

Procedura di liquidazione controllata del patrimonio di
OMISSIS(OMISSIS) n. 8028/2023 del 11/08/23 residente
in Calvi dell'Umbria (TR) Voc. Omissis.

**PERIZIA DI STIMA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE DELLA SIG.RA
OMISSISSITI IN CALVI DELL'UMBRIA
(TR) MONTEBUONO (RI) MAGLIANO
SABINA (RI).**

**LOTTO 3 IMMOBILI SITI IN
MAGLIANO SABINA E
MONTEBUONO**

Terni, 08/08/2024

Ing. Francesco Angelici



1. PREMESSA.

In data 18/08/2023 il sottoscritto ing. Francesco Angelici, nato a Terni (TR) il 20.11.1965, con studio professionale in Terni, via delle Madonnine 26 e regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 661, riceveva incarico professionale dall'Avv. Roberta Tarani, liquidatore della procedura di liquidazione controllata del patrimonio di OmissisRep. n. 8028/2023 -R.P.U. 37-1/2023 residente in Calvi dell'Umbria, loc. Omissis, per l'elaborazione di una perizia estimativa dei beni del Sig. Omissis che consistono in immobili e terreni, oltre beni mobili registrati come riportati in perizia a parte.

La presente relazione riguarda la stima degli immobili e dei terreni come identificati presso l'Agenzia del Territorio di Terni e di Rieti.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente, raccolti i dati necessari, identificati gli elementi oggetto di incarico ed esperite le opportune indagini, ha descritto nella presente relazione la consistenza degli immobili ed il loro più probabile valore di mercato attuale.

Al sopralluogo del 24/01/2024, sono stato accompagnato dalla sig. Omissis Rosalba, la quale mi ha fatto visitare gli immobili siti in Calvi dell'Umbria, loc. Vallefigliola snc. I terreni posti nel Comune di Calvi dell'Umbria e nel Comune di Magliano Sabina, nonché quelli posti nel Comune di Montebuono sono stati individuati a mezzo mappe catastali e da me visionati.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 003

Terreni in Magliano Sabina (RI)

Esperto alla stima: Ing Francesco Angelici
Codice fiscale: NGLFNC65S20L117R
Studio in: Via delle Madonnine n 26 05100
Terni
Email: Ing.francescoangelici@gmail.com
Pec: francesco.angelici@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Oggetto di stima
2. Descrizione beni
3. Identificazione edilizio urbanistica
4. Ispezioni ipotecarie
5. Valore di mercato

PREMESSA

Terreni di proprietà:
della Sig.ra Omissisnata a Magliano Sabina (RI) il 24/07/1963 – CF OMISSIS e residente in
Calvi Dell'Umbria (TR) Loc. Omissis

OGGETTO DI STIMA

Mediante identificazione catastale si sono individuati i beni oggetto di stima:

Terreni nel Comune di Magliano Sabina (RI)

F. 18 Particella 200, Seminativo. Arborato, Classe 3, sup. 2.260 mq, R.D. euro 8,75, R.A. euro 7,00;

F 18, particella 258 - Seminativo. Arborato, Classe 3, sup. 2.250 mq, R.D. euro 8,72, R.A. euro 6,97;

F. 18, particella 199 - Seminativo. Arborato, Classe 3, sup. 3.800 mq, R.D. euro 14,72, R.A. euro 11,78;

F 18, particella 298, - Seminativo Classe 3 sup 1660 mq R.D. euro 3,86, R.A. euro 5.14

F.18, particella 213 - Seminativo arborato Classe 3, sup. 8130 mq R.D. 31.49 R.A. 25.19

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di n. 5 appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano Sabina della superficie nominale complessiva di mq 18100.00

Gli appezzamenti sono facilmente accessibili e raggiungibili da strade comunali non asfaltate. Tutti i mappali costituenti il presente lotto risultano seminativo arboreo al di fuori della particella 298 che risulta seminativo. La conduzione agricola, date le modeste dimensioni dei singoli appezzamenti, non permette una capacità produttiva secondo l'attuale sistema agrario e agrotecnico, pertanto, questo costituisce una diminuzione del valore agricolo medio

IDENTIFICAZIONE EDILIZIO URBANISTICA

Dà accesso presso la municipalità competente, Comune di Magliano Sabina, si sono estratti i certificati di destinazione urbanistica che si allegano. Come in esso indicato i terreni come individuati catastalmente sono inseriti nel PRG del Comune di Magliano Sabina, approvato con DGR n 9847 del 20-dicembre 1994. La destinazione urbanistica delle p.ll.a. 199-200-213-258 e 298 del fogl. 18 ricadono nella sottozona E1. Ancora le p.ll.a. 199-200-258 del fogl 18 sono sottoposte anche alle norme di zona E2. Ancora le particelle sopra identificate sono sottoposte al PTPRI approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 Aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 Giugno 2021, supplemento n. 2, e la successiva pubblicazione sul BUR edizione ordinaria, n. 36 del 28.04.2022, della D.G.R. n. 228 del 21.04.2022, con cui è stata aggiornata la tav. B n. 15 contenente la graficizzazione del vincolo della "Valle del Tevere" Sulle p.ll.a. 199-200-258-298 sussiste il vincolo assoluto di cui all'art 19 NTA del PRG. Sussiste sulle stesse particelle il vincolo di rispetto dei corsi d'acqua.

ISPEZIONI IPOTECARIE

FG 18 PARTICELLA 199

1. TRASCRIZIONE del 06/07/1989 - Registro Particolare 4275 Registro Generale 5255 Pubblico ufficiale SABUZI GIULIANI UMBERTO Repertorio 2261 del 17/06/1989 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 951 Registro Generale 8580 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1147/10919 del 08/11/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 27/12/2023 - Registro Particolare 10242 Registro Generale 12393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 8028 del 11/08/2023 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota disponibile in formato elettronico

FG 18 PARTICELLA 200

1. TRASCRIZIONE del 11/02/1988 - Registro Particolare 856 Registro Generale 1036
Pubblico ufficiale NOBILE MATTEO Repertorio 100 del 23/01/1988 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 951 Registro Generale 8580 Pubblico
ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1147/10919 del
08/11/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza
Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 27/12/2023 - Registro Particolare 10242 Registro Generale 12393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 8028 del 11/08/2023 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota disponibile in formato elettronico

FG 18 PARTICELLA 213

1. TRASCRIZIONE del 16/03/2023 - Registro Particolare 2074 Registro Generale 2738
Pubblico ufficiale TERNI Repertorio 110906/88888 del 15/03/2023 ATTO PER CAUSA DI
MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato
elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 27/12/2023 - Registro Particolare 10242 Registro Generale 12393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 8028 del 11/08/2023 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota disponibile in formato elettronico

FG 18 PARTICELLA 258

1. TRASCRIZIONE del 11/02/1988 - Registro Particolare 856 Registro Generale 1036
Pubblico ufficiale NOBILE MATTEO Repertorio 100 del 23/01/1988 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 951 Registro Generale 8580 Pubblico
ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1147/10919 del
08/11/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E

AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 27/12/2023 - Registro Particolare 10242 Registro Generale 12393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 8028 del 11/08/2023 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota disponibile in formato elettronico

FG 18 PARTICELLA 298

1. TRASCRIZIONE del 16/03/2023 - Registro Particolare 2074 Registro Generale 2738
Pubblico ufficiale TERNI Repertorio 110906/88888 del 15/03/2023 ATTO PER CAUSA DI
MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato
elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 27/12/2023 - Registro Particolare 10242 Registro Generale 12393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 8028 del 11/08/2023 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota disponibile in formato elettronico

CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Per la valutazione di terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi, generalmente utilizzata per la valutazione dei terreni agricoli.

Visto il caso di specie non risulta applicabile la tabella dei valori medi in quanto si andrebbe a sovrastimare tali terreni per conformazione e mantenimento pertanto si sono operate delle riduzioni in base allo stato di uso dei singoli beni.

Ancora ai fini della continuità delle trascrizioni si indica che da ispezione di Conservatoria non è rilevabile l'accettazione legale dell'eredità in morte di Omissis Luigi, pertanto costituendo la denuncia di successione mero atto fiscale, per queste particelle, non vi è la continuità delle trascrizioni.

Nella tabella sotto riportata sono stati riassunti tutti i calcoli atti alla determinazione del valore di mercato dei terreni insistenti nel Comune di Magliano Sabina.

Tabella 3 Valore di mercato terreni Comune di Magliano Sabina (RI)

| Fogl | P.II. a | Categoria | R.D. | R.A. | Superficie | Valore Agricolo Medio | Valutazione Fiscale | Quota Proprietà | Valore Di Mercato | Valore Quota C |
|----------------------|----------------|------------------|-------------|-------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 18 | 199 | Seminativo Arb. | € 14,72 | € 11,78 | 3800 | € 5 000,00 | € 1 656,00 | 0,50 | € 1 900,00 | € 950,00 |
| 18 | 200 | Seminativo Arb. | € 8,75 | € 7,00 | 2260 | € 5 000,00 | € 984,38 | 0,50 | € 1 130,00 | € 565,00 |
| 18 | 213 | Seminativo Arb. | € 31,49 | € 25,19 | 8130 | € 5 000,00 | € 3 542,63 | 0,50 | € 4 065,00 | € 2 032,50 |
| 18 | 258 | Seminativo Arb. | € 8,72 | € 6,97 | 2250 | € 5 000,00 | € 981,00 | 0,50 | € 1 125,00 | € 562,50 |
| 18 | 298 | Seminativo | € 3,86 | € 5,14 | 1660 | € 5 500,00 | € 434,25 | 0,50 | € 913,00 | € 456,50 |
| Valore totale | | | | | | | | | € 4 566,50 | |

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 003

Terreni in Montebuono (RI) ,

Esperto alla stima: Ing Francesco Angelici
Codice fiscale: NGLFNC65S20L117R
Studio in: Via delle Madonnine n 26 05100
Terni
Email: Ing.francescoangelici@gmail.com
Pec: francesco.angelici@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Oggetto di stima
2. Descrizione beni
3. Identificazione edilizio urbanistica
4. Ispezioni ipotecarie
5. Valore di mercato

PREMESSA

Terreni di proprietà:
della Sig.ra Omissisnata a Magliano Sabina (RI) il 24/07/1963 – CF OMISSIS e residente in Calvi Dell'Umbria (TR) Loc. Omissis

OGGETTO DI STIMA

Mediante identificazione catastale si sono individuati i beni oggetto di stima:

Terreni nel Comune di Montebuono (RI)

F. 12 P.lla 4, Bosco Ceduo, Classe 2, sup. 410 mq, R.D. euro 0.28, R.A. euro 0.06;

Si deve var notare che come rilevabile dalla visura catastale allegata la sig Omissisriceve il bene sopra identificato in successione del padre Omissis Luigi che era comproprietario per diritti paria a 2/15, pertanto considerato che erede legittimo del decujus era anche la sig. Omissis Fiorella; alla sig. Omissis Rosalba, spetta 1/15 della quota originaria.

Lo stesso bene, negli atti depositati, era individuato per mero errore in Comune di Magliano Sabina, invece esso è in Comune di Montebuono.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di n. 1 un'apezzamenti di terreno boschivo al Catasto Terreni del Comune di Montebuono della superficie nominale complessiva di mq 410

Lo stesso non è raggiungibile se non a piedi con circa un'ora di cammino.

IDENTIFICAZIONE EDILIZIO URBANISTICA

Dà accesso presso la municipalità competente, Comune di Montebuono, si sono estratti il certificato di destinazione urbanistica che si allega. Dallo stesso tenuto conto del Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°1813 del 01.08.2000, pubblicata sul B.U.R.L. n°28 del 10.10.2000, visto il Piano Territoriale Paesistico n°5; la L.R. n.24/1998; il D.lgs. 42/2004 e il P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021, pubblicata sul B.U.R.L. n° 56 del 10/06/2021, la p.ll. a 4 del fogl 12 ha zonizzazione Zona H.(agricola)

Il terreno oggetto ricade nell'ambito dei seguenti vincoli:

1. R.D. 30.12.1923 n° 3267 vincolo idrogeologico;
2. Protezione delle aree boscate Art. 39 delle Norme Tecniche del P.T.P.R. approvato;
3. Ex Legge 64/74 "costruzione in zona sismica".

Ai sensi della Legge 21/11/2000 n°353 si certifica che l'area oggetto del presente certificato negli ultimi 15 anni non è stata percorsa dal fuoco.

ISPEZIONI IPOTECARIE

FG 12 PARTICELLA 4

1. TRASCRIZIONE del 16/03/2023 - Registro Particolare 2074 Registro Generale 2738
Pubblico ufficiale TERNI Repertorio 110906/88888 del 15/03/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Per la valutazione di terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi, generalmente utilizzata per la valutazione dei terreni agricoli.

Visto il caso di specie non risulta applicabile la tabella dei valori medi in quanto si andrebbe a sovrastimare tali terreni per conformazione e mantenimento pertanto si sono operate delle riduzioni in base allo stato di uso dei singoli beni. Si porta all'attenzione che c'è discordanza tra la visura ipocatastale del bene nella quale la quota del de cuius Omissis Luigi è di 1/5, e la quota attribuita alla sig Omissis relativa a questa iscrizione pregiudizievole è apposta su una quota pari ad un decimo, come pervenutagli in successione del de cuius Omissis Luigi, mentre la quota riportata nella visura catastale relativa al de cuius Omissis Luigi è pari a 2/15, e di conseguenza la quota attribuibile all'erede Omissis sarebbe di 1/15.

A margine della successione di OMISSIS LUIGI nel quadro EI Dichiarazioni utili alla voltura catastale si trova la seguente dichiarazione:

IL TERRENO CENSITO NEL COMUNE DI MONTEBUONO AL FOGLIO 12 PARTICELLA 4 RISULTA DA VISURA COINTESTATO A STENDELLA CHIARA NATA A MONTEBUONO IL 10-07-1907 MADRE DI OMISSIS LUIGI, DECEDUTA IL 13/05/1994 E PER QUALE LA RELATIVA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E' IN FASE DI REDAZIONE. LA QUOTA DI PROPRIETA' DEL DEFUNTO OMISSIS LUIGI DEL TERRENO CENSITO NEL COMUNE DI MONTEBUONO AL FOGLIO 12 PARTICELLA 4 E' PARI A 1/5.

La stessa viene riportata nel quadro D Ulteriori informazioni dell'ispezione catastale.

Ancora ai fini della continuità delle trascrizioni si indica che da ispezione di Conservatoria non è rilevabile l'accettazione legale dell'eredità in morte di Omissis Luigi, pertanto costituendo la denuncia di successione mero atto fiscale, per queste particelle, non vi è la continuità delle trascrizioni.

Nella tabella sotto riportata sono stati riassunti tutti i calcoli atti alla determinazione del valore di mercato dei terreni insistenti nel Comune di Montebuono

Tabella 4 Valore di mercato terreni Comune di Montebuono (RI)

| FGL | P.LLA | CATEGORIA | R.D. | R.A. | SUPERFICE | VALORE AGRICOLO MEDIO | VALUTAZIONE FISCALE | QUOTA DI POSSESSO | VALORE DI MERCATO | VALORE QUOTA D |
|----------------------|-------|-------------|--------|--------|-----------|-----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 12 | 4 | bosco ceduo | € 0,28 | € 0,06 | 410 | € 2 000,00 | € 31,50 | 0,1 | € 82,00 | € 8,20 |
| Valore totale | | | | | | | | | | € 8,20 |

VALORE TOTALE TABELLA 3 + TABELLA 4

| | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| Valore Quota C+D | 4 566,50 + 8,20= | € 4 574,70 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------|

Conclusioni

Ai fini di una possibile vendita del compendio immobiliare della Sig.ra Omissis siti in Calvi dell'Umbria, Magliano Sabina e Montebuono si ritiene congruo ed economicamente accettabile fissare tre singoli lotti, quindi i rispettivi pp valori di mercato del terzo lotto risultano:

Lotto 3 Terreni in Comune di Magliano Sabina e Montebuono identificati al fogl. 18 p.l.a 199,200,213,258,298 e fogl 12 p.l.a 4 (NTC) , **PP Valore di mercato € 4'574,70**

Tanto dovevo in evasione dell'incarico ricevuto

Terni, 08/08/2024

Ing. Francesco Angelici

