

Procedura di liquidazione controllata del patrimonio di
OMISSIS (OMISSIS) n. 8028/2023 del 11/08/23
residente in Calvi dell'Umbria (TR) Voc. OMISSIS 50/a.

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

Terni, 22/02/2024

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 OMISSIS Rep. n. 8028/2023 -R.P.U. 37-1/2023 residente in Calvi dell'Umbria, loc. OMISSIS 50/A, 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, la quale mi ha fatto visitare gli immobili siti in Calvi dell'Umbria, loc. OMISSIS 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 001

Immobile e terreni in Calvi dell'Umbria, loc. OMISSIS

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 OMISSIS nata a Magliano Sabina (RI) il OMISSIS– CF OMISSIS e residente in Calvi Dell'Umbria (TR) Loc. OMISSIS 50/A

OGGETTO DI STIMA

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

Fabbricati nel Comune di Calvi dell'Umbria

F. 18 P.II.a. a 15 Sub 2, Piano T-1 catasto urbano Cat A/3 classe 3, vani 3,5, rendita euro 189,80

F. 18 P.II.a. a 15 Sub 3 Piano T - catasto urbano, Cat. C/2, classe 3, superficie mq 126, rendita euro 179,88

F 18 P.II.a. a 226 Piano T – catasto urbano, Cat. D/10, rendita euro 496,00

Terreni nel Comune di Calvi dell'Umbria:

F. 18, particella 17, Seminativo, Classe 2, sup. 4.190 mq, R.D. euro 19,48, R.A. euro 16,23;

F. 18, particella 225, Seminativo, Classe 2, sup.12.200 mq, R.D. euro 56,714, R.A. euro 47,26 e parte di Seminativo arborato, Classe 3, sup. 2.348 mq, R.D. euro 7,88, R.A. euro 7,88;

F 18, particella 126, Seminativo, Classe 2, sup.11.370 mq, R.D. euro 52,85, R.A. euro 44,04;

F. 18, particella 151, Seminativo, Classe 2, sup.7498 mq, R.D. euro 34,85, R.A. euro 29,04; Pascolo arborato, Classe U, sup.192 mq, R.D. euro 0,25, R.A. euro 0,14

F 18, particella 223, Seminativo Arborato. Classe 2, sup. 6.447 mq, R.D. euro 33,30, R.A. euro 23,31 e parte vigneto, classe U, sup. 2.513, R.D. euro 18,17, R.A. euro 11,68;

Da consultazione della banca dati dell’Agenzia del Territorio, sede di Terni, la sig. OMISSIS risulta possessore al 50% in comunione legale dei beni con il sig. OMISSIS, sempre in Comune di Calvi dei seguenti beni:

F. 18, particella 27, Sem. Classe 2, sup. 5.400 mq, R.D. euro 25,10, R.A. euro 20,92;

F. 18, particella 201, Sem. Arb., Classe 3, sup. 2.790 mq, R.D. euro 9,37, R.A. euro 9,37;

F. 18, particella 63, Sem. Classe 3, sup. 9.670 mq R.D. euro 32,46, R.A. euro 27,47;

F. 18, particella 61 Sem. Classe 2, sup. 8.020, R.D. euro 37,28, R.A. euro 31,06,

Dalla consultazione delle banche dati, incrociando i dati del soggetto proponente la procedura di liquidazione per sovraindebitamento, di cui alla relazione del Gestore della Crisi ed alla sentenza emessa dal Tribunale di Terni n 22/2023 Rep.08028/2023 del 11-08-2023, si è rilevato che nella procedura stessa non era stato inserito il bene come identificato catastalmente

F 18 P.lla. a 226 ubicato questo in Comune di Calvi dell’Umbria.

Dall’individuazione catastale dei singoli beni ricompresi nel Comune di Calvi dell’Umbria si passerà alla descrizione degli stessi ed alla ricerca del più probabile valore di mercato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di più fabbricati di cui uno è ad uso residenziale e gli altri come indicati nella documentazione tecnica costituiscono pertinenze dell’attività agricola.

Il fabbricato principale, di modeste dimensioni si eleva su due piani, al piano terra troviamo due locali ad uso sgombero ed al piano primo con accesso da scala esterna troviamo un locale ad uso cucina ed un locale ad uso camera. Si deve far rilevare che l’unità immobiliare è priva di servizio igienico. Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura di tufo, orizzontamenti in legno, copertura anch’essa in legno con tegole in laterizio. Sia dal punto di vista funzionale che da quello statico il fabbricato è in uno stato di non utilizzo. Non sono presenti impianti se non la presenza di un punto di consegna di energia elettrica; dal punto di vista strutturale il fabbricato in più punti presenta gravi lesioni strutturali; alcuni paramenti murari hanno perso la verticalità e sono evidenti spaccamenti degli stessi. Non sono presenti infissi e quelli che ancora sono installati non sono idonei alla funzione. Buona risulta l’accessibilità, il compendio è raggiungibile dalla strada comunale che costeggia il lotto. Come indicato in premessa sono presenti altri cinque fabbricati, cioè quello con destina catastale magazzino, una ex porcilaia, un piccolo fabbricato con forno e una tettoia in acciaio con destinazione fienile, questa aperta sui quattro lati. Il magazzino realizzato con struttura in blocchi di tufo è privo della copertura,

crollata, così le pareti perimetrali presentano grave dissesto statico che rende inagibile il fabbricato.

Gli altri due fabbricati, la porcilaia ed il piccolo forno sono realizzati con murature miste di tufo e calcare, anch'essi versano in condizioni di inagibilità. La tettoia è realizzata con struttura in acciaio, colonne tubolari collegate tra loro da piccole travi reticolari. La copertura è realizzata con lamiera in acciaio ondulate. Lo stato di conservazione è mediocre.

L'ultimo fabbricato è una stalla per bovini. Essa è realizzata in muratura di tufo con solaio di copertura in travetti precompressi e blocchi di alleggerimento. Il manto di copertura è costituito da tegole in laterizio. Sono presenti infissi con uno stato di conservazione mediocre non idonei alla funzione. Al suo interno sono presenti delle separazioni per la stabulazione dei bovini, non sono presenti impianti di nessun genere. Alla data il fabbricato avente uso funzionale alle attività produttive agricole non risulta idoneo alla funzione anche per il fatto che privo di concimaia.

Per quanto attiene ai terreni come individuati catastalmente, questi hanno caratteristiche tipiche della parcellizzazione, di modeste superfici, quindi, privi di ogni capacità produttiva secondo l'attuale sistema agrario e agrotecnico.

Le destinazioni sono quelle catastali, con uno stato di conservazione medio, l'accesso ai fondi avviene o tramite la strada comunale o tramite strade poste sul limite di testa di altri fondi.

IDENTIFICAZIONE EDILIZIO URBANISTICA

Dà accesso presso la municipalità competente, Comune di Calvi dell'Umbria, si è estratto il certificato di destinazione urbanistica che si allega. Come in esso indicato, i terreni come individuati catastalmente, sono inseriti nel PRG del Comune di Calvi dell'Umbria, approvato con DCC n 2 e 3 del 24-01-2008. La destinazione urbanistica è zona E -Territorio Agricolo. In tali zone compendiate dalla NTA risulta il disposto dell'art 40 delle stesse. In particolare sulle p.ll. a 126, 225, 63 e 17 del foglio 18 insiste il vincolo boschi.

Ai fini della conformità edilizia, ai sensi e per gli effetti del DPR 380/01, Legge Regionale 1/15 Umbria, dà accesso presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Calvi dell'Umbria, analizzando gli archivi non risultano rilasciati titoli abilitativi che possano essere ricondotti, nel periodo post 1967 ad autorizzazioni che asseverano la realizzazione dei fabbricati oggetto della presente intestati a OMISSIS.

L'obbligo di dimostrare la realizzazione e consistenza effettiva di un manufatto alla data del 01 settembre 1967 trae origine da esigenze e norme diverse:

- Commercibilità immobiliare: dichiarazione da poter rendere in atto notarile di compravendita, in presenza di certi presupposti (art. 40 L. 47/85);
- Pratiche edilizie: domande di condono edilizio (articoli 31 e 33 L. 47/85), e successivi condoni; ma anche ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/01;

La data del 01 settembre 1967 non costituisce “anno zero” dell'urbanistica italiana: L'entrata in vigore della Legge “ponte” n. 765/1967 appunto non ha creato uno spartiacque netto e non significa che qualsiasi edificio, opera o intervento edilizio, anteriore ad essa fosse stato libero, sotto tutti i punti di vista.

Al contrario, l'obbligo di ottenere licenza edilizia c'era già prima del 01 settembre 1967 (art. 31 L. 1150/42), in particolare per effettuare:

- nuove costruzioni
- ampliare quelle esistenti
- modificare la struttura o l'aspetto di quelle esistenti

Nel periodo intercorrente tra la vigenza dell'articolo 31 L. 1150/1942 e fino alla L. 765/1967, tale obbligo si applicava:

- nei centri abitati;
- nelle zone di espansione previste dal Piano Regolatore comunale;
- nelle zone o territori comunali con l'obbligo di licenza edilizia disposto da Regolamento edilizio comunale;

In tal senso, **neanche la L. 1150/42 può essere considerata un "anno zero" dell'urbanistica italiana**: l'obbligo di licenza edilizia poteva essere già stato disciplinato da regolamenti edilizi comunali; oltre al fatto che alcuni Regi Decreti del 1935 e 1937 erano già entrati nel merito.

Riprendendo i principi espressi dalla sentenza del Consiglio di Stato n. 4568/2021, **la preesistenza delle opere in data anteriore al 01 settembre 1967 è un presupposto necessario per rendere legittimi i manufatti "risalenti", presumibilmente e realizzati in assenza del titolo abilitativo** in una zona ed epoca in cui non vi era obbligo di titolo abilitativo. Questo riferimento si può anche estrapolare dalla definizione di Stato Legittimo introdotta nel D.P.R. 380/01 all'art. 9-bis comma 1-bis, dal D.L. "Semplificazioni" n. 76/2020.

Il Consiglio di Stato ha prodotto un consolidato orientamento giurisprudenziale, per cui *«grava sul privato l'onere di provare la data di realizzazione e la consistenza originaria dell'immobile abusivo, in quanto solo l'interessato può fornire inconfutabili atti, documenti ed elementi probatori che possano radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione di un manufatto.»* (Cons. di Stato n. 4568/2021, n. 2115/2019; n. 3696/2019; n. 1391/2018).

Da quanto dalla lettura dell'aereo fotogrammetrie come consultabili sul sito GIS Web Regione Umbria, a queste sovrapposte le mappe catastali, possiamo certamente affermare che il fabbricato principale è ante 1967; questo risulta sul aereo fotogrammetria 1954-1956.

Gli altri fabbricati accessori sono rintracciabili già alla data del 1977 (data di rilievo fotogrammetrico), quindi presumibilmente costruiti tra il 1954 e tale data, cioè possono essere ricompresi nell'così detto periodo di cui alla legge 765/1967.

In particolare dobbiamo indicare che la tettoia ad uso fienile è aperta su 4 lati; questo secondo le norme attuali, non costituisce SUC.

Tale ipotesi non può essere fatta, invece, per la stalla, in quanto, dalle precedenti ortofoto e da quella datata 1977 essa non è rilevabile. La data di costruzione, più attendibile, risulta tra il 1977 ed il 1997 data in cui, invece, essa è rilevabile.

Per quanto attiene al magazzino questo è rilevabile alla data del 1997 e risulta dirutto alla data del 2005.

Da quanto possiamo considerare certamente il fabbricato principale cioè, quello identificato con fogl 18 p.ll.a 15 sub 2-3, ante 1967, il magazzino realizzato tra il 1977 e il 1997 e già inagibile alla data del 2005.

La stalla è stata certamente realizzata dopo il 1977 e riscontrabile alla data del 1997.

Pertanto alla data odierna i due fabbricati, quello ad uso magazzino, individuato con il fogl 18 p.ll.a 15 sub 3 e la stalla, fogl 18 p.ll.a 226, sono da considerare privi di atto di asseverazione

edilizio urbanistico presso il Comune di Calvi. Gli stessi dovranno essere sottoposti a procedura di sanatoria ai sensi e per gli effetti del DPR 380/01, collegata Legge 1/15 Umbria.

ISPEZIONI IPOTECARIE

FG 18 PARTICELLA 15 SUB2

1. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 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.

2. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 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 15 SUB3

1. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 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

2. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 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 17

1. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4435 Registro Generale 6263 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1169 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6266 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1172 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 6270 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1173 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6271 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1174 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 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

7. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 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 225

1. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali

2. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 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 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 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 126

1. TRASCRIZIONE del 14/12/1989 - Registro Particolare 7477 Registro Generale 10230 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 48514 del 23/11/1989 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4434 Registro Generale 6262 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1169 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6266 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1172 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 6270 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1173 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6271 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1174 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 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

8. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 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 151

1. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4435 Registro Generale 6263 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1169 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6266 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1172 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 6270 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1173 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6271 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1174 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 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

7. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 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 223

1. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali

2. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 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 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 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 27

1. TRASCRIZIONE del 16/01/1997 - Registro Particolare 440 Registro Generale 635 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 85487 del 28/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6266 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1172 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 6270 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1173 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6271 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1174 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 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

7. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 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 201

1. TRASCRIZIONE del 16/01/1997 - Registro Particolare 439 Registro Generale 634 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 85485 del 28/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine Immobili attuali

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6266 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1172 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 6270 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1173 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6271 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1174 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 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

7. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 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 63

1. TRASCRIZIONE del 16/01/1997 - Registro Particolare 439 Registro Generale 634 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 85485 del 28/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6266 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1172 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 6270 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1173 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6271 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1174 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 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

7. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 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 61

1. TRASCRIZIONE del 16/01/1997 - Registro Particolare 439 Registro Generale 634 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 85485 del 28/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6266 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1172 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 6270 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1173 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6271 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1174 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 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

7. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 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 226

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 quanto attiene al più probabile valore di mercato dei fabbricati si sono consultati i mercuriali come pubblicati dalla Camera di Commercio dell'Umbria, edizione IV Trimestre 2023, i dati come accertati dall'Agenzia delle Entrate sede di Terni. Altro riferimento per la valutazione di terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi come pubblicata dall' Agenzia del Territorio.

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.

Nella tabella sotto riportata sono stati riassunti tutti i calcoli atti alla determinazione del valore di mercato dei terreni e dei fabbricati nello stato d'uso in cui si trovano, insistenti nel Comune di Calvi dell'Umbria.

I coefficienti, riportati in tabella, vanno ad effettuare le correzioni sul prezzo di beni simili, rispetto lo stato di conservazione dei beni immobili oggetto di stima.

Tabella 1 Valore di mercato terreni Comune di Calvi dell'Umbria

Fogl.	P.II. a	Categoria	R.D.	R.A.	Superficie	Valore Agricolo Medio	Valutazione Fiscale	Quota Proprietà	Valore Di Mercato	Valore Quota
18	17	Seminativo	€ 19,48	€ 16,23	4190	€ 6 500,00	€ 2 191,50		€ 2 723,50	€ 2 723,50
18	27	Seminativo	€ 25,10	€ 20,92	5400	€ 6 500,00	€ 2 823,75	0,50	€ 3 510,00	€ 1 755,00
18	61	Seminativo	€ 37,28	€ 31,06	8020	€ 6 500,00	€ 4 194,00	0,50	€ 5 213,00	€ 2 606,50
18	63	Seminativo	€ 32,46	€ 27,47	9670	€ 7 500,00	€ 3 651,75	0,50	€ 7 252,50	€ 3 626,25
18	126	Seminativo	€ 52,85	€ 44,04	11370	€ 6 500,00	€ 5 945,63		€ 7 390,50	€ 7 390,50
18	151	Seminativo	€ 35,10	€ 29,18	7498	€ 6 500,00	€ 3 948,75		€ 4 873,70	€ 4 873,70
		Pascolo arborato			192	€ 3 000,00			€ 57,60	€ 57,60
18	201	Seminativo Arb.	€ 9,37	€ 9,37	2790	€ 6 000,00	€ 1 054,13	0,50	€ 1 674,00	€ 837,00
18	223	Vigneto	€ 51,47	€ 34,99	2513	€ 7 000,00	€ 5 790,38		€ 1 759,10	€ 1 759,10
		Seminativo Arb.			6447	€ 6 000,00			€ 3 868,20	€ 3 868,20
18	225	Seminativo	€ 64,59	€ 55,14	12200	€ 6 500,00	€ 7 266,38		€ 7 930,00	€ 7 930,00
		Seminativo Arb.			2348	€ 6 000,00			€ 1 408,80	€ 1 408,80
									Valore totale	€ 38 836,15

Tabella 2 Valore di mercato immobili Comune di Calvi dell'Umbria quota proprietà 1/1

Fogl.	P.II.a	Sub	Cat.	Destinazione	SUC	Coef.	Sup.Virt.	Prezzo	Valore Quota
18	15	2	A/3	Abitazione	60,99	1	60,99	€ 200,00	€ 12 198,00
				Locali sgombero	60,99	0,7	42,693	€ 100,00	€ 4 269,30
				Tettoia	Demolita			€ 200,00	€ 0,00
				Forno/rip	7,6	0,1	0,76	€ 200,00	€ 152,00
18	15	3	C/2	Magazzino	34,03	0,15	5,1045	€ 150,00	€ 765,68
				Fienile	87,1	0,4	34,84	€ 100,00	€ 3 484,00
				Porcilaia	31,46	0,1	3,146	€ 150,00	€ 471,90
18	226		D/10	Stalla	92,4	0,7	64,68	€ 150,00	€ 9 702,00
Valore Totale									€ 31 042,88

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

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 OMISSIS nata a Magliano Sabina (RI) il OMISSIS– CF OMISSIS e residente in
Calvi Dell'Umbria (TR) Loc. OMISSIS 50/A

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, 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
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 OMISSIS nata a Magliano Sabina (RI) il OMISSIS- CF OMISSIS e residente in Calvi Dell'Umbria (TR) Loc. OMISSIS 50/A

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 OMISSIS riceve il bene sopra identificato in successione del padre OMISSIS che era comproprietario per diritti paria a 2/15, pertanto considerato che erede legittimo del decujus era anche la sig. OMISSIS; alla sig. OMISSIS, 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 cujus OMISSIS 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 cujus OMISSIS, mentre la quota riportata nella visura catastale relativa al de cujus OMISSIS è pari a 2/15, e di conseguenza la quota attribuibile all'erede OMISSIS sarebbe di 1/15.

A margine della successione di OMISSIS 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 OMISSIS NATA A MONTEBUONO IL 10-07-1907 MADRE DI OMISSIS, 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 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, 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
12	4	bosco ceduo	€ 0,28	€ 0,06	410	€ 2 000,00	€ 31,50	0,1	€ 82,00	€ 8,20
Valore totale										€ 8,20

Conclusioni

Dall'analisi dei singoli beni possiamo stabilire che il valore complessivo del compendio posto a disposizione della procedura della Crisi da Sovraindebitamento si può riassumere:

Lotto 1 Beni posti in Comune di Calvi valore di mercato € 69'879.03

Lotto 2 Beni posti in Comune di Magliano Sabina valore di mercato € 4'566,50

Lotto 3 Beni posti in Comune di Montebuono valore di mercato € 8,20

Il più probabile valore di mercato. dell'intero compendio posto a disposizione della procedura di liquidazione del patrimonio indicato dal debitore per la procedura di liquidazione controllata ex art 269 e segg. CCII, assomma ad € 74'453,73.

Ai fini di una possibile vendita si ritiene congruo ed economicamente accettabile fissare tre singoli lotti, quindi i rispettivi pp valori di mercato:

Lotto 1 Terreni in Comune di Calvi dell'Umbria identificati al fogl. 18 p.ll.a 17,27,61,63,126,151,201,223. **PP. Valore di Mercato € 29'497.35**

Lotto 2 Terreni di pertinenza e fabbricati siti in Comune di Calvi dell'Umbria identificati al fogl. 18 p.ll.a 225 (NTC) , fogl 18 p.ll.a 15 sub 2 , sub 3 e fogl. 18 p.ll.a 226 (NCEU) **PP Valore di mercato € 40'381,68**

Come indicato, ai beni individuati con il sub 3 e p.ll.a 226, sono da decurtare le spese di regolarizzazione edilizia che si possono valutare in € 6'600,00 oltre sanzioni calcolate in via approssimativa e non definitiva fino alla data di presentazione della sanatoria in € 15'800,00

Da quanto il valore di mercato decurtato dei costi di regolarizzazione deve essere considerato pari ad :

valore di mercato	€ 40'381.68
Spese tecniche al netto IVA e imposte	- € 6'600.00
Sanzioni regolarizzazione	- € 15'800,00
Valore di mercato netto	€ 17'981.68

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

Dai conteggi in aumento e diminuzione il valore di mercato netto dell'intero compendio ammonta ad € 52'053,73

Tanto dovevo in evasione dell'incarico ricevuto

Terni, 22/02/2024

Ing. Francesco Angelici


