato a () il () C.F. () (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Frazionamento del 19/05/1995, in Atti dal 19/05/1995 (n. 663.2/1995) Coerenze: Particella n. 136, Particella n. 98, Particella n. 100, Particella n. 97. Porzione AA, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 59, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,03. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie

mq 6, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01.

- Foglio n. 157, Particella n. 102 (Catasto Terreni), partita 2879, qualita/classe Pascolo Caspugliato, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e _____ nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da FRAZIONAMENTO del 19/05/1995 in atti dal 19/05/1995 (n. 663.2/1995)
Coerenze: Particella n. 100, Particella n. 98, Particella n. 136.
- Foglio n. 157, Particella n. 121 (Catasto Terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Pascolo Arborato - Seminativo, superficie 670, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,77 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e _____ nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tipo Mappale del 29/03/2001, Pratica n. 196563 in atti dal 29/03/2001 (n. 591.1/2001)
Coerenze: Particella n. 135, Particella n. 43, Particella n. 127, Particella n. 122.
Porzione AA, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 469, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,41, Reddito Agrario Euro 0,36. Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 201, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 0,22, Reddito Agrario Euro 0,36.
- Foglio n. 157, Particella n. 127 (Catasto Terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo - Pascolo Arborato, superficie 4540, reddito agrario 6,03 €, reddito dominicale 7,14 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e _____ nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tipo Mappale del 29/03/2001, Pratica n. 196563, in atti dal 29/03/2001 (n. 591.1/2001)
Coerenze: Particella n. 121, Particella n. 43, Particella n. 79, Particella n. 16, Particella n. 20, Particella n. 166, Particella n. 122.
Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 1.851, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 4,78, Reddito Agrario Euro 4,78. Porzione AB, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 2.689, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 2,36, Reddito Agrario Euro 1,25.
- Foglio n. 157, Particella n. 134 (Catasto Terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 2090, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 4,32 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e _____ nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tipo Mappale del 16/06/2004, Pratica n. TR0039141, in atti dal 16/06/2004 (n. 39141.1/2004)
Coerenze: Particella n. 68, Particella n. 43, Particella n. 135
- Foglio n. 157, Particella n. 136 (Catasto Terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo (4) - Uliveto (3), superficie 38600, reddito agrario 58,61 €, reddito dominicale 72,09 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e _____ nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tipo Mappale del 16/06/2004 Pratica n. TR0039141 in atti dal 16/06/2004 (n. 39141.1/2004)
Coerenze: Particella n. 71, Particella n. 69, Particella n. 70, Particella n. 68, Particella n. 135, Particella n. 122, Particella n. 164, Particella n. 131, Particella n. 104, Particella n. 103, Particella n. 99, Particella n. 102, Particella n. 98, Particella n. 101, Particella n. 97.
Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 29.600, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 53,50, Reddito Agrario Euro 53,50. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie mq 9.000, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 18,59, Reddito Agrario Euro 5,11.
- Foglio n. 157, Particella n. 43 (Catasto Terreni), qualita/classe ULIVETO di classe 3, superficie 7850, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 16,22 €, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e _____

- nato a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tabella di Variazione del 08/03/2007, Pratica n. TR0058034, in atti dal 08/03/2007, Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 Ottobre 2006 (n. 24156.1/2007)
Coerenze: Particella n. 79, Particella n. 42, Particella n. 56, Particella n. 68, Particella n. 134, Particella n. 135, Particella n. 121 E Particella n. 127.
- Foglio n. 157, Particella n. 56 (Catasto Terreni), qualita/classe ULIVETO di classe 3, superficie 1270, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a nata a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tabella di Variazione del 13/12/2007, Pratica n. TR0212361, in atti dal 13/12/2007, Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 N. 262 (n. 45001.1/2007).
Coerenze: Particella n. 43, Particella n. 55 e Particella n. 81.
 - Foglio n. 157, Particella n. 68 (Catasto Terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo - Uliveto, superficie 8520, reddito agrario 8,19 €, reddito dominicale 16,90 €, intestato a nata a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tabella di Variazione del 14/12/2011, Pratica n. TR0172942, in atti dal 14/12/2011, Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n. 262 (n. 6810.1/2011).
Coerenze: Particella n. 135, Particella n. 134, Particella n. 43, Particella n. 55, Particella n. 80, Particella n. 70 e Particella n. 136.
Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 2.702, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 4,88, Reddito Agrario Euro 4,88. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie mq 5.818, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 12,02, Reddito Agrario Euro 3,31.
 - Foglio n. 157, Particella n. 70 (Catasto Terreni), porzione AA - AB - AC , qualita/classe SEMINATIVO - ULIVETO - PASCOLO ARBORATO, superficie 8020, reddito agrario 4,84 €, reddito dominicale 11,95 €, intestato a nata a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tabella di Variazione del 14/12/2011, Pratica n. TR0172943, in atti dal 14/12/2011. Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n. 262 (n. 6811.1/2011).
Coerenze: Particella n. 80, Particella n. 136 e Particella n. 88.
Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 543, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 0,98, Reddito Agrario Euro 0,98. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie mq 3.713, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 7,67, Reddito Agrario Euro 2,11. Porzione AC, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 3.764, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 3,30, Reddito Agrario Euro 1,75.

Presenta una forma Irregolare. Un'orografia in forte pendenza. Le sistemazioni agrarie: Varia coltura. Sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Seminativo e Pascolo. Sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.758,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.364.892,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000.000,00
Data della valutazione:	01/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da
 con contratto di affitto tipo 12+12, stipulato il 13/05/2019, con scadenza il 19/05/2031, registrato il 03/06/2019 a Perugia ai nn. 12012, trascritto il 03/06/2019 a Perugia ai nn. 9692 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €

Trascritto il 03/06/2019 a Terni al numero 3930 di formalità,

Modifica del Contratto di Affitto, autenticato nelle firme dal Notaio Luca Domenici con sede in Roma, il 19/05/2021, con Repertorio n. 4173, Raccolta n. 3120, Annotata a Terni il 25/05/2021 al numero di Registro Particolare 624. Va segnalato che in questo Atto di modifica è stato erroneamente indicato, il numero 1212, invece del numero 12012, come numero di registrazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia dell'Atto di Locazione del 13/05/2019, Repertorio n. 80069.

Gli immobili sono locati alla _____ con
 con sede in _____ Via _____ C.F. e P. I.V.A. _____ numero di
 Iscrizione nel Registro delle Imprese di Perugia REA n. _____ Successivamente il Contratto di Affitto è stato modificato con Scrittura Privata Autenticata nelle firme dal Notaio Luca Dominici, con sede in Roma, in data 19/05/2021, Repertorio n. 4173, Annotato a Terni in data 25/05/2021, al n. 624 del Registro Particolare. La modifica ha riguardato l'esclusione di alcuni immobili ed il contemporaneo inserimento, nella locazione, di altri immobili. Gli immobili, siti nei Comuni di San Venanzo (TR) e Montecastello di Vibio (PG), che risultano oggetto di Locazione sono, nel Comune di San Venanzo, tutti gli immobili inclusi nella Procedura Esecutiva, al Catasto Fabbricati sono contraddistinti con il Foglio n. 157, Particelle Graffate n. 122 sub 2 e n. 135 sub 1 (Categoria D/10), mentre al Catasto Terreni sono contraddistinti con il Foglio n. 157, Particelle n. 43 di mq 7850, n. 56 di mq 1270, n. 68 di mq 8250, n. 70 di mq 8020, n. 101 di mq 65, n. 102 di mq 5, n. 121 di mq 670, n. 127 di mq 4540, n. 134 di mq 2090 e n. 136 di mq 38600. Gli immobili di proprietà di _____ e _____ (alcuni in comproprietà tra loro, altri in proprietà esclusiva), che non sono stati pignorati, al Catasto Terreni sono contraddistinti col Foglio n. 157, Particelle n. 55 di mq 2040, n. 80 di mq 1540, n. 104 di mq 230 e n. 164 di mq 4569, n. 166 di mq 6813 e n. 91 di mq 270, mentre al Catasto Fabbricati sono contraddistinti col Foglio n. 157, Particelle n. 133 sub 2 (Categoria C/2 di mq 62) e n. 157 (Area Urbana di mq 738). Gli immobili nel Comune di Montecastello di Vibio (PG), in comproprietà tra _____ sono contraddistinti al Catasto Terreni col Foglio n. 25, Particelle n. 101 di mq 2010, n. 105 di mq 1590 e n. 144 di mq 6575.

Congruità del Canone di Locazione

Il canone annuo pattuito è di € _____ Poichè il Contratto di Locazione riguarda anche immobili che non sono pignorati e che quindi non fanno parte della presente Procedura, occorre ripartire il canone tra gli immobili pignorati e quelli non pignorati. Lo scrivente, non avendo la possibilità di accedere agli immobili non pignorati, ha utilizzato come criterio per la ripartizione del Canone, quello del Valore Catastale (o Fiscale) degli immobili. In base a questa ripartizione (vedere l'allegato n. 41 "Tabella Valore Catastale degli Immobili Locati"), gli immobili pignorati rappresentano il 98,21% del totale ed il Canone Annuo a loro riferibile è pari ad € 10607,08. Questo Canone è inferiore alla somma delle Rendite Catastali Annue degli immobili locati, che è pari ad € 22.334,08.

Normalmente i Canoni Annui Lordi di Locazione Commerciale, sono pari a circa il 5% del valore di mercato degli immobili locati, questo in rapporto al rendimento di altri investimenti finanziari, quali ad

esempio i Titoli di Stato. Nel 2019, quando è stato stipulato il Contratto di Locazione, il tasso Legale era pari al 0,8%, mentre i B.T.P. decennali avevano un rendimento nominale del 2,8% - 3% annuo. Dividendo il Canone Annuale per il Valore Catastale, si ottiene un tasso dello 0,75% ($\text{€ } 10.607,08 : \text{€ } 1.413.585,02 \times 100 = 0,75\%$). Dividendo il Canone Annuale per il Valore di Mercato Stimato si ottiene un tasso dello 0,45% ($\text{€ } 10.607,08 : \text{€ } 2.382.892,80 \times 100 = 0,45\%$).

Visto quanto sopra esposto, il Canone pattuito è da considerarsi "vile", in quanto inferiore di più di un terzo, rispetto al Canone di Mercato. Infatti se il Canone Medio di Mercato è pari al 5% del Valore di Mercato degli Immobili, il Canone Annuo Lordo, per non essere considerato "vile", dovrebbe essere superiore al 3,33%.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di asservimento dell'area sita nel Comune di SAN VENANZO, stipulato il 29/07/1997 a firma di Notaio Fabio Arrivi, con sede in Todi al n. 4493 di Repertorio, Trascritto il 16/08/1997 a Terni al n. 5779 R.P., a favore di Comune di San Venanzo, C. F. 00185990553, contro _____ nata a _____ il _____ C. F. _____ derivante da Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio.

La formalità grava nel Catasto Terreni di San Venanzo, sul Foglio n. 157, Particella n. 35, Particella n. 44, Particella n. 59 e Particella n. 60, da cui derivano gli Immobili Pignorati.

Relativo agli obblighi (per se e per i suoi aventi Causa) per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria, previste nel Piano di Settore, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 19/10/1995 (vedere Nota di Trascrizione ed Atto allegati).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di attingimento acqua, stipulata il 25/11/1987 a firma di Notaio Sergio Ludovici, con sede a Marsciano (PG) ai nn. 52099 di Repertorio, Trascritta il 15/12/1987 a Terni ai nn. 8118 del R.P., a favore di _____ con sede in _____ Via _____ n. _____ C.F.: _____ contro _____ nato a _____ il _____ C.F.:

La formalità grava nel Catasto Terreni del Comune di San Venanzo, sul Foglio n. 157, Particella n. 68. Si tratta di una Permuta di terreni e di una Costituzione di Servitù di attingimento acqua, a favore dei terreni contraddistinti nel Comune di San Venanzo, al Foglio n. 157, Particella n. 80 (ex 54/b) e Particella n. 55 (ex 55/a).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria, stipulata il 15/02/2008 a firma di Notaio Fabio Arrivi, con sede in Todi (PG) al Repertorio n. 29621/9039, Iscritta il 19/02/2008 a Terni al n. 366/1907, a favore di _____ con sede in _____ (), C. F. _____ Domicilio Ipotecario:

contro _____ nata a _____ il _____ C. F. _____ con sede in _____ (), C. F. _____ derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità grava sui beni siti in Comune di San Venanzo, Foglio n. 157, Particella n. 122 Sub 1 Graffate Foglio n. 157, Particella n. 130 Sub 1, Foglio n. 157, Particella n. 131 Sub 1, Foglio n. 157, Particella n. 135. Beni siti in Comune di San Venanzo, Foglio n. 157, Particella n. 134, con unità precedente identificata con il Foglio n. 157, Particella n. 57. Beni siti in Comune di San Venanzo, Foglio n. 157, Particella n. 136, con unità precedente identificata con il Foglio n. 157, Particella n. 125. Beni siti in Comune di San Venanzo, Foglio n. 157, Particella n. 101, Particella n. 102, Particella n. 104, Particella n. 121, Particella n. 127, Particella n. 129, Particella n. 43, Particella n. 56, Particella n. 68, Particella n. 70. Beni siti in Comune di San Venanzo, Foglio n. 157, Particella n. 112 Sub 1 Graffate con il Foglio n. 157, Particella n. 113 Sub 1 e Foglio n. 157, Particella n. 133. Beni siti in Comune di San Venanzo, Foglio n. 157, Particella n. 132 , con unità precedente identificata con il Foglio n. 157, Particella n. 111.

Ipoteca Giudiziale, stipulata il 01/07/2019 a firma di Tribunale di Terni al Repertorio n. 1040, Iscritta il 15/10/2021 a Terni al n. 1398/11198, a favore di _____ con sede in _____ C. F. contro _____ nato a _____ il _____ C. F. e _____ nata a _____ il _____ C. F. derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

La formalità grava sui beni siti in Comune di San Venanzo, Foglio n. 157, Particella n. 122 Sub 2 Graffate Foglio n. 157, Particella n. 135 Sub 1. Beni siti in Comune di San Venanzo, Foglio n. 157, Particella n. 101, Particella n. 102, Particella n. 121, Particella n. 127, Particella n. 134, Particella n. 136, Particella n. 43, Particella n. 55, Particella n. 56, Particella n. 68, Particella n. 70, Particella n. 80. Beni siti in Comune di San Venanzo, Foglio n. 157, Particella n. 91.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 19/12/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni, con sede in Terni Repertorio n. 2366, Trascritta il 18/01/2023 a Terni al n. 473/639, a favore di _____ con sede in _____ (_____), C.F. _____ contro _____ nato a _____ C. F. _____ e _____ nata a _____ il _____ C. F.

La formalità grava sui beni siti in Comune di San Venanzo, Foglio n. 157, Particella n. 122 Sub 2 Graffate Foglio n. 157, Particella n. 135 Sub 1. Beni siti in Comune di San Venanzo, Foglio n. 157, Particella n. 101, Particella n. 102, Particella n. 121, Particella n. 127, Particella n. 134, Particella n. 136, Particella n. 43, Particella n. 56, Particella n. 68, Particella n. 70.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Per quanto concerne la manutenzione e l'"imbricciatura" delle strade di accesso, questo costo spetta ai frontisti.

Pendio Franoso. Il versante collinare su cui sono posti gli immobili pignorati, in base alla Cartografia, elaborata da vari Enti (Regione Umbria, ISPRA ed Autorità di Bacino del Fiume Tevere), risulta interessato da alcuni movimenti franosi, alcuni quiescenti ed alcuni attivi. Questi movimenti franosi, hanno provocato le fessurazioni dei pavimenti interni di alcuni fabbricati e della pavimentazione della strada di accesso.

Si consiglia, a chi eventualmente voglia partecipare all'Aggiudicazione del Bene, di farsi coadiuvare da un Geologo, in quanto le osservazioni di questi movimenti franosi risalgono agli anni 1977 e 1994, da allora sono stati effettuati vari interventi edilizi, che hanno modificato l'andamento naturale del terreno, così come la modifica del tracciato della Strada Interpodereale, che è divenuta più ripida rispetto a quella iniziale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di Piena Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2010), con atto stipulato il 16/01/2010 a firma di Notaio Fabio Arrivi con sede in Todi (PG) ai nn. 10996 di repertorio, trascritto il 26/01/2010 a Terni ai nn. 654.

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di San Venanzo (TR), con il Foglio n. 157, Particella n. 122 Subalterno 2 e graffata con il Foglio n. 157, Particella n. 135 Subalterno 1. Immobili iscritti al Catasto Terreni del Comune di San Venanzo (TR), col Foglio n. 157, Particella n. 101, Particella n. 102, Particella n. 121, Particella n. 127, Particella n. 134, Particella n. 136, Particella n. 43, Particella n. 56, Particella n. 68, Particella n. 70.

Precedente proprietaria nata a il C,F,

per la quota di Piena Proprietà per 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2010), con atto stipulato il 16/01/2010 a firma di Notaio Fabio Arrivi con sede in Todi (PG) ai nn. 10996 di repertorio, trascritto il 26/01/2010 a Terni ai nn. 654.

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di San Venanzo (TR), con il Foglio n. 157, Particella n. 122 Subalterno 2 e graffata con il Foglio n. 157, Particella n. 135 Subalterno 1. Immobili iscritti al Catasto Terreni del Comune di San Venanzo (TR), col Foglio n. 157, Particella n. 101, Particella n. 102, Particella n. 121, Particella n. 127, Particella n. 134, Particella n. 136, Particella n. 43, Particella n. 56, Particella n. 68, Particella n. 70.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di Piena Proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/1989 fino al 16/01/2010), con atto stipulato il 30/09/1989 a firma di Notaio Carlo Giubbini Ferroni ai nn. 27509 di repertorio, trascritto il 11/11/1989 ai nn. 6742.

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di San Venanzo (TR), con il Foglio n. 157, Particella n. 122 Subalterno 2 e graffata con il Foglio n. 157, Particella n. 135 Subalterno 1. Immobili iscritti al Catasto Terreni del Comune di San Venanzo (TR) col Foglio n. 157, Particella n. 101, Particella n. 102, Particella n. 121, Particella n. 127, Particella n. 134, Particella n. 136, Particella n. 43, Particella n. 56, Particella n. 68, Particella n. 70.

Precedente proprietario nato a il C,F,

per la quota di Piena Proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/1989 fino al 09/09/1997), con atto stipulato il 30/09/1989 a firma di Notaio Carlo Giubbini Ferroni ai nn. Rep. 27509 di repertorio, trascritto il 11/11/1989 ai nn. 6742 del R.P.

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Terreni del Comune di San Venanzo (TR), con il Foglio n. 157, Particella n. 35.

con sede in C.F.

per la quota di Piena Proprietà per 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/09/1997 fino al 26/09/2000), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Notaio Fabio Arrivi con sede in Todi (PG) ai nn. Rep. 4575 di repertorio, trascritto il 20/09/1997 a Terni ai nn. 6746 del R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Terreni del Comune di San Venanzo (TR), con il Foglio n. 157, Particella n. 35 (che allora aveva una Superficie Catastale di mq 11270).

Dalla Particella n. 35 è stata frazionata la Particella n. 114.

per la quota di Piena Proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2000 fino al 16/01/2010), con atto stipulato il 26/09/2000 a firma di Notaio Fabio Arrivi con sede in Todi (PG) ai nn. 10632 di repertorio, trascritto il 29/09/2000 ai nn. 6510 del R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Terreni del Comune di San Venanzo (TR), con il Foglio n. 157, Particella n. 114 (ex 35/D) di mq 87.

La Particella n. 114 è stata poi soppressa ed unita alla Particella n. 122, con Tipo Mappale n. 591 del 28/03/2001.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'attuale perimetrazione della Zona Agricola "E" (Aree Agricole) e di Zona "I.T.P." (Insediamenti Turistico Produttivi), derivano dal Piano Attuativo di Iniziativa Privata approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 21/09/2011 e dalla successiva Variante al Piano Attuativo, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 26/06/2015. Il Piano Attuativo, dato che sono decorsi dieci anni dalla sua approvazione è decaduto, ma la perimetrazione delle aree fa ormai parte del P.R.G. del Comune di San Venanzo. Per effettuare delle nuove edificazioni occorre presentare un nuovo Piano Attuativo. Tutte le aree del Piano Attuativo del 2011, appartenevano agli Esecutari

ma oggi solo una parte di esse sono incluse nella presente Procedura Esecutiva. L'eventuale Aggiudicatario, dovrà accordarsi con i proprietari degli altri terreni, per presentare un Piano Attuativo Unitario. Nella Variante approvata nel 2015, era prevista l'edificazione di un nuovo fabbricato di mq 119 di S.U.C., nella Particella n. 136 (Pignorata) del Foglio n. 157 del Catasto Terreni del Comune di San Venanzo. La superficie destinata ad I.T.P., in base all'attuale Perimetrazione, posta sui terreni oggetto di Esecuzione è di circa mq 6100, su un totale di mq 19310,00.

Gli immobili non sono stati percorsi dal fuoco.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Asseverazione per Opere Interne, art. 26 della Legge 47/85 N. **5615**, intestata a _____ per lavori di Esecuzione di fondellature interne, pavimentazioni interne, intonaci interni, impianto idraulico ed impianto elettrico, presentata il 01/11/1989 con il n. 5615 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 44, n. 59 e n. 72, in

Asseverazione per Opere Interne, art. 26 della Legge 47/85 N. **731**, intestata a _____ per lavori di Esecuzione di fondellature interne, pavimentazioni interne, intonaci interni, impianto idraulico ed impianto elettrico, presentata il 07/02/1990 con il n. 731 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 44, n. 59 e n. 72, in

"Modifica della Asseverazione Protocollo 5615 del 01/11/1989

Concessione edilizia N. **34/90** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 27/03/1990 con il n. 34/90 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato Rurale, distinto col Foglio n. 157, Particella n. 44, sito in Frazione Ripalvella,

Concessione edilizia N. **45/90** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Costruzione di una piscina a servizio del fabbricato per attività agrituristica, rilasciata il 22/06/1990 con il n. 45/90 di protocollo, agibilità del 22/06/1990 con il n. 45/90 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreno distinto col Foglio n. 157, Particella n. 72/a, sito in Frazione Ripalvella, Voc. Buchella n. 9.

Abitabilità rilasciata per il fabbricato sito in Frazione Ripalvella, Voc. Casa Buchella n. 9, distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 39, n. 44 e n. 59. Composto da due piani, con appartamento di cinque vani utili e cinque accessori.

Variante Concessione Edilizia **N. 11/91** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 45/90 del 22/06/1990, rilasciata il 30/04/1991 con il n. 11/91 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreno distinto col Foglio n. 157, Particella n. 72/a, sito in Frazione Ripalvella, Voc. Buchella n. 9.

"Ampliamento del locale depuratore della piscina"

Concessione Edilizia **N. 95/91**, intestata a _____ per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione di un annesso ad abitazione per attività agrituristica, rilasciata il 06/11/1991 con il n. 95/91 di protocollo, agibilità del 14/03/1993 con il n. 95/91 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato Rurale, distinto col Foglio n. 157, Particella n. 78, sito in Frazione Ripalvella,

Abitabilità per il "Fabbricato sito in Frazione Ripalvella, Vocabolo Casa Buchello, distinto col Foglio n. 157, Particella n. 78, composto da un piano, un appartamento, un vano utile e uno accessorio."

Variante Concessione Edilizia **N. 96/91**, intestata a _____ per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 34/90, riguardante una diversa distribuzione interna dei locali, rilasciata il 06/11/1991 con il n. 96/91 di protocollo, agibilità del 14/03/1993 con il n. 96/91 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato Rurale, distinto col Foglio n. 157, Particella n. 44, sito in Frazione Ripalvella,

Abitabilità per un "Fabbricato per attività agrituristica. Il fabbricato ha una capienza di n. 6 posti letto".

Autorizzazione edilizia **N. 71/94**, intestata a _____ per lavori di Manutenzione Ordinaria al fabbricato destinato ad abitazione, rilasciata il 30/04/1994 con il n. 71/94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 44, n. 59, n. 72 e n. 78, sito in Frazione Ripalvella,

Concessione edilizia **N. 43/95** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Costruzione di un portico annesso al fabbricato residenziale, rilasciata il 14/03/1995 con il n. 43/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 44, n. 59, n. 72 e n. 78, sito in Frazione Ripalvella,

Variante concessione edilizia **N. 152/95**, intestata a _____ per lavori di Variante per "Diversa distribuzione spazi interni civile abitazione", rilasciata il 30/11/1995 con il n. 152/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 44, n. 59, n. 72 e n. 78, sito in Frazione Ripalvella,

Variante alla Concessione Edilizia n. 43/95 del 14/03/1995.

Concessione edilizia **N. 25/96** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di "Costruzione di un complesso immobiliare ricettivo - case appartamenti vacanza, in attuazione del Piano Particolareggiato di Settore Voc. Buchella", rilasciata il 05/08/1997 con il n. 25/96 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso Immobiliare distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 35, n. 44, n. 59 e n. 60.

Voltura intestazione in data 06/10/1997 della precedente Concessione Edilizia n. 25/96, intestata a _____

Concessione edilizia **N. 188/97** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di "Ristrutturazione con cambio d'uso al piano terra, smontaggio manto di copertura, isolamento, rimontaggio manto", rilasciata il 24/02/1998 con il n. 188/97 di protocollo, agibilità del 18/04/2000 con il n. 1944 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso Immobiliare distinto col Foglio n. 157, Particella n. 59, sito in Località Casa Buchella.

Agibilità rilasciata a Azienda Agrituristica _____ per il piano terra del fabbricato destinato ad Attività Agrituristica, distinto col Foglio n. 157, Particella n. 59, sito in Frazione Ripalvella, Voc. Buchella 9.

D.I.A. N. **11/99**, intestata a _____ per lavori di "Lavori in Variante alla Concessione Edilizia n. 188/97 del 24/02/1998, riguardante alcune lievi modifiche al fabbricato destinato ad attività Agrituristica", rilasciata il 08/04/1999 con il n. 1687 di protocollo, agibilità del 18/04/2000 con il n. 1944 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso Immobiliare distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 35, n. 43, n. 44, n. 56, n. 59 e n. 60, sito in Frazione Ripalvella, Voc. Buchella.

Variante concessione edilizia N. **102/99**, intestata a _____ per lavori di "Variante alla Concessione Edilizia n. 25/96 per la costruzione di un insediamento Turistico Produttivo, case appartamenti vacanza, in attuazione del P. P di Settore, riguardante modifiche interne e lievi modifiche esterne", rilasciata il 17/12/1999 con il n. 102/99 di protocollo, agibilità del 23/08/2000 con il n. 102/99 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso Immobiliare distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 35, n. 44, n. 59 e n. 60.

Agibilità rilasciata per i fabbricati destinati ad attività agrituristica, siti in Frazione Ripalvella, Voc. Buchella, distinti col Foglio n. 157, Particelle n. 35, n. 59 e n. 60. Precisamente Fabbricato "A", Fabbricato "B", Fabbricato "C" e porzione Fabbricato "D" - (Particella n. 59). Sala Ristorante.

Permesso di costruire N. **97/2009**, intestata a _____

per lavori di "Ristrutturazione e redistribuzione interna con parziale modifica dei prospetti", rilasciata il 26/11/2009 con il n. 6668 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso Immobiliare distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 122, sito in Frazione Ripalvella, Voc. Buchella.

Permesso di Costruire N. **215/2009** e successive varianti, intestata a _____

per lavori di "Piano Attuativo di iniziativa privata con Variante alla Tav. 12 del P.R.G., relativamente all'Area n. 4 (Art. 47 P.R.G./Insediamenti Turistico/Produttivi)", rilasciata il 30/12/2009 con il n. 7297 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti col Foglio n. 157, Particelle n. 104, n. 122, n. 129, n. 131, n. 132, n. 133 e n. 136, siti in Frazione Ripalvella, Voc. Buchella.

Il Piano Attuativo è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 21/09/2011.

Permesso di Costruire N. **23/2015**, intestata a _____

per lavori di "Variante Piano Attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 21/09/2011", rilasciata il 30/12/2009 con il n. 7297 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti col Foglio n. 157, Particelle n. 68, n. 104, n. 129, n. 130, n. 131, n. 133, n. 135, n. 136 e n. 158, siti in Frazione Ripalvella, Voc. Buchella.

La Variante al Piano Attuativo è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 26/06/2015.

Concessione edilizia N. **20/2001** e successive varianti, intestata a _____

per lavori di "Realizzazione di una struttura per l'esposizione e prodotti di produzione dell'Azienda, una piscina con copertura mobile ed una tettoia in legno aperta ai lati", rilasciata il 30/03/2001 con il n. 20/2001 di protocollo, agibilità del 15/12/2004 con il n. 7174 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso Immobiliare distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 57 e n. 59.

Agibilità rilasciata a _____ per gli edifici da adibire ad esposizione prodotti dell'Azienda, piscina coperta e tettoia in legno, posti sui terreni distinti col Foglio n. 157, Particella n. 57, n. 124 e n. 125, siti in Voc. Buchella 9.

Concessione edilizia N. **40/2003** e successive varianti, intestata a _____

per lavori di "Realizzazione di una struttura per esposizione prodotti, una piscina coperta e una tettoia in Variante alla C. E. n. 20/2001", rilasciata il 04/03/2003 con il n. 40/2003 di protocollo, agibilità del 15/12/2004 con il n. 7174 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso Immobiliare distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 57 e n. 59.

Agibilità rilasciata a _____ per gli edifici da adibire ad esposizione prodotti dell'Azienda, piscina coperta e tettoia in legno, posti sui terreni distinti col

Foglio n. 157, Particella n. 57, n. 124 e n. 125, siti in Voc. Buchella 9.

Concessione edilizia N. 41/2004 e successive varianti, intestata a
per lavori di II Variante alla C. E. n. 20/2001 "Realizzazione di una
struttura per esposizione prodotti dell'azienda, piscina coperta e tettoia in legno", rilasciata il
17/06/2004 con il n. 41/2004 di protocollo, agibilità del 15/12/2004 con il n. 7174 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso Immobiliare distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 57 e n.
59.

Agibilità rilasciata a per gli edifici da adibire ad
esposizione prodotti dell'Azienda, piscina coperta e tettoia in legno, posti sui terreni distinti col
Foglio n. 157, Particella n. 57, n. 124 e n. 125, siti in Voc. Buchella 9.

D.I.A. N. 19/2004 e successive varianti, intestata a
per lavori di "Costruzione di un locale tecnico seminterrato ospitante le
dotazioni impiantistiche", rilasciata il 24/03/2004 con il n. 1821 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso Immobiliare distinto col Foglio n. 157, Particelle n. 57, sito in
Frazione Ripalvella, Voc. Buchella.

Inizio lavori del 23/12/2004, con comunicazione Protocollo n. 7272 del 20/12/2004. Fine lavori del
10/07/2006, con comunicazione Protocollo n. 4061 del 19/07/2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del
2003., l'immobile ricade in zona Zona "E" (Aree Agricole), Zona "I.T.P." (Insediamenti Turistico
Produttivi), Piano Attuativo di Iniziativa Privata approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.
46 del 21/09/2011, Unità di Paesaggio 4CB, Vincolo Idrogeologico.

Norme tecniche di attuazione ed indici: CAPO III: ZONE AGRICOLE Art. 24 – Aree agricole di
interesse secondario Riguardano lo spazio rurale, pianeggiante o di collina destinato all'esercizio
dell'attività agricola o di attività comunque connesse con l'uso del territorio agricolo, privo di
particolari elementi di pregio ai fini produttivi e del reddito agricolo, o comunque compromesso
all'uso agricolo intensivo. In tali aree gli interventi di trasformazione urbanistica devono garantire il
recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione del paesaggio,
garantendo altresì il mantenimento del reticolo idrografico, della copertura forestale e della viabilità
rurale. Residenze La densità massima ammessa per i nuovi edifici destinati ad abitazione in zona
agricola E è pari a 0,0005 mc/mq. L'altezza massima consentita è pari a m 6.50. Sono consentite nuove
abitazioni solo se risultano assenti edifici esistenti da recuperare e/o da ampliare; nel caso di edifici
preesistenti è edificabile la volumetria pari alla differenza tra la cubatura complessiva disponibile e il
volume esistente nel fondo originario alla data dell'entrata in vigore della L.R. 31/97. I permessi di
costruire relativi a nuove costruzioni destinate a residenza sono rilasciabili anche su terreni non
contigui, subordinatamente alla presentazione di un apposito piano aziendale, redatto da un tecnico
abilitato, comprovante le reali esigenze abitative e produttive dell'impresa. Le tipologie dei nuovi
fabbricati devono rispettare le seguenti prescrizioni : - non sono ammesse apprezzabili alterazioni del
profilo naturale del terreno, - eventuali muri di contenimento, di sottoscarpa non possono avere
altezza superiore a 100 cm. e dovranno essere realizzati con finitura in elementi naturali (pietra,
mattoni, ecc.); - non è ammesso l'uso di cemento a vista, la realizzazione di balconi e terrazze a
sbalzo, di coperture piane; - tutti gli infissi esterni dovranno avere forme e dimensioni coerenti con
quelle tipiche del paesaggio rurale umbro; per essi non è ammesso l'uso di materiali diversi dal
legno; - i trattamenti di finitura delle facciate devono prevedere l'uso della pietra o di mattoni o di
intonaci a base di calce; - le tinteggiature devono essere realizzate con prodotti non filmogeni e con
colori sulla scala delle terre; - i manti di copertura devono essere realizzati con coppi e tegole alla
romana di laterizio naturale; - i canali e le calate devono essere realizzate in rame. E' altresì ammessa
la demolizione e la ricostruzione di immobili rurali risultanti irrecuperabili alle seguenti condizioni : -
l'edificio da demolire non deve trovarsi nella disciplina di tutela; - il nuovo fabbricato dovrà
mantenere la forme e la tipologia originaria e mantenerne lo stesso sito di impianto; - il fabbricato
dovrà essere demolito prima del rilascio della concessione edilizia. Qualora il fabbricato da demolire

ricada all'interno di una fascia di rispetto è possibile ricostruirlo all'esterno di questa, ma nelle immediate vicinanze del sito originario. Nei fabbricati destinati ad abitazione, già esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 31/97, con esclusione degli edifici classificati beni culturali sparsi nel territorio, ai sensi dell'art.6 della L.R.53/74, e di quelli oggetto di condono edilizio qualora la sanatoria riguardi nuove unità abitative, sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 31 lett. a), b), c), e d) della L. 457/78, ampliamenti per un incremento massimo di mc. 300, purché il volume totale del fabbricato ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc. 1400. Il suddetto incremento massimo di mc. 300 è consentito per ogni unità immobiliare, nel caso di fabbricati contigui, ma divisi strutturalmente da cielo a terra da un muro divisorio comune, caratterizzate ciascuna da piena autonomia ai fini abitativi e catastalmente individuate singolarmente. Gli ampliamenti di fabbricati destinati ad abitazione, consentiti ai sensi delle presenti norme e della L.R. 31/97, sono comprensivi di quelli già realizzati in applicazione della previgente normativa di cui alla L.R. 53/74. Sono ammessi ampliamenti, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 53/74, come modificata dall'art. 34 della L.R. 31/97, staccati dal corpo di fabbrica principale, purché collocati nell'area di pertinenza e seguendo le morfologie insediative dei nuclei rurali storici. Fino a quando, come previsto dagli artt. 135 e 136 delle Norme Tecniche di attuazione del P.T.C.P., non verranno individuate e catalogate in appositi elenchi le emergenze puntuali, quali le edicole campestri, i fontanili, le pievi, gli annessi agricoli e l'edilizia rurale minore di particolare pregio, i filari arborei con caratteri di pregio paesaggistico da sottoporre a tutela e la definizione dell'abaco delle tipologie edilizie rurali, l'accertamento dei requisiti di cui all'art. 6 della L.R. 52/83 è effettuato dal Sindaco in sede di rilascio del permesso di costruire, previo parere della commissione edilizia comunale, integrata da due membri esperti in materia di beni ambientali quali membro effettivo e supplente nominati dal Consiglio Comunale, scelti nell'elenco regionale di esperti in beni ambientali ed assetto del territorio, di cui alla legge regionale 11 agosto 1983 n. 34. Per gli edifici di cui all'art.6 della L.R. 53/74 sono consentiti solo gli interventi di cui all'art.31, lett. a),b) e c) della legge 5 agosto 1978 n. 457. E' ammessa altresì la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto quali: piscine, campi da tennis, bocce, piccoli maneggi, ecc. Annessi Nelle zone agricole E, per i soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli, destinati a stalle, magazzini, rimesse, essiccatoi e simili, nonché di nuovi edifici a fini produttivi e/o destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, nei seguenti limiti: densità fondiaria max 300 mc/ha - Superficie max per fabbricato 500 mq. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione: a) di un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze produttive dell'impresa agricola; b) atto registrato e trascritto costituente vincolo ventennale di destinazione d'uso. Per i soggetti non aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, la densità fondiaria massima consentita per la realizzazione degli edifici di cui sopra è pari 50 mc/ha, subordinatamente alla presentazione: c) di un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze produttive della azienda agricola; d) atto registrato e trascritto costituente vincolo ventennale di destinazione d'uso. Unitamente al rilascio del permesso di costruire per gli interventi di realizzazione sia di residenze che di annessi, è stipulato un atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati. Tale atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari. Le tettoie costituiscono volumetria a fini urbanistici e dovranno essere realizzate con materiali naturali (laterizio, pietra, legno, ecc.), con copertura a falde inclinate e manto in laterizio (coppi e/o tegole antichi o anticati). E' ammessa la demolizione e la ricostruzione degli annessi esistenti nei casi e con le modalità previste per le residenze in zona agricola del presente articolo. I sottotetti, i locali seminterrati ed interrati sono conteggiati, ai fini del calcolo della volumetria con il metodo dell'altezza media ponderale. Per gli annessi rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97, sono consentiti con piano attuativo gli interventi di cui all'art.31 della L. 457/78, lettere d) ed e) al fine di migliorarne la qualità igienico-strutturale e favorirne la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, purché ricadenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di mc. 600. Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni di edifici esistenti di cui al presente articolo, sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive della edilizia rurale dei relativi territori. Serre Destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli, sono ammesse solo nelle zone agricole. Le serre sono così di seguito classificate: tipo A - serre con altezza

massima pari a m 2.50 al colmo della copertura realizzate con strutture leggere di materiale metallico o di legno, facilmente smontabili e semplicemente appoggiate sul terreno senza strutture fondali fisse, destinate ad un uso di coltivazione precario e stagionale; tipo B - serre con altezza massima pari a m. 2,50 al colmo della copertura e con muretto perimetrale di base per il contenimento del terreno di altezza massima pari a cm. 50, realizzate con strutture metalliche, anche a rete o in legno, ancorate al suolo anche mediante strutture fisse, pavimentate all'interno, destinate ad un uso di coltivazione precario e stagionale; tipo C - serre realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento di varia natura, collegate a reti tecnologiche ed impianti; sono assoggettate alle norme di cui sopra per gli annessi agricoli. Le serre tipo A e B non costituiscono volume urbanistico. E' vietata la loro realizzazione a distanza inferiore a m. 50 dalla viabilità definita nella cartografia a scala 1:10.000. Nelle zone agricole di rispetto ER è vietata la realizzazione di qualunque tipologia di serre. Annessi per attività agri-zootecnica Sono annessi agricoli ove l'allevamento di bestiame riveste carattere di stabilità e permanenza, non a fini esclusivamente domestici, in stretto legame funzionale con l'attività agricola aziendale. La volumetria consentita è la stessa specificata per gli annessi agricoli del presente articolo. Gli impianti accessori, quali vasche di accumulo o attrezzature per il trattamento e la depurazione dei reflui, devono rispettare le seguenti distanze: m. 30 da abitazioni di proprietà o la servizio dell'azienda; m. 50 da confini di proprietà, da strade esistenti e da realizzare; m. 200 da abitazioni isolate e al servizio di altra azienda, da centri e nuclei abitati esistenti all'interno della zona agricola, anche se non classificati come tali dal P.R.G. (la misurazione va eseguita dall'abitazione più vicina all'insediamento agro-zootecnico) m. 200 da fonti di captazione di acqua destinata al consumo umano; m. 500 all'interno del confine della zona agricola; m. 1000 da aree ad uso residenziale e turistico ricettive. Disposizioni per l'attività ricettiva in zona agricola Negli immobili rurali, esistenti ed ultimati alla data di entrata in vigore della L.R. 55/87, destinati ad abitazione e compresi altresì gli annessi posti nelle immediate vicinanze degli immobili rurali stessi, è ammessa la destinazione per esercizi ricettivi extralberghieri, così come definiti dall'art.3 della L.R. n. 8/94 e successive modifiche ed integrazioni. Per tali immobili sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a),b),c),d) dell'art. 31 della Legge 457/78. Gli esercizi ricettivi extralberghieri sono autorizzati conformemente alle disposizioni di cui all'art. 36 della L.R. n.8/94, come modificato dall'art.12 della L.R. 33/94 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97. Al servizio di attività ricettive extralberghiere ed agrituristiche, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto quali piscine, campi da tennis, campi da bocce, maneggi, minigolf, golf, ecc., in numero proporzionale alla potenzialità ricettiva della struttura e non comportante la realizzazione di nuove volumetrie. Tali attrezzature dovranno essere realizzate in stretta pertinenza con l'edificio principale nel quale si svolge l'attività agrituristica, inserite con armonia nell'ambiente e nel rispetto di eventuali preesistenze storico-architettoniche. Vincolo di asservimento Per interventi di nuove volumetrie urbanistiche destinate ad abitazione e/o annessi agricoli deve essere stipulato un atto pubblico, trascritto e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati. Art. 43 – Edifici su terreni in pendenza in zone B, C e zone agricole Nelle zone omogenee sopra elencate, qualora il terreno scosceso superi la pendenza del 20%, l'altezza massima consentita è aumentata di m. 1,50 nella sola parte a valle, fermo restando i limiti di cubatura massima prevista e consentita per la specifica zona. Il tutto a condizione che venga allegato, contestualmente al progetto edilizio o piano attuativo, un piano quotato su base catastale in scala 1:100. Art. 47 – Insediamenti turistico-produttivi Sono quelle già previste nel Piano di settore della zona di particolare interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia ai sensi dell'art 6 della L.R. 52/83 e già approvate dalla Regione dell'Umbria, ma ora individuate nella tav. n.12, parte strutturale. In esse è stata consentita la realizzazione di una volumetria edilizia per insediamenti turistico - produttivi, in aggiunta a quella esistente, per consentire il completamento di organismi architettonico-urbanistici esistenti, allo scopo di renderli omogenei e funzionali alla destinazione d'uso prevista. La volumetria massima consentita, distinta per le aree di cui sopra, è la seguente: - aree n. 1-2-3 volumetria max complessiva pari a mc. 5000 in aggiunta a quella esistente; - area n. 4 volumetria max complessiva pari a mc. 2500 in aggiunta a quella esistente; - aree n. 5-6-7-8-9-10-11-12 volumetria max complessiva pari a mc. 5000 in aggiunta a quella esistente; - area n. 13 volumetria max complessiva pari a mc. 9500 in aggiunta a quella esistente; - area n. 14 volumetria max complessiva pari a mc. 4000 in aggiunta a quella esistente, di cui mc. 2.600 su 14a e mc. 1.400 su 14b. Le costruzioni consentite dovranno avere altezza massima a valle non superiore a m. 6,50, nonché altezza massima a monte non superiore a m.3,50 per terreni con pendenza superiore al 10% e non superiore a m.6,50 per terreni con pendenza inferiore al 10%. Gli standards urbanistici da osservare

sono quelli previsti dall'art. 43 della L.R. 31/97.

CAPO I: PAESAGGIO E AMBIENTE Art. 15 - Sistema territoriale di interesse naturalistico ambientale (STINA) Riguarda l'ambito di Monte Peglia e Selva di Meana, così come censito dalla L.R. 29/99 e dalla L.R. 4/2000. Tale Sistema è istituito dalla Regione al fine di assicurare la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali nell'ambito territoriale effettivo della loro incidenza con integrazione delle potenzialità se ricomprese in classificazioni funzionali diverse. Il Sistema è costituito da un Piano di ambito territoriale avente lo scopo di coordinare le politiche di settore secondo i principi dello sviluppo sostenibile e delinea nel contempo gli obiettivi di qualità ambientale e culturale da perseguire e i relativi processi di sviluppo da avviare e controllare. Il Piano ha i contenuti essenziali di cui al comma 2, punti a) b) c) d) dell'art. 1 della L.R. n. 4/2000. Le funzioni di pianificazione, gestione dei programmi e delle attività relative al Sistema sono attribuite alla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana. Il Sistema comprende al suo interno: le aree naturali protette istituite in base alla L.R. n.9/95; le Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui alla L.R. n. 52/83 e alla L.R. n. 9/95; le Aree forestale appartenenti al demanio pubblico; le Aree di particolare interesse faunistico programmate e attuate ai sensi della L.R. 14/94; le Aree vincolate ad obiettivi ambientali di carattere transitorio e/o particolare costituite dalle aree di studio di cui dagli artt. 4 e 5 del DPGR n.61/98 nonché le aree tutelate in base a provvedimenti di salvaguardia per motivi di necessità ed urgenza ai sensi dell'art. 6 della legge n.394 del 6.12.1991. Il suddetto Piano oggetto del Sistema viene approvato e predisposto dalla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana, nei termini, con gli obiettivi e strumenti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 4/2000. Gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio dovranno essere eseguiti in osservanza del Regolamento dello STINA. Nelle more di approvazione del presente Piano del Sistema territoriale di interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia e Selva di Meana si applicano, per gli ambiti interessati, le norme di cui agli artt. 16, 18. Art. 20 – Area di particolare interesse naturalistico ambientale Sono delimitate in cartografia con il simbolo L'area di particolare interesse naturalistico ambientale del Monte Peglia e Selva di Meana, di cui all'art.14 della L.R. 27/2000 (PUT), ricompresa altresì nel Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico-Ambientale (STINA) di cui alla L.R. 29.10.1999 n. 29 e L.R. 13.01.2000 n. 4, è attuata secondo quanto previsto dalle suddette leggi. Le funzioni di pianificazione, gestione dei programmi e delle attività relative al Sistema sono attribuite alla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana. Il suddetto Piano oggetto del Sistema viene approvato e predisposto dalla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana, nei termini, con gli obiettivi e gli strumenti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 4/2000. Gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio dovranno essere eseguiti in osservanza del Regolamento dello STINA. Nelle more di approvazione del presente Piano del Sistema territoriale di interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia e Selva di Meana si applicano, per gli ambiti interessati, le norme di cui agli artt. 16 e 18 delle presenti norme. Nelle zone agricole E comprese all'interno dell'area di particolare interesse naturalistico ambientale, la massima densità consentita per gli edifici destinati ad abitazione è di 0,0005 mc/mq. Per le nuove costruzioni dovrà essere costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati, come previsto dall'art. 34 della L.R. 31/97. Art. 21 – Zone di rischio idraulico e da frana Sono delimitate in cartografia con il simbolo R3 Nella zone individuate a rischio elevato per fenomeni franosi, identificate con il simbolo "R3", fermo restando le limitazioni poste in essere dall'autorità regionale competente in materia di pubblica incolumità, sono ammessi esclusivamente: a) Tutti gli interventi consentiti nelle zone a rischio molto elevato, "R4", indicate al successivo art. 20 commi 2 e 3; b) Gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle normative vigenti, finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento sismico, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, funzionali, abitative e produttive, comportanti anche modesti aumenti di superficie e volume e cambiamento di destinazione d'uso purché funzionalmente connessi a tali interventi; c) L'installazione di manufatti leggeri prefabbricati di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature ed attività esistenti; d) Gli interventi di consolidamento volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio; e) Gli interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esposti al rischio senza aumento di superficie e di volume. Gli interventi di cui alle lettere d) ed e) del comma precedente sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'autorità regionale competente. Art. 22 – Zone di rischio idraulico e da frana Sono delimitate in cartografia con il simbolo R4 Nella zone individuate a

rischio elevato per fenomeni franosi, identificate con il simbolo "R4", fermo restando le limitazioni poste in essere dall'autorità regionale competente in materia di pubblica incolumità, sono ammessi esclusivamente: a) Gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione; b) Gli interventi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle normative vigenti, nonché le opere interne agli edifici, senza aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio; c) Gli interventi di consolidamento volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio; d) Gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle attrezzature ed infrastrutture esistenti con possibilità di prevedere aumenti di superficie e volumi per la realizzazione di manufatti, opere o modificazioni finalizzati esclusivamente a migliorare la tutela della pubblica incolumità; e) Gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazione di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non comportino aumento delle condizioni di rischio. Gli interventi di cui alle lettere c), d) ed e) del comma precedente sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'autorità regionale competente.

Art. 144 - Contenuti delle norme sulle unità di paesaggio 1. Ai fini della gestione del territorio delle unità di paesaggio, sono approntate schede normative per ogni unità di paesaggio, con funzione descrittiva delle caratteristiche principali e di riferimento per la pianificazione comunale. 2. Nelle schede-normative sono indicati: - i limiti massimi di capacità portante per le U.D.P. a maggior carico antropico, gli indicatori di ecologia del paesaggio e alcuni criteri per le trasformazioni - le vocazioni e potenzialità del suolo - gli indirizzi per la tutela e riqualificazione del paesaggio - gli elenchi delle specie vegetali da impiegarsi nelle opere di rinaturazione e riqualificazione del paesaggio e specie da tutelare in relazione alle funzioni connettive e di tutela della fauna; - gli indirizzi per la tutela secondaria delle emergenze storico-archeologiche. 2. Gli indicatori di ecologia del paesaggio fungono da parametri di riferimento per la verifica delle trasformazioni territoriali prospettate dai PRG o da varianti sostanziali dei PRG, in sede di verifica di conformità di cui all'art.8 e per il monitoraggio periodico degli assetti territoriali. 3. I Comuni, nella redazione dei PRG o loro varianti fanno riferimento alle emergenze storico-archeologiche e paleontologiche schedate, individuate nella Tav. IIA e all'elenco completo degli elementi di interesse storico-archeologico riportato all'interno dei quaderni di ambito.

Art.145 - Processo di aggiornamento delle informazioni per le unità di paesaggio 1. I comuni, in sede di redazione della parte strutturale dei PRG o delle varianti di essi, provvedono a proporre una precisazione dei perimetri individuati dal PTCP utilizzando criteri analoghi, ma a scala di maggior dettaglio, basata sulle risultanze dello studio geologico di cui all'Art.62, su adeguate analisi della vegetazione reale, della fauna locale, sulla consistenza del patrimonio edilizio anche minuto esistente, sull'assetto agricolo, sull'uso effettivo delle risorse presenti. 2. Il processo di gestione del PTCP, di cui all'art.6, approfondisce: - le aree critiche o di particolare fragilità ambientale per le quali promuovere ed incentivare accordi di pianificazione; - le fasce di margine delle diverse unità di paesaggio le cui norme d'uso debbano essere oggetto di accordi di pianificazione. - le fasce di territorio all'interno delle quali i singoli comuni localizzano le reti ecologiche in modo tale da preservare la potenzialità di realizzazione delle stesse, - le aree di particolare conflittualità tra reti ecologiche e reti infrastrutturali e le opportunità di mitigazione della conflittualità - le aree di particolare valenza ambientale non ancora normate da piani specifici o non soggette a progetti di tutela e/o riqualificazione, definendo indirizzi di pianificazione e gestione - le opportunità di recupero all'uso agricolo o di rinaturalizzazione per le zone caratterizzate da una cospicua presenza di aree agricole marginali in abbandono.

Art. 146 - Azioni di supporto e di servizio tecnico 1. La Provincia organizza specifici corsi di aggiornamento sull'ecologia del paesaggio e, su richiesta dei Comuni, supporta l'attività degli uffici tecnici comunali nella predisposizione di scenari di riferimento e guida alle trasformazioni territoriali, per le valutazioni ambientali, per la verifica delle trasformazioni territoriali, avvalendosi del servizio Urbanistica e PTCP.

Art. 147 – Norme finali 1. Per i riferimenti normativi relativi alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 contenuti nelle presenti N.T.A., si applicano le corrispondenti disposizioni di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I fabbricati che fanno parte del complesso immobiliare, oggetto della presente Esecuzione, sono stati, in parte, realizzati in data anteriore al 1967 ed in parte successivamente a tale data. Rispetto ai Titoli Edilizi, indicati al paragrafo "7.1 Pratiche Edilizie", lo scrivente, durante i sopralluoghi, ha rilevato le seguenti difformità: a) Nello spazio pavimentato, adiacente alla piscina scoperta, è stata realizzata una tettoia, della superficie coperta di circa mq 26, con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio; b) Nella Particella n. 136 è stato realizzato un ricovero precario per animali, con una pavimentazione in massetto di cemento, recinto con pali in legno e rete metallica, coperto con teli in plastica; b1) Vi è inoltre un piccolo annesso con struttura in legno, in pessimo stato di manutenzione, che nel Piano Attuativo, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 21/09/2011 e con successiva Variante al Piano Attuativo, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 26/06/2015, doveva essere demolito per riutilizzare la sua superficie nella costruzione di un nuovo fabbricato nella Particella n. 136, ma l'intervento non è stato realizzato. Per questo annesso non è stato reperito il Titolo Edilizio, per cui lo scrivente lo ritiene abusivo; c) Al piano primo del fabbricato principale (ex Particella n. 59, indicato come "Fabbricato 1A" nelle minute del rilievo) sono state realizzate delle modifiche interne ai fondelli, rispetto all'elaborato grafico allegato alla Pratica n. 71/94 del 30/04/1994; d) Al piano primo del fabbricato, indicato come "Fabbricato 1C" nelle minute del rilievo, è stata realizzata una finestra sul lato Nord (adiacente alla terrazza), che non era indicata nell'elaborato grafico allegato Asseverazione per opere interne, Protocollo n. 731 del 07/02/1990; e) Nel fabbricato indicato come "Fabbricato 1D" nelle minute del rilievo, sono stati realizzati due ripostigli, uno sul lato Nord al piano terra, l'altro al piano primo sul lato Sud ed accessibile dalla terrazza, ricavati nelle intercapedini (rispetto agli elaborati grafici allegati alle Pratiche 34/90 e 96/91); f) Nel terreno distinto con la Particella n. 122 è stato realizzato un gazebo, della superficie coperta di mq 12, con struttura in legno e copertura in tegole canadesi bituminose, posate su un basamento in calcestruzzo, pavimentato con mattoni, il gazebo è imbullonato con delle zanche in acciaio annegate nel calcestruzzo; g) Sul terreno distinto con la Particella n. 122 è stato costruito un barbecue in muratura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le opere abusive di cui alle lettere b) e b1) non sono sanabili e vanno pertanto demoliti. Le altre opere abusive sono sanabili ai sensi dell'Art. 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale n. 01/2015.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- I costi per la demolizione delle opere non sanabili e per la Sanatoria Edilizia di quelle sanabili, comprensive delle spese tecniche, in questa fase possono essere quantificate in larga massima.: €15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante il sopralluogo lo scrivente ha accertato alcune difformità tra la Planimetria Catastale e lo stato di fatto. a) la tettoia per auto di maggiori dimensioni, riportata nella Planimetria, non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto, infatti è disegnata rettilinea, mentre in realtà ha una piegatura come riportato nella Mappa Catastale (pagina 3 di 5 della Planimetria); b) nel piccolo fabbricato con una camera ed un bagno (pagina 3 di 5 della Planimetria) non è riportata una finestra sul lato Nord; c) nel Locale Tecnico della piscina scoperta (pagina 3 di 5 della Planimetria) non è indicata la porta di accesso ed inoltre le dimensioni del locale sono maggiori di quelle dello stato di fatto; non è riportata, sia nella planimetria che nella Mappa, la tettoia adiacente alla piscina scoperta; nelle vicinanze è presente un Gazebo, con struttura in legno e copertura in Tegole Canadesi Bituminose, anche questo non è riportato, nella planimetria e nella Mappa Catastale; d) nel "Bar esterno" (pagina 3 di 5 della Planimetria) non sono riportati i pilastri in legno della tettoia di copertura e non è indicata l'altezza interna; per i locali sottostanti, al piano seminterrato, non corrispondono le altezze interne dei vani, con quelle dello stato di fatto; e) nella

Planimetria e nella Mappa non è riportato un piccolo annesso con struttura in legno, posto sulla Particella n. 136, peraltro abusivo e che andrà demolito (vedere Conformità Edilizia); f) nella Planimetria non è riportato il piccolo vano ricavato sotto alle scale esterne, nei pressi della piscina coperta; g) al piano primo del fabbricato principale, nei bagni non sono riportati i fondelli che delimitano le docce; h) al piano primo del fabbricato con la terrazza (pagina 2 di 5) nella Planimetria Catastale non è riportata una finestra sul lato Nord; i) al piano terra del fabbricato di forma trapezoidale (pagina 1 di 5) nella Planimetria non è riportato il ripostiglio sul lato Sud, che è accessibile dalla terrazza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un Tipo Mappale per inserire in Mappa la tettoia, l'annesso ed il Gazebo e successivamente una Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Il costo, in cui sono comprese le spese tecniche è calcolato in via largamente presuntiva, oltre gli Oneri di Legge.: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Novanta giorni

Questa situazione è riferita solamente a L'attuale Unità Immobiliare pignorata è distinta a Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo, col Foglio n. 157 e Particelle Graffate n. 122 sub 2 e n. 135 sub 1, in seguito alla Denuncia di Variazione per Frazionamento, presentata in data 06/09/2010 con Protocollo n. TR0112174. Le Corti di Pertinenza Esclusiva dell'Unità Immobiliare sono distinte al Catasto Terreni, con la Qualità di Ente Urbano, col Foglio n. 157, Particelle n. 122, della Superficie Catastale di mq 5857 tra area coperta e scoperta e n. 135, della Superficie Catastale di mq 2785 tra area coperta e scoperta.

L'intestazione Catastale degli immobili pignorati (fabbricati e terreni) corrisponde con le risultanze degli Atti Trascritti presso al Conservatoria dei Registri Immobiliari.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN VENANZO VOCABOLO CALCAGNELLA 9

AGRITURISMO

DI CUI AL PUNTO A

Agriturismo sito nel Comune di SAN VENANZO, Vocabolo Calcagnella 9, della superficie commerciale di **1.758,33** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Complesso Immobiliare sito nel Comune di San Venanzo (TR), Voc. Calcagnella n. 9, costituito da fabbricati e Corte esclusiva, con destinazione ad Agriturismo.

La struttura è dotata di n. 15 camere, con bagno privato, di una sala ristorante con relativa cucina e dispensa, una piscina scoperta, una piscina coperta, ambienti comuni, di un fabbricato per l'esposizione dei prodotti agricoli oltre ad altri annessi.

Le Corti di pertinenza dei fabbricati hanno una Superficie Catastale di mq 8.642, tra area coperta e scoperta.

Coordinate GIS: 42,80294; 12,30312

Identificazione catastale:

- Foglio n. 157, Particella n. 122 sub. 2 (Catasto Fabbricati), categoria D/10, rendita 22.202,00 Euro, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella n. 9, piano: S1 - T - 1, intestato a
nata a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da FRAZIONAMENTO del 06/09/2010 Pratica n. TR0112174 in atti dal 06/09/2010 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 6306.1/2010)
Graffata Foglio n. 157, Particella n. 135 sub 1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Todi, Montecastello di Vibio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Todi 14 Km, Perugia 54 Km, Assisi 68 Km, Orvieto 42 Km.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 176 Km

autobus distante 2,6 Km

autostrada distante 30 Km

ferrovia distante 30 Km

superstrada distante 14 Km

aeroporto distante 45 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Compendio Pignorato è accessibile dalla Strada Provinciale n. 373, attraverso la Strada Vicinale delle Rotelle (imbrecciata), posta nel Comune di Montecastello di Vibio. Nel Comune di San Venanzo la strada imbrecciata diviene interpoderale, senza una specifica denominazione. Questa strada interpoderale, riportata con linea tratteggiata nella Mappa Catastale, attraversa le Particelle n. 90, n. 91, n. 160 e n. 36 del Foglio n. 157, prima di giungere alla Particella n. 127. Le Particelle n. 90, n. 160 e n. 36 del Foglio n. 157, sono catastalmente intestate a Soggetti estranei alla Procedura Esecutiva. La Particella n. 91 del Foglio n. 157 è catastalmente intestata a _____ ma non è Pignorata. Dalle Visure Ipotecarie effettuate, non risultano trascritte delle Servitù di passaggio relative a questa strada interpoderale, che è esistente da almeno settanta anni e quindi l'eventuale Aggiudicatario continuerà ad esercitare la Servitù di Passaggio a carico delle Particelle n. 90, n. 91, n. 160 e n. 36 del Foglio n. 157 del Catasto Terreni del Comune di San Venanzo. La Strada Interpoderale è visibile nella "Ortofoto Storica 1954 - 1956", presente nel sito "Webgis UmbriaGeo". Questa strada prosegue oltre i terreni pignorati ed è utilizzata da altri proprietari (frontisti) estranei alla Procedura e pertanto anche i terreni pignorati (su cui la strada si trova), sono gravati da una Servitù di Passaggio, anche se non costituita con Atto Trascritto. Le Particelle Pignorate, interessate dalla Strada Interpoderale, sono la n. 127, n. 122, n. 121, n. 135, n. 43 e n. 79. Poichè nel corso degli anni, gli Esecutati, hanno venduto dei terreni e dei fabbricati, a Soggetti estranei alla Procedura, i quali utilizzano la Strada Interpoderale, per accedere agli immobili acquistati, si sono create delle Servitù di Passaggio, per Destinazione del padre di famiglia, Dispositivo dell'Art. 1062 del Codice Civile (La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù(1). Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati [1072].), benchè esse non siano trascritte.

I fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare, destinato ad Attività Agrituristica, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo, col Foglio n. 157, Particelle Graffate n. 122 sub 2 e n. 135 sub 1, con la Categoria D/10 (Fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole). Il complesso immobiliare è allacciato alla rete elettrica. Non è presente l'Acquedotto Comunale e quindi l'acqua sanitaria viene fornita da cisterne di accumulo, alimentate con l'acqua proveniente dal pozzo privato (se idonea) oppure con autocisterna. Le acque reflue sono smaltite con "Fosse settiche tipo Imhoff". L'impianto del gas è alimentato con un serbatoio del G.P.L.. L'impianto di riscaldamento è costituito da varie caldaie, installate in Centrali Termiche adiacenti ai vari fabbricati e da radiatori o ventilconvettori posti nei vani abitabili. Le camere e gli ambienti comuni sono dotati di impianto di condizionamento dell'aria, costituito da unità interne (split) ed esterne. Al momento del sopralluogo gli impianti presentavano un sufficiente stato di conservazione. Gli infissi esterni dei fabbricati sono in legno con doppio vetro e sono forniti di portelloni in legno. i portoni di accesso sono in legno massello, come pure le porte interne. La struttura portante dei fabbricati è in muratura di pietrame. Nelle pareti esterne la pietra è a vista. I solai di calpestio e di copertura sono prevalentemente con struttura portante in legno con pannelle in laterizio o tavolato in legno o tavelloni in laterizio. Vi sono alcuni solai intonacati e tinteggiati che presumibilmente sono in laterocemento. Il manto di copertura dei tetti è in coppi di laterizio. I pavimenti dei vani principali abitabili sono in cotto di laterizio, mentre quelli della cucina, dei bagni e degli altri vani di servizio sono in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono tinteggiate, mentre

quelle della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I fabbricati, riportati nella planimetria catastale, hanno varie destinazioni e funzioni:

Fabbricato principale 1A è indicato con il numero 1A nella planimetria allegata, è di remota costruzione, antecedente al 1942 ed è stato ristrutturato negli anni '90 del Secolo scorso. Si sviluppa su due piani fuori terra, collegati da una scala interna. Al Piano Terra vi sono gli ambienti comuni della struttura, la sala da pranzo, la sala TV, il soggiorno e due W.C.. Vi è anche un ripostiglio ed un vecchio forno accessibile dall'esterno del fabbricato. L'altezza netta interna varia da vano a vano, da metri 2,00 (nei locali di servizio) a metri 2,86 (nel soggiorno). La superficie lorda del piano è di mq 280,73 circa. Al Piano Primo, accessibile anche dalla scala esterna, vi sono cinque camere con bagno privato. La superficie lorda del piano è di circa 213,49 mq. Il Portico che copre il ripiano di arrivo della scala esterna ha una superficie di circa 2,77 mq. L'altezza interna varia da vano a vano ed è di circa m. 1,65 all'imposta del tetto e di circa m. 3,00 al colmo del tetto.

Fabbricato 1B risale agli anni '50 (è visibile nella foto del 1954-1956 del sito WebGis UmbriaGeo) ed è stato ristrutturato negli anni '90 del Secolo scorso. Al Piano Terra è composto dalla cucina, da un magazzino (in cui vi sono delle celle frigorifere), da un bagno con antibagno e da un piccolo sottoscala. La superficie lorda è di circa 112,10 mq. L'altezza interna è di circa m. 2,81 nella cucina e di m. 2,70 nel magazzino.

Fabbricato 1C è il Piano Primo del Fabbricato 1B. Accessibile da due scale esterne, è composto da cinque camere con bagno privato. La superficie lorda del piano è di circa 155,40 mq. L'altezza netta, poiché il soffitto è costituito dal solaio inclinato del tetto, varia da circa m. 2,46 / 2,62 all'imposta del tetto a circa m. 3,37 al colmo.

Fabbricato 1D risale agli anni '50 ed è stato ristrutturato negli anni 1990 - 1991 del Secolo scorso. Si sviluppa sul solo Piano Terra. La superficie lorda del piano è di circa 98,17 mq. E' composto da quattro camere con bagno privato. L'altezza netta interna varia da circa m. 2,45 all'imposta del tetto a circa m. 3,14 al colmo. Nel fabbricato sono visibili delle lesioni dovute al cedimento delle fondazioni, in particolare sui pavimenti.

Fabbricato 1E risale agli anni '50 ed è stato ristrutturato negli anni 1991 - 1993 del Secolo scorso. Il piccolo fabbricato isolato si sviluppa sul solo Piano Terra. La superficie lorda è di circa 39,85 mq. L'altezza netta, poiché il soffitto è costituito dal solaio inclinato del tetto, varia da circa m. 2,69 all'imposta del tetto a circa m. 3,81 al colmo. E' composto da una camera con bagno privato e disimpegno.

Piscina scoperta delle dimensioni di m. 8 per m. 16 è stata realizzata negli anni 1990 - 1991, Vi è un vano tecnico al Piano Interrato della superficie lorda di mq 34,06 circa, in cui sono installati gli impianti necessari al funzionamento della piscina. L'altezza netta interna è di circa m. 2,64. L'area adiacente alla Piscina è pavimentata in cotto. Sul lato Nord dell'area adiacente alla Piscina è stata realizzata una tettoia abusiva. Sul lato Est vi è un pergolato per la crescita di piante rampicanti.

Piscina coperta è stata realizzata negli anni 2001 - 2004, con struttura portante in Cemento Armato. Si sviluppa su due piani, al Piano Interrato vi è il Locale Tecnico, dove sono posizionati gli impianti tecnologici e gli spogliatoi con docce e W.C.. La superficie lorda del piano è di circa 197,84 mq. L'altezza netta del Locale Tecnico è di circa m. 2,05, mentre negli spogliatoi l'altezza netta è di circa m. 2,42. Al Piano Terra vi è la Piscina, il Solarium, il Bagno Turco ed un Locale Tecnico. La superficie lorda del piano è di circa 167,77 mq. Sul lato Ovest vi è un Portico della superficie di circa 20,74 mq, a protezione della vetrata che delimita la Piscina, dal Bagno Turco al Locale Tecnico. L'altezza netta interna della Piscina varia da circa m. 2,38 (zona Solarium) a circa m. 3,27 nella zona Piscina. La copertura è costituita da un Giardino Pensile.

Fabbricato per esposizione prodotti agricoli è stato costruito negli anni 2001 - 2004. La struttura portante è in Cemento Armato. La copertura ha un andamento parabolico ed ha una struttura in legno con travi Lamellari ed impermeabilizzata con guaina di colore verde. Le pareti esterne sono rivestite in pietra. Per il raffrescamento dell'aria sono installate delle pompe di calore costituite da Unità interne (Split) ed esterne. Le porte interne sono in legno tamburato. Il pavimento è di tipo industriale rivestito da resina. Si sviluppa sul solo Piano Terra, per una superficie lorda di circa mq 201,85. E' composto da un ampio locale da esposizione, dai servizi igienici e dai locali di servizio. L'altezza netta interna varia da circa m. 2,99 a circa m. 4,21. Sul lato Ovest il Locale Esposizione è delimitato da una vetrata a tutta altezza, composta da infissi in alluminio, protetta dal

Portico che ha una superficie di circa 33,29 mq.

Corte di Pertinenza dei fabbricati, ha una Superficie Catastale di mq 8.642, tra area coperta e scoperta ed è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo col Foglio n. 157, Particelle n. 122 e n. 135, qualità Ente Urbano, senza intestazione. La Corte, nella parte antistante i fabbricati principali è pavimentata con pietra ad opera incerta. Vi sono altre parti sistemate a prato. Nella Corte sono presenti varie tettoie in legno per il parcheggio delle autovetture, oltre ad una tettoia utilizzata per il pranzo all'aperto, una piccola costruzione al piano terra è utilizzata come bar all'aperto, mentre al piano sottostante vi è una Centrale Termica, uno spogliatoio ed un ripostiglio. Vi è inoltre un barbecue in muratura ed un Gazebo con struttura in legno.

L'A.P.E. (valido sino al 29/04/2029) è allegato al Contratto di Locazione Ultrannuale. Scrittura Privata autenticata nelle firme dal Notaio Marco Carbonari, con sede in Perugia, Repertorio n. 80069 del 13/05/2019, Registrato a Perugia il 03/06/2019 al n. 12012 e Trascritto a Terni il 03/06/2019 al n. 3930 del Registro Particolare.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in Ferro	nella media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. Con doppio vetro	nella media	
<i>infissi interni</i> : anta battente realizzati in legno massello	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi di laterizio	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in pietra, il rivestimento è realizzato in pietra a faccia vista	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra ad opera incerta	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cotto e klinker	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in legno	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in laterizio	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : doppia e singola anta battente realizzate in legno. Portelloni	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra	nella media	
Degli Impianti:		
<i>condizionamento</i> : unità interne ed esterne con alimentazione a elettrico con diffusori in Split	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V	nella media	
<i>fognatura</i> : sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in P.V.C. con recapito in fossa settica	nella media	
<i>gas</i> : tubi in ferro e rame con alimentazione a G.P.L.	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in cisterna di accumulo	nella media	

termico: sottotraccia con alimentazione in G.P.L. i diffusori sono in radiatori e ventilconvettori

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato , il servoscala è no

nella media 

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è no

nella media 

strutture verticali: costruite in pietra

nella media 

travi: costruite in legno lamellare e legno

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[616,95 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 84205 registrata in data 30/04/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1A - Salotto ecc. (Piano Terra)	215,86	x	100 %	=	215,86
1A - Sottoscala (Piano Terra)	5,50	x	35 %	=	1,93
1A - Sala Pranzo (Piano Terra)	59,37	x	100 %	=	59,37
1A - Camere (Piano Primo)	213,49	x	100 %	=	213,49
1A - Portico scala esterna (Piano Primo)	2,77	x	35 %	=	0,97
3A - Tettoia Parcheggio Auto	178,55	x	15 %	=	26,78
5A - Piscina scoperta	141,65	x	25 %	=	35,41
5A - Locale Tecnico (Piano Interrato)	34,06	x	50 %	=	17,03
1B - Sottoscala (Piano Terra)	3,89	x	35 %	=	1,36
1B - Cucina e Magazzino esclusa intercapedine (Piano Terra)	108,21	x	100 %	=	108,21
1C - Camere (Piano Primo)	155,40	x	100 %	=	155,40
1C - Centrale Termica e Ripostiglio (Piano Primo)	9,34	x	50 %	=	4,67
1C - Terrazza (Piano Primo)	43,87	x	25 %	=	10,97
1C - Portico scala esterna (Piano Primo)	2,31	x	35 %	=	0,81

1D - Camere esclusa intercapedine (Piano Terra)	91,66	x	100 %	=	91,66
1D - Ripostiglio (Piano Terra)	6,51	x	50 %	=	3,26
1E - Camera e Servizi (Piano Terra)	39,85	x	100 %	=	39,85
1F - Bar (Piano Terra)	33,27	x	75 %	=	24,95
1F - Servizi Bar (Piano Interrato)	25,50	x	50 %	=	12,75
5 - Tettoia (Piano Terra)	101,21	x	15 %	=	15,18
6 - Locale Esposizione (Piano Terra)	201,85	x	100 %	=	201,85
6 - Portico Locale Esposizione (Piano Terra)	33,29	x	35 %	=	11,65
7 - Piscina Coperta - Locale Tecnico (Piano Interrato)	113,66	x	50 %	=	56,83
7 - Piscina Coperta - Spogliatoi e docce (Piano Interrato)	84,18	x	100 %	=	84,18
7 - Piscina Coperta - Piscina e Solarium (Piano Terra)	156,94	x	100 %	=	156,94
7 - Piscina Coperta - Locale Tecnico (Piano Terra)	10,83	x	50 %	=	5,42
7 - Piscina Coperta - Portico (Piano Terra)	20,74	x	35 %	=	7,26
8 - Locale Tecnico (Interrato)	19,83	x	50 %	=	9,91
8 - Tettoia Piscina scoperta (Piano Terra)	26,00	x	15 %	=	3,90
8 - Gazebo (Piano Terra)	12,00	x	15 %	=	1,80
8 - Ripostiglio (Piano Primo Fabbricato 1D)	5,85	x	35 %	=	2,05
8 - Locale Tecnico adiacente Piscina coperta (Sottoscala)	5,12	x	35 %	=	1,79
Corte, Particella n. 122 e Particella n. 135, per i primi 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte, Particella n. 122 e Particella n. 135, superficie residua	8.617,00	x	2 %	=	172,34
Totale:	10.804,56				1.758,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/09/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio Fabio Arrivi con sede in Todi (PG). Rep. 44880 del 03/09/2021 (Trascrizione 7425 del 06/09/2021)

Descrizione: Fabbricato di abitazione con Corte di pertinenza, al piano terreno, Categoria Catastale A/7, anno di costruzione 1996 - 1999, Foglio n. 157, Particella n. 113 sub 4.

Indirizzo: Frazione Ripalvella, Voc. Casabuchella 9/D, San Venanzo

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 271.500,00 pari a 2.490,83 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/06/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Maria Patrizia Bersotti, con sede in Sinalunga (SI), Rep. 74124 del 10/06/2022, Trascrizione n. 5069 del 14/06/2022.

Descrizione: Casale ai piani Terra e Primo, con Piscina e terreno di pertinenza. Anno di costruzione ante '67. Ristrutturato anni 2001 - 2004.

Indirizzo: Voc. Ormanno, San Venanzo

Superfici principali e secondarie: 620

Superfici accessorie:

Prezzo: 655.000,00 pari a 1.056,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/12/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriano Crispolti, con sede in Perugia, Repertorio n. 60040 del 06/12/2021, Trascrizione n. 10255 del 07/12/2021.

Descrizione: Compendio immobiliare, costituito da fabbricato di Civile Abitazione con Corte esclusiva di pertinenza, Piscina e Magazzino - Garage, Piano Terra e Primo, Categoria Catastale A/7. Anno di costruzione 1994 - 1998. F. n. 157, P. n. 108 sub 7, 2, 5.

Indirizzo: Frazione Ripalvella, Loc. Casa Buchella n. 9/E, San Venanzo.

Superfici principali e secondarie: 320

Superfici accessorie:

Prezzo: 495.000,00 pari a 1.546,88 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/12/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Umberto Scialpi, con sede in Roma, Repertorio n. 9815 del 11/12/2020, Trascrizione n. 7785 del 14/12/2020.

Descrizione: Porzione di bifamiliare ad uso residenziale, al Piano Terra, Categoria A/2 con Corte Esclusiva, Tettoia Auto e parti comuni con altra Unità Immobiliare. Anno di costruzione 1997 - 1999. Foglio n. 157, Particella n. 112 sub 3.

Indirizzo: Voc. Casabuchella n. 9/B, San Venanzo.

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie:

Prezzo: 235.000,00 pari a 1.496,82 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/11/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Luigi Viglione, con sede in Roma, Repertorio n. 5816 del 23/11/2020, Trascrizione n. 7774 del 14/12/2020.

Descrizione: Abitazione posta ai Piani Terra e Primo, Categoria Catastale A/2, con Corte esclusiva e parti comuni con altra Unità Immobiliare. Anno di costruzione 1997 - 1999. Foglio n. 157, Particella n. 112 sub 4.

Indirizzo: Frazione Ripalvella, Voc. Casabuchella n. 9, San Venanzo.

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.325,76 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio Daniele Migliori, con sede in Perugia, Repertorio n. 12596 del 01/06/2021, Trascrizione n. 4586 del 04/06/2021.

Descrizione: Fabbricato di Civile Abitazione al Piano Terra, Categoria A/7, con Corte di pertinenza e Tettoia per auto. Anno di costruzione 1991. Foglio n. 157, Particella n. 130 sub 4 e sub 5.

Indirizzo: Località Buchella

Superfici principali e secondarie: 161

Superfici accessorie:

Prezzo: 279.000,00 pari a 1.732,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli Immobili Comparabili (Fabbricati e Terreni), compravenduti negli ultimi tre anni, ha riguardato il Foglio n. 157, della Mappa Catastale del Comune di San Venanzo.

Negli Atti Catastali, in questo Foglio Catastale, risultano due Unità Immobiliari di Categoria D/10 (Fabbricati per Funzioni Produttive connesse alle Attività Agricole), di cui una è quella Pignorata, due di Categoria A/2 (Abitazioni di tipo Civile) e quattro di Categoria A/7 (Abitazioni in Villini). Le Compravendite reperite sono sei e sono relative a Fabbricati di Categoria A/7 ed A/2. Quindi la quasi totalità dei fabbricati del Foglio Catastale sono stati compravenduti.

Si è effettuata una ulteriore ricerca realtiva ad Agriturismo presenti nella zona (per alcuni dei quali sono stati predisposti, nel recente passato, degli annunci di vendita sui siti specializzati), per verificare se fossero stati compravenduti negli ultimi tre anni. Questa ricerca ha dato esito negativo.

L'elaborazione dei dati raccolti non ha dato risultati soddisfacenti, in quanto la divergenza tra i prezzi corretti è risultata superiore alla tolleranza, principalmente perchè la consistenza dell'immobile da stimare è molto maggiore di quella degli immobili comparabili.

Da ulteriori elaborazioni dei dati relativi alle compravendite sopra indicate, lo scrivente ha ricavato un prezzo medio riferibile a fabbricati simili, per caratteristiche a quello da stimare, che è pari a circa € 1300,00 al metro quadro di Superficie Commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.758,33 x 1.300,00 = **2.285.823,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.285.823,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.285.823,80**

BENI IN SAN VENANZO VOCABOLO CALCAGNELLA 9

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno agricolo a SAN VENANZO Vocabolo Calcagnella per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Terreni agricoli di varia coltura (Uliveto, Seminativo, Pascolo) siti nel Comune di San Venanzo. I terreni hanno una superficie complessiva di mq 71.630.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 157, Particella n. 101 (Catasto Terreni), porzione AA - AB, qualità/classe Pascolo Arborato - Uliveto, superficie 65, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Frazionamento del 19/05/1995, in Atti dal 19/05/1995 (n. 663.2/1995) Coerenze: Particella n. 136, Particella n. 98, Particella n. 100, Particella n. 97. Porzione AA, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 59, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,03. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie mq 6, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01.
- Foglio n. 157, Particella n. 102 (Catasto Terreni), partita 2879, qualità/classe Pascolo Caspugliato, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. MSCGRL39P67H703J (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da FRAZIONAMENTO del 19/05/1995 in atti dal 19/05/1995 (n. 663.2/1995) Coerenze: Particella n. 100, Particella n. 98, Particella n. 136.
- Foglio n. 157, Particella n. 121 (Catasto Terreni), porzione AA - AB, qualità/classe Pascolo Arborato - Seminativo, superficie 670, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,77 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà

per 1/2), derivante da Tipo Mappale del 29/03/2001, Pratica n. 196563 in atti dal 29/03/2001 (n. 591.1/2001)

Coerenze: Particella n. 135, Particella n. 43, Particella n. 127, Particella n. 122.

Porzione AA, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 469, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,41, Reddito Agrario Euro 0,36. Porzione AB, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 201, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 0,22, Reddito Agrario Euro 0,36.

- Foglio n. 157, Particella n. 127 (Catasto Terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo - Pascolo Arborato, superficie 4540, reddito agrario 6,03 €, reddito dominicale 7,14 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tipo Mappale del 29/03/2001, Pratica n. 196563, in atti dal 29/03/2001 (n. 591.1/2001)

Coerenze: Particella n. 121, Particella n. 43, Particella n. 79, Particella n. 16, Particella n. 20, Particella n. 166, Particella n. 122.

Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 1.851, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 4,78, Reddito Agrario Euro 4,78. Porzione AB, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 2.689, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 2,36, Reddito Agrario Euro 1,25.

- Foglio n. 157, Particella n. 134 (Catasto Terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 2090, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 4,32 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tipo Mappale del 16/06/2004, Pratica n. TR0039141, in atti dal 16/06/2004 (n. 39141.1/2004)

Coerenze: Particella n. 68, Particella n. 43, Particella n. 135

- Foglio n. 157, Particella n. 136 (Catasto Terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo (4) - Uliveto (3), superficie 38600, reddito agrario 58,61 €, reddito dominicale 72,09 €, indirizzo catastale: Vocabolo Calcagnella, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tipo Mappale del 16/06/2004 Pratica n. TR0039141 in atti dal 16/06/2004 (n. 39141.1/2004)

Coerenze: Particella n. 71, Particella n. 69, Particella n. 70, Particella n. 68, Particella n. 135, Particella n. 122, Particella n. 164, Particella n. 131, Particella n. 104, Particella n. 103, Particella n. 99, Particella n. 102, Particella n. 98, Particella n. 101, Particella n. 97.

Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 29.600, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 53,50, Reddito Agrario Euro 53,50. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie mq 9.000, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 18,59, Reddito Agrario Euro 5,11.

- Foglio n. 157, Particella n. 43 (Catasto Terreni), qualita/classe ULIVETO di classe 3, superficie 7850, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 16,22 €, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tabella di Variazione del 08/03/2007, Pratica n. TR0058034, in atti dal 08/03/2007, Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 Ottobre 2006 (n. 24156.1/2007)

Coerenze: Particella n. 79, Particella n. 42, Particella n. 56, Particella n. 68, Particella n. 134, Particella n. 135, Particella n. 121 E Particella n. 127.

- Foglio n. 157, Particella n. 56 (Catasto Terreni), qualita/classe ULIVETO di classe 3, superficie 1270, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a _____ nata a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a _____ () il _____ C.F. _____ (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tabella di Variazione del 13/12/2007, Pratica n. TR0212361, in atti dal 13/12/2007, Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 N. 262 (n. 45001.1/2007).

Coerenze: Particella n. 43, Particella n. 55 e Particella n. 81.

- Foglio n. 157, Particella n. 68 (Catasto Terreni), porzione AA - AB, qualita/classe Seminativo - Uliveto, superficie 8520, reddito agrario 8,19 €, reddito dominicale 16,90 €, intestato a nata a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tabella di Variazione del 14/12/2011, Pratica n. TR0172942, in atti dal 14/12/2011, Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n. 262 (n. 6810.1/2011).
 Coerenze: Particella n. 135, Particella n. 134, Particella n. 43, Particella n. 55, Particella n. 80, Particella n. 70 e Particella n. 136.
 Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 2.702, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 4,88, Reddito Agrario Euro 4,88. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie mq 5.818, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 12,02, Reddito Agrario Euro 3,31.
- Foglio n. 157, Particella n. 70 (Catasto Terreni), porzione AA - AB - AC , qualita/classe SEMINATIVO - ULIVETO - PASCOLO ARBORATO, superficie 8020, reddito agrario 4,84 €, reddito dominicale 11,95 €, intestato a nata a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2) e nato a () il C.F. (Diritto di: Proprietà per 1/2), derivante da Tabella di Variazione del 14/12/2011, Pratica n. TR0172943, in atti dal 14/12/2011. Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n. 262 (n. 6811.1/2011).
 Coerenze: Particella n. 80, Particella n. 136 e Particella n. 88.
 Porzione AA, Qualità SEMINATIVO, Superficie mq 543, Classe 4, Reddito Dominicale Euro 0,98, Reddito Agrario Euro 0,98. Porzione AB, Qualità ULIVETO, Superficie mq 3.713, Classe 3, Reddito Dominicale Euro 7,67, Reddito Agrario Euro 2,11. Porzione AC, Qualità PASCOLO ARBORATO, Superficie mq 3.764, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 3,30, Reddito Agrario Euro 1,75.

Presenta una forma Irregolare. Un'orografia in forte pendenza. Le sistemazioni agrarie: Varia coltura. Sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Seminativo e Pascolo. Sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Todi, Montecastello di Vibio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Todi 14 Km, Perugia 54 Km, Assisi 68 Km, Orvieto 42 Km.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 176 Km	buono	
autobus distante 2,6 Km	molto scarso	
autostrada distante 30 Km	al di sopra della media	
ferrovia distante 30 Km	nella media	
superstrada distante 14 Km	nella media	
aeroporto distante 45 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Compendio Pignorato è accessibile dalla Strada Provinciale n. 373, attraverso la Strada Vicinale delle Rotelle (imbrecciata), posta nel Comune di Montecastello di Vibio. Nel Comune di San Venanzo la strada imbrecciata diviene interpodereale, senza una specifica denominazione. Questa strada interpodereale, riportata con linea tratteggiata nella Mappa Catastale, attraversa le Particelle n. 90, n. 91, n. 160 e n. 36 del Foglio n. 157, prima di giungere alla Particella n. 127. Le Particelle n. 90, n. 160 e n. 36 del Foglio n. 157, sono catastalmente intestate a Soggetti estranei alla Procedura Esecutiva. La Particella n. 91 del Foglio n. 157 è catastalmente intestata a _____ ma non è Pignorata. Dalle Visure Ipotecarie effettuate, non risultano trascritte delle Servitù di passaggio relative a questa strada interpodereale, che è esistente da almeno settanta anni e quindi l'eventuale Aggiudicatario continuerà ad esercitare la Servitù di Passaggio a carico delle Particelle n. 90, n. 91, n. 160 e n. 36 del Foglio n. 157 del Catasto Terreni del Comune di San Venanzo. La Strada Interpodereale è visibile nella "Ortofoto Storica 1954 - 1956", presente nel sito "Webgis UmbriaGeo". Questa strada prosegue oltre i terreni pignorati ed è utilizzata da altri proprietari (frontisti) estranei alla Procedura e pertanto anche i terreni pignorati (su cui la strada si trova), sono gravati da una Servitù di Passaggio, anche se non costituita con Atto Trascritto. Le Particelle Pignorate, interessate dalla Strada Interpodereale, sono la n. 127, n. 122, n. 121, n. 135, n. 43 e n. 79. Poiché nel corso degli anni, gli Esecutati, hanno venduto dei terreni e dei fabbricati, a Soggetti estranei alla Procedura, i quali utilizzano la Strada Interpodereale, per accedere agli immobili acquistati, si sono create delle Servitù di Passaggio, per Destinazione del padre di famiglia, Dispositivo dell'Art. 1062 del Codice Civile (La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù(1). Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati [1072].), benchè esse non siano trascritte.

Terreni Agricoli di varie colture, per una Superficie Catastale di mq 71.630. Rispetto alla qualità di coltura riportate nelle visure catastali, lo scrivente ha verificato che nello stato di fatto alcuni terreni non sono coltivati da tempo e si sono ricoperti di vegetazione spontanea. Questo vale particolarmente per i "Seminativi", che nella zona sono utilizzati come "Pascolo" per gli animali, ma che nel nostro caso non sono stati coltivati e sono ricoperti da arbusti. Lo scrivente in base ai sopralluoghi effettuati ed alle foto satellitari ha calcolato le superfici delle varie colture nello stato di fatto, Uliveto mq 28.040, Seminativo mq 5.055, Pascolo Arborato e Pascolo Cespugliato mq 38.535.

Annesso e ricovero animali posti sulla Particella n. 136 si tratta di un Magazzino con struttura ormai fatiscente, delle dimensioni esterne di circa m. 3,10 per m. 4,50, per un'altezza di circa m. 2,65. Per il Magazzino, nel Piano Attuativo del 2011 e nella Variante del 2015, era prevista la demolizione, per edificarne un'altro (sempre sulla Particella n. 136), insieme ad altri due Annessi, da demolire, posti sulle Particelle n. 131 e n. 133 (non incluse nella presente Procedura Esecutiva).

Ricovero animali con una struttura precaria (abusiva) realizzata con pali in metallo, rete elettrosaldata e teli in plastica. Attualmente non è utilizzato e non è sanabile.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli Immobili Comparabili (Terreni), compravenduti negli ultimi tre anni, ha riguardato il Foglio n. 157, della Mappa Catastale del Comune di San Venanzo.

Per quanto riguarda i terreni, nelle sei compravendite reperite essi sono stati spesso descritti come "Pertinenze" dei fabbricati, anche in presenza di estensioni superiori a mq 20.000.

Dall'elaborazione dei dati lo scrivente ha desunto i seguenti prezzi unitari per le varie Qualità di terreno:

- Uliveto €/mq 2,60;
- Seminativo €/mq 1,35;
- Pascolo Arborato e Cespugliato €/mq 0,45.

Lo sviluppo della valutazione dei terreni è riportato nell'"Allegato 42 - Tabella del valore di Mercato dei Terreni".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	97.069,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 97.069,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 97.069,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per tipologia e stato di conservazione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria. Askin Price

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Agriturismo	1.758,33	0,00	2.285.823,80	2.285.823,80
B	terreno agricolo	0,00	0,00	97.069,00	97.069,00
				2.382.892,80 €	2.382.892,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.364.892,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 354.733,92**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 10.158,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.000.000,00**

data 01/09/2023

il tecnico incaricato
Marco Giuliani

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 645
Geometra
GIULIANI MARCO



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4 dal sito



Fotogramma n. 5 dal sito



Fotogramma n. 6 dal sito



4

Fotogramma n. 7 dal sito



Fotogramma n. 8 dal sito



Fotogramma n. 9 dal sito

5



Fotogramma n. 10 dal sito



Fotogramma n. 11 dal sito



Fotogramma n. 12 dal sito



Fotogramma n. 13 dal sito



Fotogramma n. 14 dal sito



Fotogramma n. 15 dal sito

8



Fotogramma n. 16 dal sito

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0112174 del 06/09/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo	
Localita' Ripalvella	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 157	Geometri
Particella: 122	Prov. Perugia
Subalterno: 2	N. 3923

Scheda n. 1 Scala 1:200



invar 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2023 - Comune di SAN VENANZO(381) - < Foglio 157 - Particella 122 - Subalterno 2 - Uiu graffiata
VOCABOLO CALCAGNELLA n. 9 Piano S1-T - 1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0112174 del 06/09/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo	
Localita' Ripalvella	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 157	Geometri
Particella: 122	Prov. Perugia
Subalterno: 2	N. 3923

Scheda n. 2 Scala 1:200



inm 01

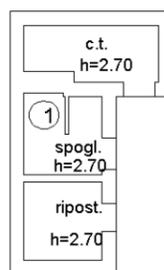
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2023 - Comune di SAN VENANZO(381) - < Foglio 157 - Particella 122 - Subalterno 2 - Uiu graffiata
VOCABOLO CALCAGNELLA n. 9 Piano S1-T-1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

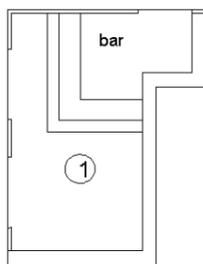
Dichiarazione protocollo n. TR0112174 del 06/09/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo	
Localita' Ripalvella	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 157	Geometri
Particella: 122	Prov. Perugia
Subalterno: 2	N. 3923

Scheda n. 3 Scala 1:200

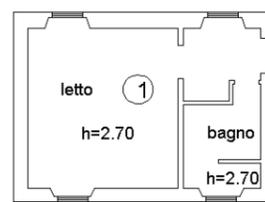
F. 157 { part. 122 sub 2
part. 135 sub 1



PIANO SEMINTERRATO



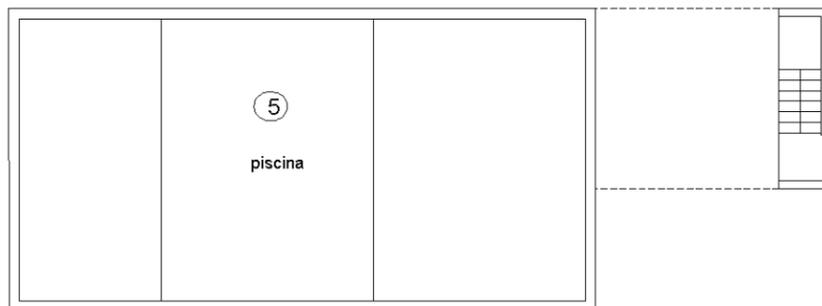
PIANO TERRA



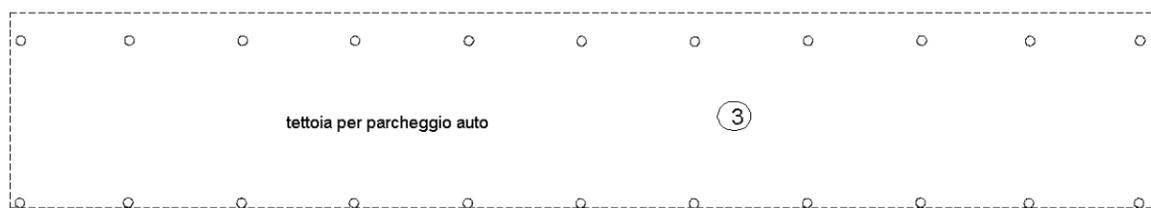
PIANO TERRA



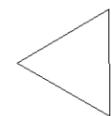
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO TERRA

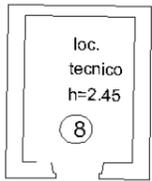
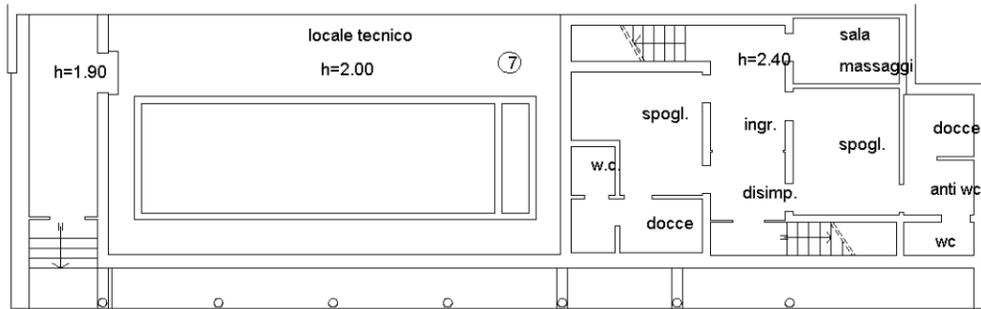


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

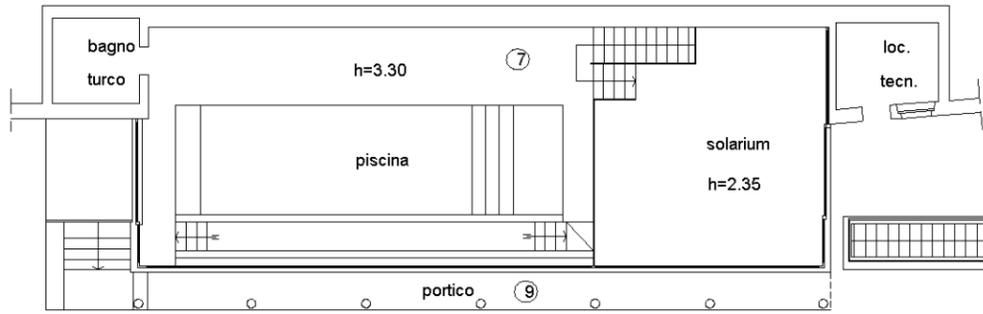
Dichiarazione protocollo n. TR0112174 del 06/09/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo	
Localita' Ripalvella	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 157	Geometri
Particella: 122	Prov. Perugia
Subalterno: 2	N. 3923

Scheda n. 4 Scala 1:200

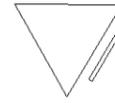
F. 157 { part. 122 sub 2
part. 135 sub 1



PIANO 1- SOTTOSTRADA



PIANO TERRA

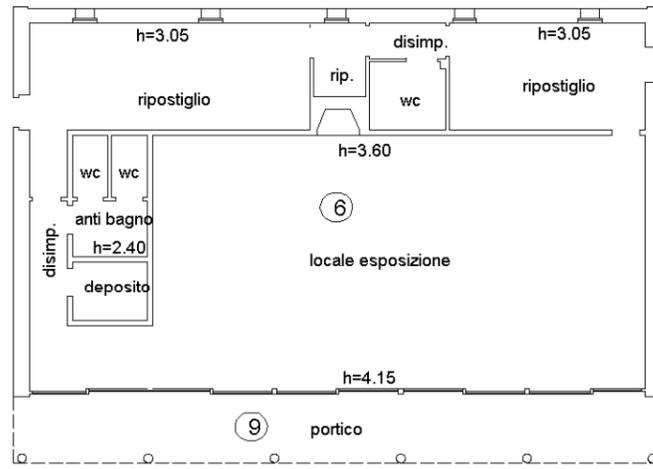


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0112174 del 06/09/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo	
Localita' Ripalvella	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 157	Geometri
Particella: 122	Prov. Perugia
Subalterno: 2	N. 3923

Scheda n. 5 Scala 1:200

F. 157 { part. 122 sub 2
part. 135 sub 1



PIANO TERRA



N=97100

E=-12700

1 Particella: 136

Comune: (TR) SAN VENANZO
Foglio: 157
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
24-Mar-2023 8:56:25
Protocollo pratica T44097/2023