

## **PERIZIA DI STIMA**

**finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato di tutti i beni immobili,  
non oggetto di esecuzione immobiliare promossa da \_\_\_\_\_, di  
proprietà della Società fallita: \_\_\_\_\_ ”**

### **Allegati**

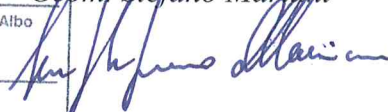
- 1) DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE**
  - a. Visure catastali terreni e fabbricati;
  - b. Visure ipotecarie trascrizioni immobili in Roma;
  - c. Planimetrie catastali fabbricati e terreni;
  
- 2) DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**
  - a. Copie titoli abilitativi edilizi Comune di San Venanzo;
  - b. Certificato di destinazione urbanistica Comune di San Venanzo;
  - c. Stralcio della planimetria del P.R.G. del Comune di San Venanzo;
  - d. Stralcio norme tecniche di attuazione P.R.G. Comune di San Venanzo;
  - e. Stralcio della planimetria del P.R.G. del Comune di Roma;
  - f. Stralcio norme tecniche di attuazione P.R.G. Comune di Roma;
  - g. Relazione CTU esecuzione immobiliare 452/2006 Roma;
  
- 3) PIANTE, PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO E RILIEVO FOTOGRAFICO**
  - a. Stralcio planimetrico con individuazione accessori e strutture Comune di San Venanzo;
  - b. Schema calcolo superfici lorde complesso scuderie;
  - c. Piante di rilievo complesso scuderie;
  - d. Computo metrico estimativo per costi rimozione box all'aperto e fienile;
  - e. Foto aerea degli immobili in San Venanzo e Monte Castello di Vibio, rilevamento 2007;
  - f. Rilievo fotografico del complesso delle scuderie e accessori n° 52 fotogrammi;
  - g. Foto aerea immobili in Roma rilevamento 2007;
  - h. Rilievo fotografico immobili in Roma n° 24 fotogrammi.

Ficulle, 7 marzo 2012



*Il tecnico incaricato*

*Geom. Stefano Mariani*



## **PERIZIA DI STIMA**

**finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato di tutti i beni immobili,  
non oggetto di esecuzione immobiliare promossa da \_\_\_\_\_, di  
proprietà della Società fallita: \_\_\_\_\_**

*Il sottoscritto geom. Stefano Mariani, nato a Ficulle (Tr) il 30 ottobre 1953 ed ivi residente in C/so della Rinascita, 32, dove è ubicato anche il proprio studio, iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni al n° 690, in ottemperanza all'incarico conferito dal Curatore del Fallimento \_\_\_\_\_, Avv. Francesco Venturi, redige la presente perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato di tutti i beni immobili, non oggetto di esecuzione immobiliare promossa da \_\_\_\_\_, attualmente di proprietà della Società Fallita: \_\_\_\_\_.*

### **Art. 1) - Premesse**

*In virtù dell'incarico ricevuto, dopo aver ottenuto dal Curatore del Fallimento copie degli atti del procedimento in epigrafe, tra cui la "comunicazione dell'avvenuta nomina di un tecnico che proceda alla stima di parte dei beni immobili facenti parte del patrimonio della Società fallita" che contiene tra l'altro l'elenco dei beni della medesima Società, il sottoscritto ha iniziato a richiedere la documentazione necessaria presso i vari uffici di competenza integrando tale documentazione mediante ricerche on line consultando vari siti (geoweb, pagine gialle visual, tribunale ordinario di Roma etc...). Per quanto attiene la conformità urbanistica degli appartamenti siti in Roma, Largo dell'Olgiata 15, Isola 69, villino C, Interno 1 e 2, si è tra l'altro tenuto conto di quanto già ampiamente evidenziato nella relazione redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio, Ing. Raffaele Mirra, all'uopo nominato dal Tribunale Ordinario di Roma, nella persona del G.E. Dott.ssa Giuseppina Luciana Barreca, nell'esecuzione immobiliare n°452/2006 R.G. Esec., avente ad oggetto l'usufrutto su uno dei due appartamenti di cui sopra, della cui nuda proprietà risulta attualmente titolare \_\_\_\_\_ (vedi allegato 2-g.). E' stato altresì effettuato un sopralluogo al fine di verificare la corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali, di compiere dei controlli a campione sulle dimensioni dei vani, il rilievo fotografico, nonché di prendere visione dello stato degli immobili per quanto concerne le finiture, impianti, stato di conservazione etc.. Tuttavia è stato possibile visionare solo l'appartamento individuato con l'interno 1, giacché da informazioni assunte in loco, l'altro contraddistinto con l'interno 2 risulta locato a soggetti \_\_\_\_\_.*

*attualmente all'estero. Il sottoscritto ha provveduto inoltre ad effettuare dei sopralluoghi in Comune di San Venanzo Vocabolo San Fedele II, necessari ad una più particolareggiata presa visione dei beni immobili di seguito descritti (tipologia, sistema costruttivo, finiture, stato di conservazione, impianti etc.) e ad una verifica delle misure dei fabbricati al fine di confrontare le risultanze sia con le planimetrie catastali attualmente in visura che con gli elaborati grafici degli ultimi titoli abilitativi edilizi-urbanistici. Inoltre il sottoscritto si è recato presso lo stesso Comune di San Venanzo per richiedere il certificato di destinazione urbanistica di tutti i terreni. Da ultimo, sono state effettuate indagini di mercato relative a beni similari a quelli in oggetto, nei rispettivi Comuni dove sono ubicati e per quanto possibile, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari al fine di poter effettuare una stima sintetica comparativa, tramite dati reperiti da agenzie e siti immobiliari, colleghi che operano nei Comuni in oggetto, recenti transazioni, nonché consultando il sito dell'agenzia del territorio.*

**Art. 2) - *Elenco sommario dei beni immobili oggetto della presente perizia di stima***

*Dalla documentazione fornita dal Curatore del Fallimento Avv. Francesco Venturi, e tramite accertamenti ipo-catastali eseguiti dal sottoscritto, i beni in oggetto risultano essere:*

- a) Appezamenti di terreni agricoli siti in agro del Comune di San Venanzo in Provincia di Terni ed in agro del Comune di Monte Castello di Vibio in Provincia di Perugia; un fabbricato rurale semi diruto, vari manufatti, strutture per l'allenamento dei cavalli ed un laghetto artificiale anche per uso irriguo;*
- b) Complesso immobiliare rurale, adibito a scuderia comprendente quattro corpi di fabbrica con relativa area di pertinenza ed accessori, ubicato in Comune di San Venanzo, Località Felcete podere San Fedele II;*



**Art. 3) - *Appezamenti di terreni agricoli siti in agro del Comune di San Venanzo in Provincia di Terni ed in Comune di Montecastello di Vibio in Provincia di Perugia; Fabbricato rurale semi diruto, vari manufatti e strutture per l'addestramento dei cavalli e laghetto collinare, in San Venanzo Voc. San Fedele II.***

**1) UBICAZIONE**

*Agli immobili in oggetto, ubicati come sopra, si può accedere da Orvieto percorrendo la SS 79 bis fino a Colonna di Prodo, da qui la SS 317 fino al centro abitato di Ospedaletto dove si prende il bivio sulla destra per la SP 109 con indicazioni: Ripalvella – Le Felcete; la strada, non asfaltata, dopo circa 10 chilometri giunge ad un bivio sulla destra con indicazioni Felcete – San Fedele, percorrendo detta diramazione per circa km. 2,00 si giunge al Podere San Fedele II. Complessivamente da Orvieto Scalo dista circa 34 chilometri. Da San Venanzo si può accedere percorrendo la SS 317 per circa 1 chilometro direzione Marsciano, poi si prende il bivio sulla destra per la Strada Provinciale “San Venanzo-Fratta Todina”, successivamente dopo circa 6,5 chilometri si prende il bivio sulla destra per la SP109, dopo aver percorso circa 3,5 chilometri si giunge ad un bivio sulla sinistra con indicazioni Felcete – San Fedele, percorrendo detta diramazione, non asfaltata, per circa km. 2,00 si giunge al Podere San Fedele II. Percorrendo questa strada che, a parte l'ultimo tratto, è completamente asfaltata, la distanza da San Venanzo è di circa 12 chilometri.*

**2) DESCRIZIONE GENERALE**

**i. Terreni**

*I terreni agricoli, sono per circa il 62% della superficie totale di qualità bosco (ceduo, misto), per il 21% di qualità pascolo (semplice, cespugliato, arborato) e per circa il 17% di qualità seminativo, oltre ad un piccolo appezzamento di terreno coltivato ad uliveto. Una parte dei seminativi a valle, limitrofi al Torrente Faena sono stati adibiti a stazionamento per cavalli con staccionate in legno e piccoli box di riparo sempre in legno, mentre un'altra parte a maneggio, recintato anch'esso da staccionate in legno. I terreni comprendono in toto o in parte i seguenti Vocaboli: “Bandita Maschiano”, “Le Coste”, “Cipollaro” e “San Fedele”. La superficie catastale complessiva è di circa ha. 234.29.57 il reddito dominicale di € 2.772,27 ed*



agrario di € 1.380,87. Altimetricamente i terreni in oggetto spaziano da un'altitudine di circa 290 ml. a 516 ml. s.l.m.. Sotto il profilo agronomico i terreni risultano essere costituiti, prevalentemente, da marne ed argilliti con colorazione variabile dal grigio al marrone. Nel loro insieme costituiscono un unico corpo ad eccezione di alcune particelle, sempre limitrofe a quello principale ma non materialmente unite, [foglio 146 n° 83 (cabina elettrica); foglio 147 n° 31 – 30; foglio 148 n° 37; tutte le particelle del foglio 151]. Complessivamente detti terreni risultano confinanti, con: Torrente Faena di Montecastello a più lati, Strada Vicinale di San Fedele a più lati, Starda Vicinale del Passo dei Romani a più lati, Fosso Nera a più lati, proprietà a più lati, proprietà a più lati, proprietà Agricola proprietà e proprietà salvo altri e più esatti confini.

**ii. Box e staccionate per stazionamento all'aperto**

I terreni adibiti attualmente allo stazionamento dei cavalli con i relativi box, insistenti sul foglio 147 particelle 22-60 (Vedi allegato 3/f. rilievo fotografico foto da n° 37 a n° 40), verranno stimati come terreni agricoli senza tener conto delle sovrastrutture (n° 8 box e relative staccionate), sia perché non vi è traccia di titoli abilitativi edilizi che abbiano autorizzato tali interventi, sia perché si trovano in uno stato di abbandono da diversi anni con conseguente deperimento delle stesse. Inoltre degli 8 box presenti nell'area di stazionamento dei cavalli, due (individuati con i nn. 6-7 nell'allegato n°3/a.) si trovano adiacenti al Torrente Faena, dove insiste il vincolo d'inedificabilità assoluta per una fascia di 30 ml. dalle sponde (Art. 65 Norme tecniche di attuazione del Comune di San Venanzo). Viene inoltre precisato che, per quanto di modesta entità costruttiva, la struttura che costituisce i box è stata, a parere del sottoscritto, sottodimensionata, in quanto la copertura, realizzata con tavolato, rasatura di calcestruzzo con sovrastante manto di laterizio in coppi e contro coppi, trasmette alle travi un discreto carico che ha comportato un notevole avvallamento delle travi di colmo dove si evidenziano pericolose fessurazioni (sfiaccolature). Le dimensioni, pressoché identiche per tutti i box sono: planimetriche di ml. 6,00 x 5,20 con una superficie lorda, quindi, di mq. 31,20 circa

ciascuno. Si precisa che detti manufatti (box/tettoie) non risultano inoltre regolarmente allibrati né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati.

**iii. Maneggio**

Il maneggio, di forma rettangolare con lati che misurano circa ml. 120,00 x 50,00, occupa una superficie di circa mq. 6.000,00, è completamente recintato da staccionata in legno costituita da piedritti a sezione quadrata e da due ordini trasversali di tavolame regolare a sezione rettangolare. (Vedi allegato 3/f. rilievo fotografico, foto n° 52 e Allegato 3/a. elemento 13). Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Venanzo, il maneggio è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n° 159 del 12-10-1996 che prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di un "tondino" per l'allenamento dei cavalli di circa ml. 17,50 di diametro e di una pista sempre per l'allenamento dei cavalli di lunghezza di circa ml. 862 e di larghezza di ml. 10,00. Il tondino è stato poi realizzato in altro sito, vedi successivo punto **vii**.

**iv. Rudere fabbricato rurale**

Il fabbricato rurale descritto catastalmente al foglio 147 particella 18 della superficie complessiva tra coperta e scoperta di mq. 2180, si deve assimilare ad un rudere. La struttura rimanente è in muratura di pietra a faccia vista ed i solai, da quanto si può ancora vedere, in legno. Attualmente è ancora censito al catasto terreni, mentre secondo il sottoscritto dovrebbe essere allibrato al Catasto Fabbricati come Unità Collabente in quanto semi diruto. Non esiste alcun titolo abilitativo edilizio che asseveri la sua realizzazione, ma essendo riportato anche nelle mappe catastali d'impianto, è senz'altro anteriore al 1967. (Vedi allegato 3/f. rilievo fotografico, foto da n° 45 a n° 48)

**v. Manufatto Rurale**

Il manufatto, insistente sempre sulla particella 18 del foglio 147 (individuato con l'elemento n°1 nell'allegato n°3/a.), risulta di remota realizzazione, anche se il tetto sembra essere stato rifatto recentemente con una leggera sopraelevazione, come pure recente è una sorta di consolidamento consistente nella realizzazione di un cordolo in calcestruzzo armato poggiante sopra il terreno e che ha inglobato, per un'altezza di circa cm. 35, le colonne portanti dello stesso. Ha struttura portante in colonne di muratura di mattoni di laterizio e copertura in legno con sovrastante



*tavolato, rasatura in calcestruzzo e manto di copertura in coppi e contro coppi di laterizio. La semi tamponatura, solo su tre lati, è realizzata con elementi di laterizio a doppio foro circolare passante messi in piano (vedi allegato 3/f. rilievo fotografico da n°41 a n°44). Lo stesso risulta avere una superficie lorda di circa mq. 43,00. Non esiste alcun titolo abilitativo edilizio che asseveri la sua realizzazione. Anche questo manufatto non risulta censito né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati.*

**vi. Fienile**

*Manufatto, adibito a fienile, insiste sulla particella n° 11 del foglio 147 (individuato con il n°10 nell'allegato n° 3/a.) che sembra non di remota realizzazione, ha struttura portante sia in elevazione che in copertura in legno. In particolare: piedritti grossolanamente squadri, così come le travi in legno, arcarecci con sovrastante tavolato, rasatura in calcestruzzo e manto di copertura in laterizio con coppi e contro coppi. Su tre lati presenta un piccolo muro perimetrale di altezza di circa 70/80 cm. al fine di contenere le acque meteoriche provenienti da monte a salvaguardia dei prodotti agricoli in esso stivati. E' parzialmente tamponato su tre lati, per un'altezza di circa ml. 3,60, mediante tavolame di abete. Lo stesso risulta avere dimensioni planimetriche di circa ml. 8,25 x ml. 6,70 con quindi una superficie lorda di circa mq. 55,00. Non esiste alcun titolo abilitativo edilizio che asseveri la sua realizzazione. Anche questo fabbricato non risulta censito né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati. (Vedi allegato 3/f. rilievo fotografico foto n° 21 e 22)*

**vii. Giostra e tondino coperti per allenamento cavalli**

*Sono inoltre presenti due strutture per l'addestramento dei cavalli le quali non risultano essere stabilmente infisse al suolo ed insistenti sulle particelle n° 11 e 61 del foglio 147 (Individuate con i nn. 11 e 12 nell'allegato n°3/a.) . Dette strutture sono in tubolare di acciaio zincato a caldo, con struttura autoportante per la copertura, la quale è realizzata in p.v.c. ignifugo ad alta resistenza, le tamponature sono in legno di larice. Anche se per l'installazione degli stessi non sono state eseguite opere murarie, secondo il sottoscritto sarebbe stato necessario presentare almeno una Denuncia di Inizio Attività. Sia la struttura metallica, che le pannellature in legno di larice che i teli di copertura sono in buono stato. (Vedi allegato 3/f. rilievo fotografico foto da n° 17 a n° 20)*

**viii. Cabina elettrica**

*Manufatto adibito a cabina elettrica foglio 146 n° 83. Detto manufatto è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Concessione edilizia n° 134/99 Prot. 5692 del 17-12-1999 e successiva concessione edilizia in variante n° 72/2000 Prot. 2310 del 17-05-2011. Ha struttura verticale in muratura in blocchi di laterizio portanti (tipo Poroton) e solaio di copertura in cemento armato. Lo stesso è regolarmente censito sia al catasto terreni: foglio 146 particella 83 intestata a partita speciale 1: Aree di Enti Urbani e Promiscui, area urbana di mq. 57 che al catasto Fabbricati: foglio 146 particella 83 categoria D/1, rendita € 146,00; intestata a \_\_\_\_\_ con sede in San Venanzo; c.f.: 01243340559; per diritti della piena proprietà per l'intero. Le dimensioni sono planimetriche di ml. 7,10 x 4,00 con un'altezza interna netta di ml. 2,50; con una superficie lorda di mq. 28,40.*

**ix. Laghetto artificiale**

*Trattasi di laghetto artificiale ricavato dallo sbarramento di un piccolo affluente sulla riva destra del torrente Faena, denominato Fosso di San Fedele. Risulta completamente recintato da staccionata in legno realizzata con montanti e due ordini trasversali di tavolame. Vi è anche un piccolo pontile sempre in legno. Lo specchio d'acqua, della superficie di circa mq. 8.000, non è rappresentato nelle mappe catastali ma investe parzialmente le particelle 10 – 11 – 20 – 51 del foglio 147 (Vedi allegato 3/a. elemento n° 14). Nella valutazione dei terreni, le superfici delle particelle investite dal laghetto saranno dedotte dalle superfici catastali in quanto il bacino artificiale sarà oggetto di valutazione a sé stante. L'invaso collinare è stato realizzato in virtù di concessione edilizia 34A/97 del 15-04-1997. Sarà inoltre necessario verificare, eventuali vincoli e/o concessioni da parte di enti di bonifica etc., relativamente allo sfruttamento dell'acqua per uso irriguo.*



**3) VERIFICA ELENCO DEI BENI IMMOBILIARI PRESENTI NELLA COMUNICAZIONE DI NOMINA.**

*Preliminarmente giova precisare che in relazione ai beni oggetto di stima indicati nella comunicazione avente ad oggetto il conferimento del presente incarico, è stato riscontrato quanto segue.*

*Relativamente ai fabbricati siti in Comune di San Venanzo, le unità di seguito elencate non sono state inserite nella presente relazione di stima in quanto già oggetto di esecuzione immobiliare pendente dinanzi al Tribunale di Orvieto, promossa da*

:

*Foglio 146 particella **59 sub 1-2-3-4-5**; **61 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**;*

*Per quanto concerne le unità immobiliari oggetto di stima, giova altresì precisare che quella contraddistinta al foglio 146 particella **57 sub 1** è stata soppressa con variazione prot. TR0101707 del 02-08-2010, generando la **57 sub 3**; anche la **57 sub 2** è stata soppressa con variazione prot. TR0101715 del 02-08-2010 generando la **57 sub 4-5**; le unità foglio 146 n° **57 sub 3-4** risultano già esegutate; la **57 sub 5** (BCNC alla **57 sub 4** e **57 sub 3**) pur non risultando formalmente oggetto di esecuzione, a parere del sottoscritto, si deve ritenerne gravata dall'esecuzione di cui sopra, in quanto il Bene Comune Non Censibile segue le sorti dei beni a cui è asservito, per cui non viene trattata nella presente stima.*

*Relativamente all'unità foglio 146 n° **58 sub -**, essendo stata generata dalla particella **12** del foglio 146, la quale era stata già oggetto di pignoramento da parte di*  
*non viene inserita nella presente stima;*

*Relativamente all'unità foglio 146 particella **60 sub -**, la medesima non viene inserita nella presente perizia di stima, in quanto è stata soppressa in data 04-08-2010 prot. TR0102209 generando la **60 sub 1** la quale è stata già oggetto di esecuzione.*

*Relativamente ai terreni siti in Comune di San Venanzo, le unità di seguito elencate non sono state inserite nella presente relazione di stima in quanto già esegutate: Foglio 146 particelle n° **11 - 13 - 14 - 16 - 17 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41**; foglio 147 n° **24 - 25 - 26 - 27**; foglio 148 n° **17**; foglio 150 n° **6**; foglio 151 n° **17**.*

*Relativamente alla particella n° **15** del foglio 146, la medesima è stata soppressa con tipo mappale del 27-07-2010, protocollo n° TR0099003, generando le particelle **107-108-109** del foglio 146. Di quest'ultime, la **107** è rimasta al catasto terreni ed è stata già*

esecutata; la **108** è stata soppressa ed unita alla **106** con lo stesso tipo mappale di cui sopra; Sia la **106** che la **109** del foglio 146 sono già state eseguite per cui non saranno inserite nella presente perizia di stima;

Relativamente alla particella **18** del foglio 146, è stata soppressa con tipo mappale del 27-07-2010, protocollo n°TR0099003, generando le particelle **110** e **111** del foglio 146, le quali risultano già eseguite.

Le particelle n° **1** del foglio 151 e la n° **24** del foglio 123, non risultavano elencate nella comunicazione della nomina del tecnico, ma eseguendo le opportune verifiche, le stesse sono risultate di proprietà della \_\_\_\_\_ e non essendo state considerate nella precedente esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto opportuno inserirle nella presente perizia di stima.

#### **4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I terreni identificati anche a seguito delle verifiche di cui sopra, catastalmente sono identificati come descritti nella sottostante tabella:

Foglio	Part	Porz	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.	Zona omogenea e vincoli
123	4		seminativo	4	2,3520	€ 42,51	€ 42,51	Vedi C.D.U. Allegato
123	13		bosco misto	2	15,3200	€ 158,24	€ 23,74	Vedi C.D.U. Allegato
123	17		bosco misto	2	2,0450	€ 21,12	€ 3,17	Vedi C.D.U. Allegato
123	18		seminativo	4	1,6750	€ 30,28	€ 30,28	Vedi C.D.U. Allegato
123	19		bosco misto	2	0,5770	€ 5,96	€ 0,89	Vedi C.D.U. Allegato
123	20		pascolo	1	2,0900	€ 21,59	€ 8,64	Vedi C.D.U. Allegato
123	21	AA	seminativo	4	1,5609	€ 28,21	€ 28,21	Vedi C.D.U. Allegato
		AB	bosco misto	2	10,0661	€ 103,97	€ 15,60	Vedi C.D.U. Allegato
123	22		bosco misto	2	1,6870	€ 17,43	€ 2,61	Vedi C.D.U. Allegato
123	23	AA	pascolo	1	0,0700	€ 0,72	€ 0,29	Vedi C.D.U. Allegato
		AB	pascolo arb	2	0,0060	€ 0,05	€ 0,03	Vedi C.D.U. Allegato
123	24		pascolo	1	0,2400	€ 2,48	€ 0,99	Vedi C.D.U. Allegato
123	25		bosco misto	2	0,0100	€ 0,10	€ 0,02	Vedi C.D.U. Allegato
124	22		seminativo	4	0,2390	€ 4,32	€ 4,32	Vedi C.D.U. Allegato
124	31		bosco misto	3	6,2770	€ 51,87	€ 6,48	Vedi C.D.U. Allegato
124	32		seminativo	3	0,3240	€ 8,37	€ 8,37	Vedi C.D.U. Allegato
124	33		seminativo	3	0,2000	€ 5,16	€ 5,16	Vedi C.D.U. Allegato
124	43		bosco misto	3	4,0890	€ 33,79	€ 4,22	Vedi C.D.U. Allegato
146	2		bosco ceduo	4	4,1060	€ 19,09	€ 6,36	Vedi C.D.U. Allegato
146	3		bosco misto	2	4,2090	€ 43,48	€ 6,52	Vedi C.D.U. Allegato
146	6		bosco misto	2	30,0400	€ 310,29	€ 46,54	Vedi C.D.U. Allegato



146	72		seminativo	3	0,2520	€ 6,51	€ 6,51	Vedi C.D.U. Allegato
146	74		seminativo	3	0,0510	€ 1,32	€ 1,32	Vedi C.D.U. Allegato
146	77		bosco ceduo	4	21,2282	€ 98,67	€ 32,89	Vedi C.D.U. Allegato
146	79		bosco ceduo	4	0,0065	€ 0,03	€ 0,01	Vedi C.D.U. Allegato
146	80		bosco ceduo	4	0,0040	€ 0,02	€ 0,01	Vedi C.D.U. Allegato
146	89		seminativo	4	0,6420	€ 11,60	€ 11,60	Vedi C.D.U. Allegato
146	90		seminativo	4	0,5150	€ 9,31	€ 9,31	Vedi C.D.U. Allegato
147	1		pascolo	1	0,3340	€ 3,45	€ 1,38	Vedi C.D.U. Allegato
147	5		pascolo arb	1	3,4860	€ 45,01	€ 21,60	Vedi C.D.U. Allegato
147	6		pascolo	1	1,6960	€ 17,52	€ 7,01	Vedi C.D.U. Allegato
147	7		bosco misto	2	11,0030	€ 113,65	€ 17,05	Vedi C.D.U. Allegato
147	10		seminativo	3	2,2310	€ 57,61	€ 57,61	Vedi C.D.U. Allegato
147	11	AA	seminativo	4	2,2016	€ 39,80	€ 39,80	Vedi C.D.U. Allegato
		AB	uliveto	2	0,4904	€ 17,73	€ 7,60	Vedi C.D.U. Allegato
147	12		pascolo	1	1,1810	€ 12,20	€ 4,88	Vedi C.D.U. Allegato
147	13		pascolo	1	3,0330	€ 31,33	€ 12,53	Vedi C.D.U. Allegato
147	14		bosco misto	2	0,2180	€ 2,25	€ 0,34	Vedi C.D.U. Allegato
147	18		fabb rurale		0,2180			Vedi C.D.U. Allegato
147	20		bosco misto	2	2,1110	€ 21,80	€ 3,27	Vedi C.D.U. Allegato
147	22		seminativo	2	1,6250	€ 62,94	€ 58,75	Vedi C.D.U. Allegato
147	23		pascolo	1	0,6240	€ 6,45	€ 2,58	Vedi C.D.U. Allegato
147	28		seminativo	4	1,5800	€ 28,56	€ 28,56	Vedi C.D.U. Allegato
147	30		pasc cespug	U	0,4370	€ 1,13	€ 0,23	Vedi C.D.U. Allegato
147	31		seminativo	4	0,3030	€ 5,48	€ 5,48	Vedi C.D.U. Allegato
147	51		seminativo	4	1,8550	€ 33,53	€ 33,53	Vedi C.D.U. Allegato
147	53		seminativo	2	5,0390	€ 195,18	€ 182,17	Vedi C.D.U. Allegato
147	60		seminativo	3	1,4470	€ 37,37	€ 37,37	Vedi C.D.U. Allegato
148	2		bosco misto	2	1,4670	€ 15,15	€ 2,27	Vedi C.D.U. Allegato
148	3		pascolo	1	2,2680	€ 23,43	€ 9,37	Vedi C.D.U. Allegato
148	7		pascolo	1	0,2680	€ 2,77	€ 1,11	Vedi C.D.U. Allegato
148	8	AA	seminativo	3	1,0000	€ 25,82	€ 25,82	Vedi C.D.U. Allegato
		AB	pascolo	1	2,0290	€ 20,96	€ 8,38	Vedi C.D.U. Allegato
148	9	AA	seminativo	3	2,0063	€ 51,81	€ 51,81	Vedi C.D.U. Allegato
		AB	bosco misto	2	0,8727	€ 9,01	€ 1,35	Vedi C.D.U. Allegato
148	15		pascolo arb	1	0,6560	€ 8,47	€ 4,07	Vedi C.D.U. Allegato
148	16		seminativo	3	1,0670	€ 27,55	€ 27,55	Vedi C.D.U. Allegato
148	37		pascolo	1	0,8910	€ 9,20	€ 3,68	Vedi C.D.U. Allegato
148	43		seminativo	3	0,5190	€ 13,40	€ 13,40	Vedi C.D.U. Allegato
151	1		pascolo	1	1,0610	€ 10,96	€ 4,38	Vedi C.D.U. Allegato
151	2		bosco misto	2	0,5180	€ 5,35	€ 0,80	Vedi C.D.U. Allegato
151	3		pascolo arb	1	0,8730	€ 11,27	€ 5,41	Vedi C.D.U. Allegato
151	4		pascolo arb	1	0,4790	€ 6,18	€ 2,97	Vedi C.D.U. Allegato



151	8		pasc cespug	U	2,5800	€ 6,66	€ 1,33	Vedi C.D.U. Allegato
151	9		bosco ceduo	3	3,7060	€ 24,88	€ 9,57	Vedi C.D.U. Allegato
151	16		seminativo	4	0,3210	€ 5,80	€ 5,80	Vedi C.D.U. Allegato
151	18		pascolo arb	1	0,3550	€ 4,58	€ 2,20	Vedi C.D.U. Allegato
151	19		pascolo arb	1	0,3390	€ 4,38	€ 2,10	Vedi C.D.U. Allegato
151	20		pascolo arb	1	0,6400	€ 8,26	€ 3,97	Vedi C.D.U. Allegato
151	21		pascolo	1	1,1230	€ 11,60	€ 4,64	Vedi C.D.U. Allegato
151	22		pascolo	1	0,1560	€ 1,61	€ 0,64	Vedi C.D.U. Allegato
151	28		bosco misto	2	0,2950	€ 3,05	€ 0,46	Vedi C.D.U. Allegato
151	29		bosco misto	2	5,1420	€ 53,11	€ 7,97	Vedi C.D.U. Allegato
151	30		pascolo arb	1	1,7820	€ 23,01	€ 11,04	Vedi C.D.U. Allegato
151	31		pascolo arb	1	9,5520	€ 123,33	€ 59,20	Vedi C.D.U. Allegato
151	32		bosco misto	2	0,5030	€ 5,20	€ 0,78	Vedi C.D.U. Allegato
151	42	AA	bosco misto	2	0,0800	€ 0,83	€ 0,12	Vedi C.D.U. Allegato
		AB	bosco ceduo	3	0,0080	€ 0,05	€ 0,02	Vedi C.D.U. Allegato
151	70		seminativo	4	1,7730	€ 32,05	€ 32,05	Vedi C.D.U. Allegato
151	71		seminativo	4	0,7100	€ 12,83	€ 12,83	Vedi C.D.U. Allegato
152	1		pascolo	1	0,8640	€ 8,92	€ 3,57	Vedi C.D.U. Allegato
152	2		bosco alto	2	0,3750	€ 3,68	€ 0,58	Vedi C.D.U. Allegato
152	3		pasc cespug	U	0,2620	€ 0,68	€ 0,14	Vedi C.D.U. Allegato
152	4		pascolo	1	1,2290	€ 12,69	€ 5,08	Vedi C.D.U. Allegato
152	5		pascolo	1	0,2930	€ 3,03	€ 1,21	Vedi C.D.U. Allegato
152	6		pascolo	2	0,6420	€ 4,64	€ 1,99	Vedi C.D.U. Allegato
152	7		seminativo	4	0,1860	€ 3,36	€ 3,36	Vedi C.D.U. Allegato
152	8		pascolo	1	0,3820	€ 3,95	€ 1,58	Vedi C.D.U. Allegato
152	9		pascolo	1	3,1910	€ 32,96	€ 13,18	Vedi C.D.U. Allegato
152	10		pascolo	1	1,3750	€ 14,20	€ 5,68	Vedi C.D.U. Allegato
152	11		pasc cespug	U	0,1890	€ 0,49	€ 0,10	Vedi C.D.U. Allegato
152	12		bosco misto	2	1,5020	€ 15,51	€ 2,33	Vedi C.D.U. Allegato
152	13		bosco ceduo	4	5,1480	€ 23,93	€ 7,98	Vedi C.D.U. Allegato
152	14		pasc cespug	U	0,3370	€ 0,87	€ 0,17	Vedi C.D.U. Allegato
153	1	AA	bosco misto	2	0,1000	€ 1,03	€ 0,15	Vedi C.D.U. Allegato
		AB	bosco ceduo	3	0,0070	€ 0,05	€ 0,02	Vedi C.D.U. Allegato
153	3		bosco misto	2	0,2360	€ 2,44	€ 0,37	Vedi C.D.U. Allegato
	4		bosco ceduo	4	1,1110	€ 5,16	€ 1,72	Vedi C.D.U. Allegato
153	5		bosco misto	2	0,3100	€ 3,20	€ 0,48	Vedi C.D.U. Allegato
153	6	AA	seminativo	3	0,5837	€ 15,07	€ 15,07	Vedi C.D.U. Allegato
		AB	bosco misto	2	0,0403	€ 0,42	€ 0,06	Vedi C.D.U. Allegato
153	7		seminativo	3	0,5190	€ 13,40	€ 13,40	Vedi C.D.U. Allegato
153	8		seminativo	3	1,2980	€ 33,52	€ 33,52	Vedi C.D.U. Allegato
153	9		seminativo	3	0,3380	€ 8,73	€ 8,73	Vedi C.D.U. Allegato
153	10		seminativo	3	1,1460	€ 29,59	€ 29,59	Vedi C.D.U. Allegato





**“Zona di rispetto dei corsi d’acqua e fiumi”;** **“Zona di particolare interesse naturalistico ed ambientale”;** **Aree ricadenti nel “Sistema territoriale di interesse naturalistico ambientale”** così detto **“STINA”**. I terreni siti in Comune di Castello di Vibio, (vedi tabella di cui al precedente paragrafo 4) sono tutti ricompresi in zona **E agricola** ricadenti inoltre nelle seguenti zone soggette a vincolo: **Vincolo Idrogeologico; Vincolo Sismico; Rispetto dai Corsi d’acqua e fiumi.**

## 6) CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili in oggetto, è quello previsto da una stima sintetico-comparativa per la ricerca del più probabile valore di mercato, tenuti conto dell’ubicazione, dell’esposizione e della destinazione d’uso. I valori che saranno adottati sono stati desunti dalle tabelle emesse dall’Agenzia del Territorio prendendo in esame i valori riferiti all’annualità 2011.

## 7) VALUTAZIONE

### i. Terreni Agricoli

Le superfici, ovviamente, sono state dedotte da quelle catastali e come precisato nel precedente paragrafo 4), dalla presente valutazione sarà omesso il fabbricato rurale foglio 147 particella **18**, nel prosieguo stimato a parte; la superficie della particella **53** del foglio 147 sarà decurtata della superficie occupata dal maneggio pari a circa mq. 6.000,00, per cui: mq. 50.390 – mq. 6.000,00= mq. 44.390,00 pari ad ha. 4.43.90; le superfici delle particella 10 – 11 – 20 e 51 del foglio 147 saranno decurtate delle superfici occupate dal laghetto, comprese le infrastrutture, e in particolare la **10** di mq. 22.310,00 – mq. 5.780,00= ha. 1.65.30; la **11 (AA)** di mq. 22.016,00 – mq. 130,00= ha. 2.18.86; la **20** di mq. 21.110,00 – 2.540,00= ha. 1.85.70; la **51** di mq. 18.550,00 – mq. 450,00= ha. 1.81.00.

### COMUNE DI SAN VENANZO (TR)

Foglio	Part	Porz	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.	Valore Unitario	Valore Totale
123	4		seminativo	4	2,3520	€ 42,51	€ 42,51	€ 8.900,00	€ 20.932,80
123	13		bosco misto	2	15,3200	€ 158,24	€ 23,74	€ 3.660,00	€ 56.071,20
123	17		bosco misto	2	2,0450	€ 21,12	€ 3,17	€ 3.660,00	€ 7.484,70
123	18		seminativo	4	1,6750	€ 30,28	€ 30,28	€ 8.900,00	€ 14.907,50
123	19		bosco misto	2	0,5770	€ 5,96	€ 0,89	€ 3.660,00	€ 2.111,82



123	20		pascolo	1	2,0900	€ 21,59	€ 8,64	€ 2.600,00	€ 5.434,00
123	21	AA	seminativo	4	1,5609	€ 28,21	€ 28,21	€ 8.900,00	€ 13.892,01
		AB	bosco misto	2	10,0661	€ 103,97	€ 15,60	€ 3.660,00	€ 36.841,93
123	22		bosco misto	2	1,6870	€ 17,43	€ 2,61	€ 3.660,00	€ 6.174,42
123	23	AA	pascolo	1	0,0700	€ 0,72	€ 0,29	€ 2.600,00	€ 182,00
		AB	pascolo arb	2	0,0060	€ 0,05	€ 0,03	€ 3.080,00	€ 18,48
123	24		pascolo	1	0,2400	€ 2,48	€ 0,99	€ 2.600,00	€ 624,00
123	25		bosco misto	2	0,0100	€ 0,10	€ 0,02	€ 3.660,00	€ 36,60
124	22		seminativo	4	0,2390	€ 4,32	€ 4,32	€ 8.900,00	€ 2.127,10
124	31		bosco misto	3	6,2770	€ 51,87	€ 6,48	€ 3.660,00	€ 22.973,82
124	32		seminativo	3	0,3240	€ 8,37	€ 8,37	€ 8.900,00	€ 2.883,60
124	33		seminativo	3	0,2000	€ 5,16	€ 5,16	€ 8.900,00	€ 1.780,00
124	43		bosco misto	3	4,0890	€ 33,79	€ 4,22	€ 3.660,00	€ 14.965,74
146	2		bosco ceduo	4	4,1060	€ 19,09	€ 6,36	€ 3.740,00	€ 15.356,44
146	3		bosco misto	2	4,2090	€ 43,48	€ 6,52	€ 3.660,00	€ 15.404,94
146	6		bosco misto	2	30,0400	€ 310,29	€ 46,54	€ 3.660,00	€ 109.946,40
146	72		seminativo	3	0,2520	€ 6,51	€ 6,51	€ 8.900,00	€ 2.242,80
146	74		seminativo	3	0,0510	€ 1,32	€ 1,32	€ 8.900,00	€ 453,90
146	77		bosco ceduo	4	21,2282	€ 98,67	€ 32,89	€ 3.740,00	€ 79.393,47
146	79		bosco ceduo	4	0,0065	€ 0,03	€ 0,01	€ 3.740,00	€ 24,31
146	80		bosco ceduo	4	0,0040	€ 0,02	€ 0,01	€ 3.740,00	€ 14,96
146	89		seminativo	4	0,6420	€ 11,60	€ 11,60	€ 8.900,00	€ 5.713,80
146	90		seminativo	4	0,5150	€ 9,31	€ 9,31	€ 8.900,00	€ 4.583,50
147	1		pascolo	1	0,3340	€ 3,45	€ 1,38	€ 2.600,00	€ 868,40
147	5		pascolo arb	1	3,4860	€ 45,01	€ 21,60	€ 3.080,00	€ 10.736,88
147	6		pascolo	1	1,6960	€ 17,52	€ 7,01	€ 2.600,00	€ 4.409,60
147	7		bosco misto	2	11,0030	€ 113,65	€ 17,05	€ 3.660,00	€ 40.270,98
147	10		seminativo	3	1,6530	€ 57,61	€ 57,61	€ 8.900,00	€ 14.711,70
147	11	AA	seminativo	4	2,1886	€ 39,80	€ 39,80	€ 8.900,00	€ 19.478,54
		AB	uliveto	2	0,4904	€ 17,73	€ 7,60	€ 13.570,00	€ 6.654,73
147	12		pascolo	1	1,1810	€ 12,20	€ 4,88	€ 2.600,00	€ 3.070,60
147	13		pascolo	1	3,0330	€ 31,33	€ 12,53	€ 2.600,00	€ 7.885,80
147	14		bosco misto	2	0,2180	€ 2,25	€ 0,34	€ 3.660,00	€ 797,88
147	20		bosco misto	2	1,8570	€ 21,80	€ 3,27	€ 3.660,00	€ 6.796,62
147	22		seminativo	2	1,6250	€ 62,94	€ 58,75	€ 8.900,00	€ 14.462,50
147	23		pascolo	1	0,6240	€ 6,45	€ 2,58	€ 2.600,00	€ 1.622,40
147	28		seminativo	4	1,5800	€ 28,56	€ 28,56	€ 8.900,00	€ 14.062,00
147	30		pasc cespug	U	0,4370	€ 1,13	€ 0,23	€ 1.990,00	€ 869,63
147	31		seminativo	4	0,3030	€ 5,48	€ 5,48	€ 8.900,00	€ 2.696,70



147	51		seminativo	4	1,8100	€ 33,53	€ 33,53	€ 8.900,00	€ 16.109,00
147	53		seminativo	2	4,4390	€ 195,18	€ 182,17	€ 8.900,00	€ 39.507,10
147	60		seminativo	3	1,4470	€ 37,37	€ 37,37	€ 8.900,00	€ 12.878,30
148	2		bosco misto	2	1,4670	€ 15,15	€ 2,27	€ 3.660,00	€ 5.369,22
148	3		pascolo	1	2,2680	€ 23,43	€ 9,37	€ 2.600,00	€ 5.896,80
148	7		pascolo	1	0,2680	€ 2,77	€ 1,11	€ 2.600,00	€ 696,80
148	8	AA	seminativo	3	1,0000	€ 25,82	€ 25,82	€ 8.900,00	€ 8.900,00
		AB	pascolo	1	2,0290	€ 20,96	€ 8,38	€ 2.600,00	€ 5.275,40
148	9	AA	seminativo	3	2,0063	€ 51,81	€ 51,81	€ 8.900,00	€ 17.856,07
		AB	bosco misto	2	0,8727	€ 9,01	€ 1,35	€ 3.660,00	€ 3.194,08
148	15		pascolo arb	1	0,6560	€ 8,47	€ 4,07	€ 3.080,00	€ 2.020,48
148	16		seminativo	3	1,0670	€ 27,55	€ 27,55	€ 8.900,00	€ 9.496,30
148	37		pascolo	1	0,8910	€ 9,20	€ 3,68	€ 2.600,00	€ 2.316,60
148	43		seminativo	3	0,5190	€ 13,40	€ 13,40	€ 8.900,00	€ 4.619,10
151	1		pascolo	1	1,0610	€ 10,96	€ 4,38	€ 2.600,00	€ 2.758,60
151	2		bosco misto	2	0,5180	€ 5,35	€ 0,80	€ 3.660,00	€ 1.895,88
151	3		pascolo arb	1	0,8730	€ 11,27	€ 5,41	€ 3.080,00	€ 2.688,84
151	4		pascolo arb	1	0,4790	€ 6,18	€ 2,97	€ 3.080,00	€ 1.475,32
151	8		pasc cespug	U	2,5800	€ 6,66	€ 1,33	€ 1.990,00	€ 5.134,20
151	9		bosco ceduo	3	3,7060	€ 24,88	€ 9,57	€ 3.740,00	€ 13.860,44
151	16		seminativo	4	0,3210	€ 5,80	€ 5,80	€ 8.900,00	€ 2.856,90
151	18		pascolo arb	1	0,3550	€ 4,58	€ 2,20	€ 3.080,00	€ 1.093,40
151	19		pascolo arb	1	0,3390	€ 4,38	€ 2,10	€ 3.080,00	€ 1.044,12
151	20		pascolo arb	1	0,6400	€ 8,26	€ 3,97	€ 3.080,00	€ 1.971,20
151	21		pascolo	1	1,1230	€ 11,60	€ 4,64	€ 2.600,00	€ 2.919,80
151	22		pascolo	1	0,1560	€ 1,61	€ 0,64	€ 2.600,00	€ 405,60
151	28		bosco misto	2	0,2950	€ 3,05	€ 0,46	€ 3.660,00	€ 1.079,70
151	29		bosco misto	2	5,1420	€ 53,11	€ 7,97	€ 3.660,00	€ 18.819,72
151	30		pascolo arb	1	1,7820	€ 23,01	€ 11,04	€ 3.080,00	€ 5.488,56
151	31		pascolo arb	1	9,5520	€ 123,33	€ 59,20	€ 3.080,00	€ 29.420,16
151	32		bosco misto	2	0,5030	€ 5,20	€ 0,78	€ 3.660,00	€ 1.840,98
151	42	AA	bosco misto	2	0,0800	€ 0,83	€ 0,12	€ 3.660,00	€ 292,80
		AB	bosco ceduo	3	0,0080	€ 0,05	€ 0,02	€ 3.740,00	€ 29,92
151	70		seminativo	4	1,7730	€ 32,05	€ 32,05	€ 8.900,00	€ 15.779,70
151	71		seminativo	4	0,7100	€ 12,83	€ 12,83	€ 8.900,00	€ 6.319,00
152	1		pascolo	1	0,8640	€ 8,92	€ 3,57	€ 2.600,00	€ 2.246,40
152	2		bosco alto	2	0,3750	€ 3,68	€ 0,58	€ 4.530,00	€ 1.698,75
152	3		pasc cespug	U	0,2620	€ 0,68	€ 0,14	€ 1.990,00	€ 521,38
152	4		pascolo	1	1,2290	€ 12,69	€ 5,08	€ 2.600,00	€ 3.195,40
152	5		pascolo	1	0,2930	€ 3,03	€ 1,21	€ 2.600,00	€ 761,80



152	6		pascolo	2	0,6420	€ 4,64	€ 1,99	€ 2.600,00	€ 1.669,20
152	7		seminativo	4	0,1860	€ 3,36	€ 3,36	€ 8.900,00	€ 1.655,40
152	8		pascolo	1	0,3820	€ 3,95	€ 1,58	€ 2.600,00	€ 993,20
152	9		pascolo	1	3,1910	€ 32,96	€ 13,18	€ 2.600,00	€ 8.296,60
152	10		pascolo	1	1,3750	€ 14,20	€ 5,68	€ 2.600,00	€ 3.575,00
152	11		pasc cespug	U	0,1890	€ 0,49	€ 0,10	€ 1.990,00	€ 376,11
152	12		bosco misto	2	1,5020	€ 15,51	€ 2,33	€ 3.660,00	€ 5.497,32
152	13		bosco ceduo	4	5,1480	€ 23,93	€ 7,98	€ 3.740,00	€ 19.253,52
152	14		pasc cespug	U	0,3370	€ 0,87	€ 0,17	€ 1.990,00	€ 670,63
153	1	AA	bosco misto	2	0,1000	€ 1,03	€ 0,15	€ 3.660,00	€ 366,00
		AB	bosco ceduo	3	0,0070	€ 0,05	€ 0,02	€ 3.740,00	€ 26,18
153	3		bosco misto	2	0,2360	€ 2,44	€ 0,37	€ 3.660,00	€ 863,76
	4		bosco ceduo	4	1,1110	€ 5,16	€ 1,72	€ 3.740,00	€ 4.155,14
153	5		bosco misto	2	0,3100	€ 3,20	€ 0,48	€ 3.660,00	€ 1.134,60
153	6	AA	seminativo	3	0,5837	€ 15,07	€ 15,07	€ 8.900,00	€ 5.194,93
		AB	bosco misto	2	0,0403	€ 0,42	€ 0,06	€ 3.660,00	€ 147,50
153	7		seminativo	3	0,5190	€ 13,40	€ 13,40	€ 8.900,00	€ 4.619,10
153	8		seminativo	3	1,2980	€ 33,52	€ 33,52	€ 8.900,00	€ 11.552,20
153	9		seminativo	3	0,3380	€ 8,73	€ 8,73	€ 8.900,00	€ 3.008,20
153	10		seminativo	3	1,1460	€ 29,59	€ 29,59	€ 8.900,00	€ 10.199,40
153	11		seminativo	3	0,9510	€ 24,56	€ 24,56	€ 8.900,00	€ 8.463,90
153	12	AA	seminativo	3	0,8000	€ 20,66	€ 20,66	€ 8.900,00	€ 7.120,00
		AB	bosco misto	2	6,0500	€ 62,49	€ 9,37	€ 3.660,00	€ 22.143,00
153	13		seminativo	3	0,3390	€ 8,75	€ 8,75	€ 8.900,00	€ 3.017,10
153	14		seminativo	3	0,2040	€ 5,27	€ 5,27	€ 8.900,00	€ 1.815,60
153	15		bosco misto	2	0,4730	€ 4,89	€ 0,73	€ 3.660,00	€ 1.731,18
153	19		bosco misto	2	0,5150	€ 5,32	€ 0,80	€ 3.660,00	€ 1.884,90
<b>Totale S. Venanzo</b>					<b>225,3227</b>	<b>2705,50</b>	<b>1365,63</b>		<b>€ 981.134,68</b>

**COMUNE DI MONTECASTELLO DI VIBIO (PG)**

Foglio	Part	Porz	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.	Valore Unitario	Valore Totale
15	46		bosco misto	1	6,8930	€ 64,08	€ 14,24	€ 2.968,00	€ 20.458,42
15	47		pascolo	U	0,2080	€ 1,50	€ 0,75	€ 1.630,00	€ 339,04
21	54		bosco misto	2	0,1640	€ 1,19	€ 0,25	€ 2.968,00	€ 486,75
<b>Totale M.C. Di Vibio</b>					<b>7,2650</b>	<b>66,77</b>	<b>15,24</b>		<b>€ 21.284,22</b>
<b>Totale generale terreni</b>					<b>232,5877</b>	<b>2772,27</b>	<b>1380,87</b>		<b>€ 1.002.418,90</b>



Valore complessivo dei terreni sia ricadenti nel Comune di San Venanzo che in Comune di Monte castello di Vibio è pari a € 981.134,68 + € 21.284,22= € 1.002.418,90 il quale si arrotonda per eccesso a € 1.002.500,00.

**ii. BOX PER STAZIONAMENTO ALL'APERTO DEI CAVALLI**

Per detti manufatti sopra meglio descritti, dovendone per quanto detto provvedere alla demolizione giacché edificati senza le necessarie autorizzazioni e non sanabili, si procede alla determinazione del costo di demolizione che sarà detratto dal valore dei terreni. Per la determinazione di tale costo, viene eseguito un apposito computo metrico (Allegato n°3/d.), prendendo come riferimento il prezzario della Regione Umbria anno 2010. Da tale computo risulta un costo complessivo per la demolizione dei manufatti in oggetto di € 11.299,39 che si arrotonda per difetto ad € 11.000,00 (A detrarre).

**iii. MANEGGIO INISTENTE SU PARTE DEL FOGLIO 147 N° 53**

Come precedentemente esposto il maneggio ha una superficie complessiva di circa mq. 6.000,00. Per lo stesso, considerato la necessità di effettuare alcuni lavori di manutenzione, si ritiene congruo un valore a metro quadrato di € 8,00, da cui: mq. 6.000,00 x 8,00 €/mq. = € 48.000,00.

**iv. FABBRICATO RURALE FOGLIO 147 N° 18.**

Da quanto potuto osservare dai ruderi rimasti, è evidente che il fabbricato si sviluppava, originariamente, su due piani e trattandosi di fabbricato rurale, verificando la presenza di scarichi provenienti dal piano superiore, ora quasi inesistente, è ipotizzabile che fosse costituito da un'abitazione al piano 1° e locali per ricovero animali al piano terra, come quasi tutti i fabbricati rurali. Essendo le dimensioni planimetriche di base pari a circa (9,20 x 4,50 + 4,50 x 4,50) x n° 2, si ha una superficie utile coperta di circa 123 mq.. Da ciò è possibile prevedere, secondo la legislazione regionale vigente e le norme tecniche di attuazione del Comune di San Venanzo, un aumento della superficie utile coperta di mq. 100. Alla luce di quanto sopra e paragonando l'immobile ad altri similari oggetto di recenti C/Vendite, quindi effettuando una stima sintetico-comparativa, si può affermare che il valore a metro quadrato ricostruibile possa essere di circa €/mq. 350,00. Da cui mq. 223,00 x 350,00= € 78.050,00 che si arrotonda per difetto ad € 78.000,00.



**v. MANUFATTO INSISTENTE SU FOGLIO 147 PARTICELLA 18**

Anche per questo manufatto, ipotizzando la sua esistenza ante 1967, si procederà ad una stima sintetico-comparativa anche se la modesta entità dello stesso poco influirebbe sul valore globale della presente stima. E' comunque da tener conto che detto manufatto rientrando nel raggio di 50,00 ml. dal fabbricato rurale di cui al precedente punto **iv.**, sempre in virtù della legislazione regionale attuale, potrebbe essere demolito ed accorpato allo stesso come superficie residenziale. Quindi, ai fini della valutazione si adotteranno gli stessi parametri usati per il fabbricato rurale di cui sopra. Di conseguenza avendo una superficie lorda di circa mq. 43,00 si ottiene un valore di:  $\text{mq. } 43,00 \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.050,00$  che si arrotonda per difetto a € **15.000,00**.

**vi. MANUFATTO ADIBITO A FIENILE INSISTENTE SU FOGLIO 146 N°11.**

Come precedentemente relazionato, per detto manufatto, adibito appunto a fienile, non risultano titoli edilizi abilitativi che abbiano permesso la sua realizzazione. Considerando inoltre la precarietà della struttura, non sarebbe neanche ipotizzabile una sanatoria, in quanto i costi delle opere necessarie all'adeguamento sismico, sarebbero non paragonabili al valore dello stesso, per cui per il medesimo è stato redatto un computo metrico per le spese di demolizione prendendo come riferimento il prezzo della Regione Umbria anno 2010 (Allegato n°3/d.) che si andranno a detrarre dal valore della presente sub stima. Da tale computo risulta un costo complessivo per la demolizione del manufatto in oggetto di € **4.145,22** che si arrotonda per difetto ad € **4.000,00 (A detrarre)**.

**vii. ATREZZATURE PER L'ALLENAMENTO DEI CAVALLI (GIOSTRA CON CORRIDOIO COPERTO E MANEGGIO COPERTO)**

Dopo aver effettuato una ricerca tra le case produttrici di tali strutture, è risultato che la giostra di diametro di ml. 15,50 con corridoio coperto e per 5 cavalli ha un costo medio da nuova di € 15.000,00 circa. Mentre il maneggio o tondino, interamente coperto con telo in p.v.c. ignifugo ad alta resistenza con pannellatura perimetrale sempre in legno di larice e diametro di 18,00 ml. ha un costo medio di € 30.000,00 circa. Considerando il buono stato in cui si trovano e comunque il naturale deprezzamento per l'uso, si ritiene equo un valore di: € **9.000,00** per la

giostra e di € 18.000,00 per il tondino coperto per un totale complessivo di € 27.000,00.

**viii. MANUFATTO PER CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE FOGLIO 146 N° 83.**

*Sempre basandoci su una stima sintetica comparativa, considerando la superficie lorda di mq. 28,40 si ritiene equo un valore unitario a metro quadrato di € 265,00, da cui risulta un valore complessivo di mq. 28,40 x 265,00 €/mq= € 7.526,00 che si arrotonda per difetto ad € 7.500,00.*

**ix. LAGHETTO ARTIFICIALE FOGLIO 147 N° 10 – 11 – 20 – 51.**

*Ai fini della valutazione del laghetto, essendo posizionato in zone sufficientemente ricche d'acqua, si procederà ad una stima in base al costo dell'acqua che è dato dalla somma delle spese necessarie per captare, raccogliere, derivare e condurre l'acqua dall'origine all'utente. E' ovvio che i costi unitari saranno minori per corpi d'acqua di portata maggiore. Tale stima, dell'acqua irrigua in base al costo, ricorre anche nei Consorzi di Bonifica, per ripartire la spesa tra gli Utenti. Tramite la sovrapposizione del perimetro dello specchio d'acqua con la mappa catastale d'impianto dotata di curve di livello, e sfruttando il metodo delle sezioni raggugliate si è giunti al calcolo approssimativo del volume dell'acqua pari a circa mc. 25.000. Da quanto è scaturito dalla consultazione degli elaborati tecnici progettuali (vedi allegato 2/a.) , il costo di realizzazione, tenuto conto dei movimenti di terra, della realizzazione degli argini con il materiale provenienti dallo scavo, della realizzazione del canale di sfioro, della cabina di sollevamento e delle opere di finitura, all'epoca assurgeva a L. 272.414.131 pari a circa € 140.690,00 il quale dovrà essere deprezzato per la vetustà, ma anche rivalutato per l'aumentare dei prezzi elementari riferiti al prezzario regionale. Da cui si ritiene equo ad oggi un costo di realizzazione pari € 140.000,00.*



**8) RIEPILOGO VALORI DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL PRESENTE ART. 3)**

i. TERRENI	1.002.500,00
ii. BOX-TETTOIE (A detrarre)	-11.000,00
iii. MANEGGIO	48.000,00
iv. FABBRICATO RURALE FOGLIO 147 N° 18	78.000,00
v. MANUFATTO FOGLIO 147 N° 18	15.000,00
vi. FIENILE (A detrarre)	-4.000,00
vii. ATTREZZATURE PER ALLENAMENTO CAVALLI	27.000,00
viii. MANUFATTO PER CABINA ELETTRICA FOG. 146 N° 83	7.500,00
ix. LAGHETTO ARTIFICIALE AD USO IRRIGUO	140.000,00
<b>TOTALE VALORE DEI BENI DEL PRESENTE ARTICOLO</b>	<b>1.303.000,00</b>

**Art. 4) - Complesso immobiliare rurale, adibito a scuderia comprendente quattro corpi di fabbrica con relativa area di pertinenza, ubicato in Comune di San Venanzo, Località Felcete podere San Fedele II;**

**1) UBICAZIONE**

Agli immobili in oggetto, ubicati come sopra, si può accedere da Orvieto percorrendo la SS 79 bis fino a Colonna di Prodo, da qui la SS 317 fino al centro abitato di Ospedaletto dove si prende il bivio sulla destra per la SP 109 con indicazioni: Ripalvella – Le Felcete, non asfaltata e dopo circa 10 chilometri si giunge ad un bivio sulla destra con indicazioni Felcete – San Fedele, percorrendo detta diramazione per circa km. 2,00 si giunge al Podere San Fedele II. Complessivamente da Orvieto Scalo dista circa 34 chilometri. Da San Venanzo si può accedere percorrendo la SS 317 per circa 1 chilometro direzione Marsciano, poi si prende il bivio sulla destra per la Strada Provinciale “San Venanzo-Fratta Todina”, successivamente dopo circa 6,5 chilometri si prende il bivio sulla destra per la SP109, dopo aver percorso circa 3,5 chilometri si giunge ad un bivio sulla sinistra con indicazioni Felcete – San Fedele, percorrendo detta diramazione, non asfaltata, per circa km. 2,00 si giunge al Podere San Fedele II. Percorrendo questa strada che, a parte l’ultimo tratto, è completamente asfaltata, la distanza da San Venanzo è di circa 12 chilometri.

## **2) DESCRIZIONE GENERALE**

*L'unità immobiliare in oggetto, fondamentalmente una scuderia con locali accessori, è costituita da quattro corpi di fabbrica che fanno da contorno ad un'area scoperta pertinenziale a costituire una sorta di cortile interno.*

- i. Il primo corpo di fabbrica è costituito in realtà da due blocchi speculari collegati centralmente da una tettoia che costituisce anche l'ingresso centrale al cortile dove si affacciano tutti i corpi di fabbrica. Ogni blocco è costituito da sei box, ed una parte destinata a servizi di cui una costituita da un locale adibito ad ufficio, con relativo servizio igienico annesso, al piano terra e al piano primo, cui si accede da scala esterna, da un mini alloggio per il personale: cucina, disimpegno, servizio igienico e camera; l'altro da un locale adibito ad infermeria, con annesso servizio igienico, al piano terra e al piano primo, cui si accede da scala esterna, da un mini alloggio per il personale: cucina, disimpegno, servizio igienico e camera;*
- ii. Il secondo corpo di fabbrica, frontale al primo, è costituito da una serie di dodici box e centralmente da un locale adibito a selleria;*
- iii. Il terzo corpo di fabbrica, posto centralmente in senso trasversale e all'estremità nord-ovest in senso longitudinale, rispetto ai primi due, è adibito a servizi ed è costituito da un locale adibito a magazzino, e da un altro locale molto più ampio con dei divisori interni a costituire una zona per maniscalco, per la farmacia, per le visite veterinarie ed una per la pulizia ed il lavaggio dei cavalli;*
- iv. Il quarto ed ultimo corpo di fabbrica che completa la delimitazione della corte di cui sopra, è costituito da un unico box per la degenza dei cavalli in quarantena.*
- v. Esternamente all'area racchiusa dai fabbricati di cui sopra, si trova la concimaia, un piccolo recinto delimitato da palizzata in legno e attrezzature accessorie di cui all'Art. 3) - § 2 - punto "vii"*
- vi. Tutti fabbricati sono dotati di ampie tettoie a sbalzo, prolungamento delle coperture, tali da costituire un corridoio coperto tutt'intorno al cortile, dove si trova inoltre una zona pavimentata per il lavaggio all'aperto dei cavalli.*



### **3) SISTEMA COSTRUTTIVO**

*Il complesso è stato realizzato nel periodo compreso tra il 1998 ed il 1999. Tutta la struttura verticale, è stata realizzata in muratura portante di blocchi di laterizio tipo "Poroton" dello spessore di cm. 30. Tutti i solai sono realizzati con struttura in legno, quelli di copertura sono costituiti da travi, arcarecci, tavolato, rasatura in calcestruzzo e sovrastante manto di copertura con coppi e contro coppi in laterizio. Relativamente ai box, gli stessi sono tutti dotati di una piccola parte centrale più alta, rispetto alla copertura principale, a formare una sorta di due feritoie senza infisso per assicurare l'areggiamento dei medesimi. Tutti i muri sono intonacati e tinteggiati, nei box, per un'altezza di circa ml. 2,00 la tinteggiatura è stata effettuata con tinte lavabili. Il complesso è provvisto dei seguenti impianti:*

- i. Impianto fognario;*
- ii. Impianto idrico con acqua calda sanitaria prodotta da boilers elettrici, ad eccezione di quello presente nel locale lavaggio che è alimentato a g.p.l..*
- iii. Impianto elettrico a vista con passacavi autoestinguenti IP 55 per tutti i locali e per l'esterno, sottotraccia per i locali ufficio e infermeria compresi i servizi igienici e per i due alloggi al piano primo;*
- iv. Impianto telefonico;*

*Relativamente ai suddetti impianti non è stato possibile verificare l'esistenza dei relativi certificati di conformità.*

### **4) FINITURE**

- i. **Le pareti esterne ed interne dei fabbricati sono tutte intonacate e tinteggiate, ad eccezione della muratura portante delle due scale esterne che è in pietra a faccia vista;***
- ii. **Gli infissi esterni sono tutti in acciaio con apertura a wasistass e vetro retinato;** Le porte dei box sono quelle classiche in profilato di acciaio, divise in due ante in senso verticale, con pannellatura in legno. Relativamente al blocco centrale del primo corpo di fabbrica gli infissi esterni sono il legno di pino con vetro-camera e ante d'oscuro interne con soglie in piastrelle di laterizio.*
- iii. **Le porte interne sono anch'esse in legno di pino.***
- iv. **I pavimenti sono:** per quanto concerne i box dei cavalli, in battuto di cemento, mentre relativamente al blocco centrale dei servizi sono in parte in grès*

ceramico ed in parte in cotto. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti, per un'altezza di ml. 1,40 con maioliche. I marciapiedi perimetrali sono tutti in battuto di cemento, solo la zona coperta dalla tettoia centrale è pavimentata con piastrelle di laterizio.

- v. **Le scale** esterne sono rivestite nelle pedate con elementi di cotto con toro; Sono da realizzare i parapetti attualmente con altezza non regolamentare.
- vi. **Gli apparecchi sanitari** sono tutti in vetro-china, le rubinetterie in ottone cromato. I due servizi igienici annessi agli spogliatoi, sono dotati di lavabo, vaso igienico, doccia e boiler elettrico; i due servizi annessi agli alloggi del personale, sono dotati di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia con produzione di acqua calda tramite boilers elettrici.

#### **5) PRINCIPALI DIMENSIONI GEOMETRICHE**

Tutto l'insieme dei corpi di fabbrica, compresa la zona cortiliva, dai medesimi delimitata, è contenuta in un rettangolo di massimo ingombro delle dimensioni di circa ml. 53,00 x 22,00 avente una superficie di ml. 1.166,00 circa.

- i. I box, compreso il quarto corpo di fabbrica per la quarantena, hanno un'altezza media di ml. 4,40 fino a raggiungere i ml. 5,65 al colmo dei torrioni di ventilazione;
- ii. Il blocco centrale del primo corpo di fabbrica, adibito a servizi, di cui il piano terra a ufficio ed infermeria, ha altezza di ml. 3,85, il piano primo adibito ad alloggi custodi ha un'altezza media di ml. 2,95. La tettoia ha un'altezza, al sotto della catena della capriata di ml. 3,00.
- iii. Il terzo corpo di fabbrica ha un'altezza media di ml. 4,50

La superficie della particella su cui insiste il complesso, tra coperta e scoperta, è pari a mq. 4.450 catastali.

#### **6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare in oggetto, nel catasto fabbricati del Comune di San Venanzo è così descritta:

Foglio 147; particella 61 sub-, Categoria D/10; Classe -; Consistenza -; Rendita € 3.026,00;

Intestata a:



con sede in San Venanzo; c.f.: \_\_\_\_\_ per diritti  
della piena proprietà pari all'intero.

*La medesima, al catasto terreni, risulta intestata a **partita speciale 1: Aree di Enti Urbani e Promiscui, come Area Urbana di mq. 4.450.***

## **7) CONFORMITA' URBANISTICA**

*Il complesso in oggetto è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n° 64/98 prot. 1694 del 28-07-1998 e successiva concessione in variante in corso d'opera n° 112/98 prot. 5541 del 03-01-1999. Dal sopralluogo effettuato in data 24-05-2011 e dal confronto con gli elaborati forniti dal Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo, si sono riscontrate alcune lievi difformità che a giudizio del sottoscritto sono comunque sanabili.*

- i. Corpo di fabbrica numero 1:** Non realizzazione di un'apertura tra due box; lieve spostamento di una finestra nei due box che si affacciano nella tettoia; spostamento della porta tra ufficio e servizio igienico e tra infermeria e servizio igienico al piano terra; leggera modifica ai tramezzi e realizzazione di divisorio non portante al posto di muro portante nei due alloggi dei custodi al piano primo;*
- ii. Corpo di fabbrica numero 2:** lieve variazione del posizionamento dello stesso con leggero restringimento della larghezza e parziale rinterro, per circa ml. 1,30, sul lato nord-est del medesimo;*
- iii. Corpo di fabbrica numero 3:** realizzazione di una tamponatura tale da rendere indipendente il locale magazzino; realizzazione di due muri non a tutt'altezza nel locale lavaggio etc., realizzazione di una nuova porta e trasformazione di una porta in finestra.*

## **8) ZONIZZAZIONE URBANISTICA**

*Nel P.R.G., parte strutturale e parte operativa, del Comune di San Venanzo, la particella 61 del foglio 147, dove insistono gli immobili in oggetto, ricade in zona agricola E (Area agricola di interesse secondario) ricadente, in parte, in "Zona di rispetto dei corsi d'acqua e fiumi".*

## 9) CRITERIO DI STIMA

*Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili in oggetto, è quello previsto da una stima sintetico-comparativa per la ricerca del più probabile valore di mercato, tenuti conto dell'ubicazione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, della destinazione d'uso, del grado di commerciabilità, dell'insieme dei parametri formativi, in termini incrementali o decrementali, nonché di tutte le condizioni che sono state precedentemente elencate e tenuto conto altresì dei prezzi di mercato per beni immobili simili.*

## 10) VALUTAZIONE

*Le misure, che figurano nella tabella che segue, sono state dedotte da apposito rilievo particolareggiato con relativa restituzione grafica. (Vedi allegato 3/b e 3/c.)*

<i>Descrizione</i>	<i>Piano</i>	<i>Rif.</i>	<i>Dimensioni</i>		<i>Sup. Utile Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Netta Conv.</i>
<i>Ufficio</i>	<i>T</i>	<i>S1</i>	<i>5,02</i>	<i>2,50</i>	<i>12,55</i>	<i>1,00</i>	<i>12,55</i>
<i>c.s.</i>	<i>T</i>	<i>S2</i>	<i>4,85</i>	<i>1,48</i>	<i>7,18</i>	<i>1,00</i>	<i>7,18</i>
<i>Box</i>	<i>T</i>	<i>S3</i>	<i>5,02</i>	<i>4,16</i>	<i>20,88</i>	<i>1,00</i>	<i>20,88</i>
<i>Box</i>	<i>T</i>	<i>S4</i>	<i>1,48</i>	<i>0,17</i>	<i>0,25</i>	<i>1,00</i>	<i>0,25</i>
<i>Box</i>	<i>T</i>	<i>S5</i>	<i>19,15</i>	<i>4,15</i>	<i>79,47</i>	<i>1,00</i>	<i>79,47</i>
<i>Infermeria</i>	<i>T</i>	<i>S6</i>	<i>5,04</i>	<i>2,49</i>	<i>12,55</i>	<i>1,00</i>	<i>12,55</i>
<i>c.s.</i>	<i>T</i>	<i>S7</i>	<i>4,88</i>	<i>1,48</i>	<i>7,22</i>	<i>1,00</i>	<i>7,22</i>
<i>Box</i>	<i>T</i>	<i>S8</i>	<i>5,04</i>	<i>4,17</i>	<i>21,02</i>	<i>1,00</i>	<i>21,02</i>
<i>Box</i>	<i>T</i>	<i>S9</i>	<i>1,48</i>	<i>0,16</i>	<i>0,24</i>	<i>1,00</i>	<i>0,24</i>
<i>Box</i>	<i>T</i>	<i>S10</i>	<i>19,01</i>	<i>4,15</i>	<i>78,89</i>	<i>1,00</i>	<i>78,89</i>
<i>Tettoia</i>	<i>T</i>	<i>S11</i>	<i>8,14</i>	<i>4,86</i>	<i>39,56</i>	<i>0,35</i>	<i>13,85</i>
<i>Box Quarantena</i>	<i>T</i>	<i>S12</i>	<i>4,65</i>	<i>4,64</i>	<i>21,58</i>	<i>1,00</i>	<i>21,58</i>
<i>Box</i>	<i>T</i>	<i>S13</i>	<i>15,52</i>	<i>4,70</i>	<i>72,94</i>	<i>1,00</i>	<i>72,94</i>
<i>Box</i>	<i>T</i>	<i>S14</i>	<i>21,14</i>	<i>4,30</i>	<i>90,90</i>	<i>1,00</i>	<i>90,90</i>
<i>Box</i>	<i>T</i>	<i>S15</i>	<i>16,39</i>	<i>4,72</i>	<i>77,36</i>	<i>1,00</i>	<i>77,36</i>
<i>Maniscalco-magazzino</i>	<i>T</i>	<i>S16</i>	<i>16,31</i>	<i>4,62</i>	<i>75,35</i>	<i>1,00</i>	<i>75,35</i>
<i>Alloggi</i>	<i>1°</i>	<i>S17</i>	<i>8,14</i>	<i>5,01</i>	<i>40,78</i>	<i>1,00</i>	<i>40,78</i>
<i>Alloggi</i>	<i>1°</i>	<i>S18</i>	<i>8,14</i>	<i>5,04</i>	<i>41,03</i>	<i>1,00</i>	<i>41,03</i>
<b><i>Totale parziale Int. 1</i></b>		<b><i>mq</i></b>			<b><i>699,75</i></b>		<b><i>674,04</i></b>
<i>Area di pertinenza</i>	<i>T</i>	<i>mq</i>			<i>3750,00</i>	<i>0,05</i>	<i>187,50</i>
<b><i>Totale superficie convenzionale lorda</i></b>							<b><i>861,54</i></b>

*Per determinare il valore unitario zonale medio di riferimento, ci si è basati su valutazioni riportate dall'Agenzia del Territorio, sul Valore Normale, su indagini di mercato sia di reali transazioni effettuate, sia di altre stime finalizzate a C/Vendite; il tutto prendendo in esame immobili con caratteristiche tipologiche e architettoniche*



similari e condizioni definibili "medie". Da quanto sopra, per gli immobili in oggetto, si ritiene equo un valore di riferimento di **550,00 €/mq.** di superficie lorda.

i. **Parametro zonale: 1,00**

*ubicazione:* zona agricola;

*utenza:* difficoltosa fruizione della rete viabile, dei servizi e delle reti tecnologiche;

*posizione:* buona esposizione riferita ai punti cardinali, alla luminosità, al soleggiamento, limitato il panorama.

ii. **Parametro costruttivo: 0,97**

*strutturale:* sottodimensionata la struttura dei solai e delle tettoie a sbalzo;

*finitura:* qualità dei materiali sufficiente;

*paramenti esterni:* sufficiente;

*impiantistica:* incompleta e da migliorare;

*infissi:* buoni;

iii. **Parametro funzionale: 1,03**

*Più che buono in rapporto alla tipologia;*

iv. **Parametro estetico-architettonico: 0,99**

*In linea con la tipologia;*

v. **Parametro ambientale: 1,02**

*Inquinamento acustico:* Assente;

*Inquinamento atmosferico:* Assente;

*Inquinamento elettromagnetico:* Assente.

vi. **Parametro energetico: 0,98**

*Isolamento pareti opache:* assente

*Fonti di energia rinnovabili:* non sono presenti tecnologie per energia alternativa;

Il coefficiente totale di comparazione, relativo ai singoli presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici degli immobili in oggetto, risulta pari a:  $K_{tot.} = 1,00 \times 0,97 \times 1,03 \times 0,99 \times 1,02 \times 0,98 = 0,99$ . Applicando il coefficiente totale  $K_{tot.} = 0,99$  trasposto numerico delle differenze dal valore "medio" di € 550,00 €/mq., si ottiene il valore unitario di:  $550,00 \text{ €/mq.} \times 0,99 = 544,50 \text{ €/mq.}$  Per cui il **valore totale medio della piena proprietà risulta essere pari a:**  $\text{mq. } 861,54 \times 544,50 \text{ €/mq.} = \text{€ } 469.108,53$  che si arrotonda per eccesso a **€ 470.000,00.**

**Art. 7) - RIEPILOGO GENERALE DELLA PRESENTE STIMA**

<b>Tabella riepilogativa dei beni immobili della presente stima</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DIRITTI</b>	<b>VALORI</b>
Art. 3) Terreni agricoli Comune di San Venanzo e Monte Castello di Vibio con accessori vari	Piena Propr. 1/1	1.303.000,00
Art. 4) Complesso rurale adibito a scuderie in Comune di San Venanzo vocabolo San Fedele II	Piena Propr. 1/1	470.000,00

r

Tanto dovevasi in assolvimento all'incarico ricevuto



In fede, il tecnico incaricato

*Stefano Mariani*

Allegati:

- 1) **DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE**
  - a. Visure catastali terreni e fabbricati;
  - b. Visure ipotecarie trascrizioni immobili in Roma;
  - c. Planimetrie catastali fabbricati e terreni;
- 2) **DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**
  - a. Copie titoli abilitativi edilizi Comune di San Venanzo;
  - b. Certificato di destinazione urbanistica Comune di San Venanzo;
  - c. Stralcio della planimetria del P.R.G. del Comune di San Venanzo;
  - d. Stralcio norme tecniche di attuazione P.R.G. Comune di San Venanzo;
  - e. Stralcio della planimetria del P.R.G. del Comune di Roma;
  - f. Stralcio norme tecniche di attuazione P.R.G. Comune di Roma;
  - g. Relazione CTU esecuzione immobiliare 452/2006 Roma;
- 3) **PIANTE, PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO E RILIEVO FOTOGRAFICO**
  - a. Stralcio planimetrico con individuazione accessori e strutture Comune di San Venanzo;
  - b. Schema calcolo superfici lorde complesso scuderie;
  - c. Piante di rilievo complesso scuderie;
  - d. Computo metrico estimativo per costi rimozione box all'aperto e fienile;
  - e. Foto aerea degli immobili in San Venanzo e Monte Castello di Vibio, rilevamento 2007;
  - f. Rilievo fotografico del complesso delle scuderie e accessori n° 52 fotogrammi;
  - g. Foto aerea immobili in Roma rilevamento 2007;
  - h. Rilievo fotografico immobili in Roma n° 24 fotogrammi.