Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **123/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Ilaria Sciarra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 (UNICO) - fabbricato unifamiliare con corte annessa e terreni agricoli di pertinenza

Esperto alla stima: Geom. Luciano Cianchetta
Codice fiscale: CNCLCN65S06L117Y
Studio in: Via Alberto Mario 18 - 05100 Terni
Telefono: 348-2686246
Fax: 348-2686246
Email: lcianchetta@libero.it
Pec: luciano.cianchetta@geopec.it

Geometra
LUCIANO
CIANCHETTA
COLLEGIO
DEI
GEOMETRI
DI TERNI
28.08.2026
17:41:49
GMT+02:00

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Corgneda n. 12 - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - fabbricato unifamiliare con corte annessa e terreni agricoli di pertinenza

Corpo: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269
Categoria: Abitazione in villini [A7]
---OMISSIS--, proprietà per 1/2; ---OMISSIS--, proprietà per 1/2, foglio 14, particella 269, subalterno -, scheda catastale T75644, indirizzo Strada di Corgneda n. 12, piano T-1, Comune Narni, categoria A/7, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie 511 mq (totale escluso aree scoperte 493 mq), rendita € 1.959,95

Corpo: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33
Categoria: agricolo
---OMISSIS--, proprietà per 1/2; ---OMISSIS--, proprietà per 1/2, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 33, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq 4.360, reddito dominicale: € 13,51, reddito agrario: € 6,76

Corpo: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35
Categoria: agricolo
---OMISSIS--, proprietà per 1/2; ---OMISSIS--, proprietà per 1/2, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 35, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq 6.320, reddito dominicale: € 19,58, reddito agrario: € 9,79

Corpo: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12
Categoria: agricolo
---OMISSIS--, proprietà per 1/2; ---OMISSIS--, proprietà per 1/2, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 12, qualità BOSCO ALTO, classe 2, superficie catastale mq 3.550, reddito dominicale: € 7,33, reddito agrario: € 0,92

Corpo: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158
Categoria: agricolo
---OMISSIS--, proprietà per 1/2; ---OMISSIS--, proprietà per 1/2, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 158, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale mq 1.460, reddito dominicale: € 1,89, reddito agrario: € 0,30

2. Stato di possesso

Bene: Strada di Corgneda n. 12 - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - fabbricato unifamiliare con corte annessa e terreni agricoli di pertinenza

Corpo: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Corgneda n. 12 - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - fabbricato unifamiliare con corte annessa e terreni agricoli di pertinenza

Corpo: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di Corgneda n. 12 - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - fabbricato unifamiliare con corte annessa e terreni agricoli di pertinenza

Corpo: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269
Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, AQUI SPV SRL

Corpo: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33
Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, AQUI SPV SRL

Corpo: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35
Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, AQUI SPV SRL

Corpo: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12
Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, AQUI SPV SRL

Corpo: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158
Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, AQUI SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: Strada di Corgneda n. 12 - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - fabbricato unifamiliare con corte annessa e terreni agricoli di pertinenza

Corpo: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33

Comproprietari: Nessuno
Corpo: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35
Comproprietari: Nessuno
Corpo: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12
Comproprietari: Nessuno
Corpo: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada di Corgneda n. 12 - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - fabbricato unifamiliare con corte annessa e terreni agricoli di pertinenza

Corpo: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269
Misure Penali: NO

Corpo: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33
Misure Penali: NO

Corpo: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35
Misure Penali: NO

Corpo: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12
Misure Penali: NO

Corpo: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di Corgneda n. 12 - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - fabbricato unifamiliare con corte annessa e terreni agricoli di pertinenza

Corpo: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di Corgneda n. 12 - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - fabbricato unifamiliare con corte annessa e terreni agricoli di pertinenza
Valore complessivo intero: € 316.466,82

PREMESSA

Considerate le caratteristiche degli immobili oggetto di procedura esecutiva, costituiti da un fabbricato residenziale unifamiliare con corte annessa e terreni agricoli di pertinenza, dei quali due adiacenti e contigui alla corte del fabbricato, (ed in parte occupati dalla stessa), particelle 33 e 35 del foglio 14, ed altre due modeste particelle di scarsa rilevanza e valore, poste in prossimità del fabbricato, nel lato opposto rispetto alla strada vicinale, (particelle 12 e 158 dello stesso foglio catastale), lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno ricomprendere tutti gli immobili, ai fini della vendita coattiva, in un unico Lotto.
La relazione che segue ha lo scopo di determinare il più attendibile valore di mercato del fabbricato residenziale e dei terreni di pertinenza sopra citati.
I beni immobili (fabbricato e terreni), oggetto di pignoramento immobiliare, sono distinti in un unico lotto nella presente perizia come segue:

- **CORPO A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269.**
- **CORPO B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33.**
- **CORPO C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35.**
- **CORPO D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12.**
- **CORPO E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158.**

Beni in **Narni (TR)**
Località/Frazione
Strada di Corgneda n. 12

Lotto: 001 - fabbricato unifamiliare con corte annessa e terreni agricoli di pertinenza

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA
FG.14 PART.269.
Abitazione in villini [A7] sito in Strada di Corgneda n. 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **--OMISSIS-- + 1 - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione consensuale - Data Matrimonio: 30-07-1987.
L'immobile è in comproprietà con il coniuge sig.ra --OMISSIS--.
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: con provvedimento del Tribunale di Terni in data 29-05-2013 n. 444/2013, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio del 1987, num. 67, parte II, serie A, ufficio 1.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ---OMISSIS--, proprietà per 1/2; ---OMISSIS--, proprietà per 1/2, foglio 14, particella 269, subalterno -, scheda catastale T75644, indirizzo Strada di Corgneda n. 12, piano T-1, Comune Narni, categoria A/7, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie 511 mq (totale escluso aree scoperte 493 mq), rendita € 1.959,95
Derivante da:
Costituzione del 04/09/2013, Pratica n. TR0067413 in atti dal 04/09/2013;
Variazione nel classamento del 03/07/2014 n. 26440.1/2014.
Millesimi di proprietà di parti comuni: -
Confini: strada vicinale, --OMISSIS--, p.lla 33, p.lla 35, salvo altri.
Note: la particella 269, (Ente Urbano al Catasto Terreni), deriva dalle seguenti particelle, soppresse al Catasto Terreni a seguito di Tipo Mappale del 07/08/2013 TR0062028: -part.lle 30-31-32-159-160-161-162-164-165-166-167 che erano state costituite al C.T. con frazionamento n. 36872 del 04/06/1971 in atti dal 27/03/1972.
Lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie anche per le suddette particelle soppresse, (vedasi quanto allegato alla presente perizia).
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
nello stato di fatto si è rilevata una diversa perimetrazione della corte di pertinenza del fabbricato, rispetto a quanto riportato nella mappa catastale che, interessa parzialmente le particelle 33 e 35 attualmente censite al Catasto Terreni, (oggetto della stessa procedura esecutiva).
Regolarizzabili mediante: presentazione degli atti catastali (Pregeo e DOCFA) per rappresentare l'attuale consistenza della corte.

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione della corte di pertinenza del fabbricato.
Presentazione atti catastali (PREGEO e DOCFA): € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33.

agricolo sito in Strada di Corgneda n. 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **--OMISSIS-- + 1 - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione consensuale - Data Matrimonio: 30-07-1987.
L'immobile è in comproprietà con il coniuge sig.ra --OMISSIS--.
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: con provvedimento del Tribunale di Terni in data 29-05-2013 n. 444/2013, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio del 1987, num. 67, parte II, serie A, ufficio 1.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: ---OMISSIS--, proprietà per 1/2; ---OMISSIS--, proprietà per 1/2, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 33, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq 4.360, reddito dominicale: € 13,51, reddito agrario: € 6,76.
Derivante da:
Impianto meccanografico del 15/05/1971;
Frazionamento del 04/06/1971 in atti dal 27/03/1972 (n. 36872).
Millesimi di proprietà di parti comuni: -
Confini: --OMISSIS-- su più lati, p.lla 269, P.lla 35, salvo altri.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
nello stato di fatto, una porzione della particella risulta essere destinata a corte del fabbricato insistente sulla p.lla 269 (corpo A della presente perizia).
Regolarizzabili mediante: presentazione atto catastale di aggiornamento al Catasto Terreni con la procedura PREGEO.
Descrizione delle opere da sanare: scorporo della porzione occupata dalla corte di pertinenza del fabbricato.
Note: per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.
Gli oneri di regolarizzazione sono stati riportati nella descrizione del "CORPO A" della perizia.

Identificativo corpo: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35.

agricolo sito in Strada di Corgneda n. 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **--OMISSIS-- + 1 - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione consensuale - Data Matrimonio: 30-07-1987.
L'immobile è in comproprietà con il coniuge sig.ra --OMISSIS--.
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: con provvedimento del Tribunale di Terni in data 29-05-2013 n. 444/2013, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio del 1987, num. 67, parte II, serie A, ufficio 1.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ---OMISSIS--, proprietà per 1/2; ---OMISSIS--, proprietà per 1/2, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 35, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq 6.320, reddito dominicale: € 19,58, reddito agrario: € 9,79.

Derivante da:

Impianto meccanografico del 15/05/1971;

Frazionamento del 04/06/1971 in atti dal 27/03/1972 (n. 36872).

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: --OMISSIS--, --OMISSIS--, --OMISSIS--, p.lla 269, p.lla 33, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nello stato di fatto, una porzione della particella risulta essere destinata a corte del fabbricato insistente sulla p.lla 269 (corpo A della presente perizia).

Regolarizzabili mediante: presentazione atto catastale di aggiornamento al Catasto Terreni con la procedura PREGEO.

Descrizione delle opere da sanare: scorporo della porzione occupata dalla corte di pertinenza del fabbricato.

Note: per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Gli oneri di regolarizzazione sono stati riportati nella descrizione del "CORPO A" della perizia.

Identificativo corpo: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12.

agricolo sito in Strada di Corgneda n. 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **--OMISSIS-- + 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione consensuale - Data Matrimonio: 30-07-1987.

L'immobile è in comproprietà con il coniuge sig.ra --OMISSIS--.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: con provvedimento del Tribunale di Terni in data 29-05-2013 n. 444/2013, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio del 1987, num. 67, parte II, serie A, ufficio 1.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ---OMISSIS--, proprietà per 1/2; ---OMISSIS--, proprietà per 1/2, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 12, qualità BOSCO ALTO, classe 2, superficie catastale mq 3.550, reddito dominicale: € 7,33, reddito agrario: € 0,92.

Derivante da:

Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Strada vicinale, --OMISSIS--, --OMISSIS--, p.lla 158, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158.

agricolo sito in Strada di Corgneda n. 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **--OMISSIS-- + 1 - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione consensuale - Data Matrimonio: 30-07-1987.
L'immobile è in comproprietà con il coniuge sig.ra --OMISSIS--.
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: con provvedimento del Tribunale di Terni in data 29-05-2013 n. 444/2013, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio del 1987, num. 67, parte II, serie A, ufficio 1.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: ---OMISSIS--, proprietà per 1/2; ---OMISSIS--, proprietà per 1/2, sezione censuaria Narni, foglio 14, particella 158, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale mq 1.460, reddito dominicale: € 1,89, reddito agrario: € 0,30.
Derivante da:
Impianto meccanografico del 15/05/1971;
Frazionamento del 04/06/1971 in atti dal 27/03/1972 (n. 36872).
Millesimi di proprietà di parti comuni: -
Confini: Strada vicinale, --OMISSIS--, --OMISSIS--, p.lla 12, salvo altri.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili si trovano ai margini del territorio comunale di Narni (TR), in prossimità della frazione di Capitone, ubicati ad una quota altimetrica di circa 200 metri sul livello del mare. La zona è caratterizzata prevalentemente da aree agricole con la presenza di fabbricati sparsi, (prevalentemente immobili residenziali ed accessori agricoli).

Caratteristiche zona: periferica (agricola) normale.
Area urbanistica: agricola a traffico locale limitato, con parcheggi nelle corti di pertinenza delle abitazioni.
Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Importanti centri limitrofi: città di Narni.
Attrazioni paesaggistiche: scenari naturali e paesaggi suggestivi del fiume Nera.
Attrazioni storiche: centro storico di Narni e siti storici limitrofi.
Principali collegamenti pubblici: autobus circa 2 km, ferrovia circa 7 km, superstrada circa 7 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269
Abitazione in villini [A7] sito in Narni (TR), Strada di Corgneda n. 12
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33
agricolo sito in Narni (TR), Strada di Corgneda n. 12
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35
agricolo sito in Narni (TR), Strada di Corgneda n. 12
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12
agricolo sito in Narni (TR), Strada di Corgneda n. 12
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158
agricolo sito in Narni (TR), Strada di Corgneda n. 12
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di passaggio).
A rogito di Notaio --OMISSIS-- in data 18/10/1991 ai nn. 59393/21359;
Registrato a TERNI in data 07/11/1991 ai nn. 2778/Vol. 72 Mod. Iv Atti Pubblici;
Iscritto/trascritto a TERNI in data 08/11/1991 ai nn. 8993/6485;
con il rogito notarile sopra indicato, la parte acquirente (attuali soggetti esecutati), ha costituito, sulle particelle 33 e 35 del foglio 14, servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi in qualsiasi tempo e con qualsiasi mezzo a favore della rata di terreno contraddistinta con la particella 36 del foglio 14 di proprietà della parte venditrice (trascrizione in data 08/11/1991 al n. 6485). Si riporta la descrizione della servitù come da Atto notarile (allegato in copia alla presente): "Detta servitù verrà esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3,00 che costituisce prosecuzione della strada di campagna che si diparte dalla strada vicinale del Colle e correndo lungo il

confine tra le particelle 168 e 169 giunge al confine della particella 33 ove ha luogo la detta servitù che percorre la particella 33 nel confine est con la particella 168 piegando poi ad ovest sulla particella 35 lungo il confine di detta particella con la 172 per giungere finalmente al fondo dominante identificato con la particella 36 del foglio 14. La parte venditrice ai sensi dell'art. 1068 del codice civile presta anticipatamente il proprio consenso per il trasferimento della servitù in luogo diverso, da ritenersi fin d'ora ugualmente comodo per l'esercizio del proprio diritto di servitù. Detto trasferimento avverrà a semplice richiesta scritta dei proprietari del fondo servente.".

Dati precedenti relativi ai corpi:

B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33.

C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro --OMISSIS-- + 1; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO rep. 2079/2013 in data 23/10/2013;
Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 112.581,21 ;
Iscritto/trascritto a TERNI in data 25/10/2013 ai nn. 10435/1158.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269.

B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33.

C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35.

D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12.

E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro --OMISSIS-- + 1; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO rep. 904/10918 del 19/01/2018;
Importo ipoteca: € 568.522,10; Importo capitale: € 284.261,05 ;
Iscritto/trascritto a TERNI in data 22/01/2018 ai nn. 757/82.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269.

B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33.

C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35.

D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12.

E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AQUI SPV SRL contro --OMISSIS-- + 1;
Derivante da: UNEP c/o Tribunale di Terni rep. 1834 del 14/09/2023
iscritto/trascritto a TERNI in data 13/10/2023 ai nn. 11295/8509.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269.

B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33.

C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35.

D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12.

E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Gli immobili non fanno parte di un condominio.

Identificativo corpo: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269 sito in Narni (TR), Strada di Corgneda n. 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di un condominio.
Millesimi di proprietà: -
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.
Indice di prestazione energetica: si indica presumibilmente la classe G.
Note Indice di prestazione energetica: la classe indicata è da ritenersi presunta e provvisoria, in attesa della redazione dell'APE che, come stabilito dal Giudice delle Esecuzioni nel quesito peritale, sarà redatto al momento del trasferimento dell'immobile, con la relativa spesa che rimarrà a carico dell'acquirente.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

Identificativo corpo: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33 agricolo sito in Narni (TR), Strada di Corgneda n. 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di un condominio.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile non necessita di Attestazione di Prestazione Energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

Identificativo corpo: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35 agricolo sito in Narni (TR), Strada di Corgneda n. 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di un condominio.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile non necessita di Attestazione di Prestazione Energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

Identificativo corpo: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12
agricolo sito in Narni (TR), Strada di Corgneda n. 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di un condominio.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile non necessita di Attestazione di Prestazione Energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

Identificativo corpo: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158
agricolo sito in Narni (TR), Strada di Corgneda n. 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di un condominio.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile non necessita di Attestazione di Prestazione Energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ---OMISSIS-- proprietà per 1/2; ---OMISSIS-- proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio --OMISSIS--, in data 18/10/1991, ai nn. 59393/21359; registrato a TERNI, in data 07/11/1991, ai nn. 2778 Vol. 72 mod. Iv Atti Pubblici; trascritto a TERNI, in data 08/11/1991, ai nn. 8992/6484.
Dati precedenti relativi ai corpi:
A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269.
B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33.
C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35.
D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12.
E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158.

Note: con lo stesso Atto la parte acquirente (attuali soggetti esecutati), ha costituito sulle particelle 33 e 35 del foglio 14, servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi in qualsiasi tempo e con qualsiasi mezzo a favore della rata di terreno contraddistinta con la particella 36 del foglio 14 di proprietà della parte venditrice (trascrizione in data 08/11/1991 al n. 6485). Si riporta la descrizione della servitù come da Atto notarile (allegato in copia alla presente): "Detta servitù verrà esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3,00 che costituisce prosecuzione della strada di campagna che si diparte dalla strada vicinale del Colle e correndo lungo il confine tra le particelle 168 e 169 giunge al confine della particella 33 ove ha luogo la detta servitù che percorre la particella 33 nel confine est con la particella 168 piegando poi ad ovest sulla particella 35 lungo il confine di detta particella con la 172 per giungere finalmente al fondo dominante identificato con la particella 36 del foglio 14. La parte venditrice ai sensi dell'art. 1068 del codice civile presta anticipatamente il proprio consenso per il trasferimento della servitù in luogo diverso, da ritenersi fin d'ora ugualmente comodo per l'esercizio del proprio diritto di servitù. Detto trasferimento avverrà a semplice richiesta scritta dei proprietari del fondo servente."

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in **Strada di Corgneda n. 12**
Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 4252/1992
Intestazione: --OMISSIS--
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECINZIONE PROVVISORIA PER SALVAGUARDIA DEL CANTIERE
Oggetto: opere varie
Presentazione in data 03/04/1992 al n. di prot. 4252
Rilascio in data 11/05/1992 al n. di prot. 4252
Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269

Abitazione in villini [A7] sito in **Strada di Corgneda n. 12**
Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA 12816/1992
Intestazione: --OMISSIS--
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 27/03/1992 al n. di prot. 3267
Rilascio in data 17/10/1992 al n. di prot. 12816
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: IL TITOLO ERA STATO RICHIESTO COME INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO DEL VECCHIO FABBRICATO (AUTORIZZAZIONE EDILIZIA), A SEGUITO DI ISTRUTTORIA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE ED APPROVAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA IN DATA 22/07/1992 E' STATO RILASCIATO COME RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (CON PAGAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI) - CONCESSIONE EDILIZIA N. 12816 DEL 22/07/1992.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269

Abitazione in villini [A7] sito in **Strada di Corgneda n. 12**
Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 7349/1993
Intestazione: --OMISSIS--
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: REALIZZAZIONE MURI DI CONSOLIDAMENTO E RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/05/1993 al n. di prot. 7349
Rilascio in data 23/06/1993 al n. di prot. 7349
NOTE: L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E' STATA RILASCIATA CON LA SEGUENTE CONDIZIONE/PRESCRIZIONE: "LA RECINZIONE LATO STRADA DOVRA' ESSERE REALIZZATA A METRI 3,00 DAL CIGLIO STRADALE".
Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269

agricolo sito in **Strada di Corgneda n. 12**
Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 7349/1993
Intestazione: --OMISSIS--
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: REALIZZAZIONE MURI DI CONSOLIDAMENTO E RECINZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/05/1993 al n. di prot. 7349
Rilascio in data 23/06/1993 al n. di prot. 7349
NOTE: L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E' STATA RILASCIATA CON LA SEGUENTE CONDIZIONE/PRESCRIZIONE: "LA RECINZIONE LATO STRADA DOVRA' ESSERE REALIZZATA A METRI 3,00 DAL CIGLIO STRADALE".
Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33

agricolo sito in **Strada di Corgneda n. 12**
Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 7349/1993
Intestazione: --OMISSIS--
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: REALIZZAZIONE MURI DI CONSOLIDAMENTO E RECINZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/05/1993 al n. di prot. 7349
Rilascio in data 23/06/1993 al n. di prot. 7349
NOTE: L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E' STATA RILASCIATA CON LA SEGUENTE CONDIZIONE/PRESCRIZIONE: "LA RECINZIONE LATO STRADA DOVRA' ESSERE REALIZZATA A METRI 3,00 DAL CIGLIO STRADALE".
Dati precedenti relativi ai corpi: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione in villini [A7] part. 369 ed adiacenti Terreni agricoli part.lle 33-35

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
con riferimento agli atti riguardanti i titoli edilizi, trasmessi allo scrivente CTU dal Comune di Narni in data 24/06/2026, si riporta quanto segue.
Sulla scorta degli accertamenti che è stato possibile eseguire in loco, con l'intervento di ristrutturazione edilizia del pre-esistente vecchio fabbricato rurale semidiruto, (di cui alla Concessione Edilizia 12816 del 22/07/1992), è stato realizzato un fabbricato unifamiliare avente principalmente le seguenti difformità rispetto al titolo rilasciato:
-modifiche alla distribuzione interna nei due piani dell'edificio;
-modeste variazioni alle conformazioni delle coperture, alle finestrature esterne ed alle altezze interne ed esterne;
-diversa sistemazione del terreno intorno all'edificio;
-aumento di SUC, nei limiti di quanto attualmente consentito dall'art. 91 della L.R. 1/2015 s.m.i. (ampliamento con un incremento massimo di 100 mq), con conseguente leggero ampliamento dell'area di sedime nel lato non fronteggiante la strada vicinale di uso pubblico.

All'uopo si precisa che quest'ultima considerazione scaturisce dai rilievi effettuati sul posto e dal confronto dell'attuale mappa di visura del catasto terreni con quella di impianto (1956), in quanto nell'elaborato di progetto del 1992 non è presente un particolare del lotto con l'esatto piazzamento dell'esistente fabbricato ante opera.
Regolarizzabili mediante: richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001.
Descrizione delle opere da sanare: variazioni essenziali dalla Concessione Edilizia rilasciata nel 1992, sanabili con doppia conformità "semplificata" o "asimmetrica", conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonchè ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento di realizzazione dell'opera, ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, Testo Unico Edilizia, (raccordo dell'art. 36 bis del T.U. modificato dalla L. 105/2024, con la L.R. 1/2015).
-Oneri per richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 36 bis del DPR 380/2001): sanzione amministrativa/oblazione ai sensi dell'art. 36 bis c.5 lett.a) del DPR 380/2001; bolli e diritti di segreteria; spese tecniche (tutti gli adempimenti per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, ivi compresa l'eventuale valutazione della sicurezza sismica, all'esito della quale potrebbero necessitare opere di adeguamento strutturale con importo di spesa al momento non quantificabile): € 23.000,00.
-Spesa per pratica da presentare al Comune riguardante l'ottenimento dell'Agibilità del fabbricato, comprensiva degli oneri per la redazione delle certificazioni riguardanti gli impianti (elettrico - gas - termico - idrico/sanitario - smaltimento dei reflui civili ecc.), per l'ottenimento delle quali potrebbero necessitare opere di adeguamento impiantistico con importo di spesa al momento non quantificabile: € 2.400,00
Oneri Totali: **€ 25.400,00**
Note: si precisa che l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria è subordinato all'espletamento di ulteriori accurate verifiche ed accertamenti riguardanti l'immobile che, in questa fase, lo scrivente CTU non ha potuto eseguire, fermo restando che la spesa imputata riguardante gli oneri di regolarizzazione, a parere del sottoscritto, andrebbe a coprire l'incidenza dell'eventuale sanzione pecuniaria, prevista in deroga alla regola generale della demolizione degli illeciti edilizi, in quanto la rimozione delle parti difformi non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, (art. 34 del DPR 380/2001 e capo VI della L.R. 1/2015, s.m.i.).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
con riferimento agli atti riguardanti il titolo edilizio autorizzativo delle recinzioni e dei muri di contenimento/consolidamento di cui all'Autorizzazione Edilizia 7349 del 23/06/1993, trasmessi allo scrivente CTU dal Comune di Narni in data 24/06/2026, si riporta quanto segue.
Sulla scorta degli accertamenti che è stato possibile eseguire in loco, i muri di contenimento/consolidamento interni alla proprietà sono stati realizzati in modo difforme rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici facenti parte del titolo edilizio rilasciato.
Regolarizzabili mediante: presentazione SCIA edilizia in Sanatoria.
Descrizione delle opere da sanare: muri di contenimento/consolidamento realizzati all'interno della proprietà, attualmente ricadenti sulle particelle 33-35 e 269 del fg. 14.
-Oneri per richiesta del titolo edilizio in Sanatoria: sanzione/oblazione amministrativa; diritti di segreteria; spese tecniche (tutti gli adempimenti per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, ivi compresa l'eventuale valutazione della sicurezza sismica, all'esito della quale potrebbero necessitare opere di adeguamento strutturale con importo di spesa al momento non quantificabile):
€ 7.000,00
Oneri Totali: **€ 7.000,00**
Note: si precisa che l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria è subordinato all'espletamento di ulteriori accurate verifiche ed accertamenti riguardanti le opere eseguite che, in questa fase, lo scrivente CTU non ha potuto eseguire, fermo restando che la spesa imputata riguardante gli oneri di regolarizzazione, a parere del sottoscritto, andrebbe a coprire l'incidenza degli eventuali costi per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
con riferimento agli atti riguardanti il titolo edilizio autorizzativo delle recinzioni e dei muri di contenimento/consolidamento di cui all'Autorizzazione Edilizia 7349 del 23/06/1993, trasmessi allo scrivente CTU dal Comune di Narni in data 24/06/2026, si riporta quanto segue.
La recinzione nel lato fronteggiante la strada vicinale di uso pubblico, è stata realizzata ad una distanza dal ciglio stradale inferiore rispetto a quella prescritta nell'Autorizzazione Edilizia rilasciata (m. 3,00 dal ciglio stradale).
Regolarizzabili mediante: rimozione delle opere di recinzione, in quanto secondo il parere del sottoscritto, per il caso in esame, non può essere concessa una deroga da parte del Comune per il mancato rispetto delle distanze minime dalla strada fuori dei centri abitati, poichè tali vincoli, sono posti a tutela della sicurezza pubblica e della circolazione.
-Costi per rimozione delle opere di recinzione che non rispettano la distanza dalla strada:
€ 6.500,00
Oneri Totali: **€ 6.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi:
A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269.
B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33.
C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 23 in data 24-03-2004
Zona omogenea:	E3 zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva
Norme tecniche di attuazione:	NTA di PRG e Regolamento Regionale 5/2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269.

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 23 in data 24-03-2004
Zona omogenea:	E3 zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva
Norme tecniche di attuazione:	NTA di PRG e Regolamento Regionale 5/2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33.

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 23 in data 24-03-2004
Zona omogenea:	E3 zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva (in parte con formazioni boschive: boschi residui e vegetazione ripariale)
Norme tecniche di attuazione:	NTA di PRG e Regolamento Regionale 5/2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35.

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 23 in data 24-03-2004
Zona omogenea:	parte E1 zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta e parte E3 zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva - formazioni boschive
Norme tecniche di attuazione:	NTA di PRG e Regolamento Regionale 5/2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12.

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 23 in data 24-03-2004
Zona omogenea:	parte E1 zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta e parte E3 zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva - formazioni boschive
Norme tecniche di attuazione:	NTA di PRG e Regolamento Regionale 5/2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269**

Fabbricato unifamiliare con corte annessa in discreto stato di conservazione e manutenzione.
Trattasi di un ex casale di campagna, ristrutturato con un intervento edilizio eseguito nel periodo 1992-1997, attualmente costituito da una abitazione svolgentesi su due livelli di piano (piano terra e piano primo).
L'abitazione risulta essere composta come di seguito riportato.
-PIANO TERRA: un tinello, una cucina, due w.c., tre disimpegni, una "sala hobby", un soggiorno, un sottoscale, un vano "pluriuso abitativo", una rimessa attrezzi, un ripostiglio e locali tecnici (autoclave/centrale termica/rip.), per una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 255,40 , oltre ad un porticato adiacente a due lati esterni del fabbricato, avente una superficie di circa mq. 119,15;
-PIANO PRIMO (con accesso indipendente sul lato S-O e direttamente comunicante con il piano terra attraverso una scala interna): un locale studio/soggiorno, quattro camere, due bagni, un corridoio ed un vano guardaroba, per una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 174,10.
Quanto sopra descritto, come risulta dalla planimetria catastale in atti al catasto fabbricati e nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente CTU rappresentativo dello stato di fatto dell'immobile (ALL. 1).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **--OMISSIS-- + 1- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione consensuale - Data Matrimonio: 30-07-1987.
L'immobile è in comproprietà con il coniuge sig.ra --OMISSIS--.
Eventuali comproprietari: Nessuno.

E' posto al piano: Terra e Primo
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992-1997
L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi fuori terra

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: l'abitazione in generale necessita principalmente di interventi di manutenzione che riguardano le finiture interne ed esterne; in particolare opere di risanamento, pittura/tinteggiatura delle gronde dei tetti, delle pareti e degli infissi, interni ed esterni, oltre ad una revisione/controllo generale degli impianti tecnologici presenti.
In alcune pareti interne sono presenti "muffe nere", derivanti da fenomeni di condensa, particolarmente significativi nella cucina e nei bagni; tali fenomeni si verificano in particolare quando l'aria calda e satura di vapore acqueo entra in contatto con le superfici fredde dei muri e soffitti esterni.
Nel perimetro esterno del fabbricato, la mancanza dei marciapiedi, espone le fondamenta all'umidità ed all'infiltrazione di acqua piovana.
(VEDASI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA).

Caratteristiche descrittive - strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**.

	I tetti necessitano di manutenzione, in particolare per quanto riguarda le gronde perimetrali.
Fondazioni	tipologia: **presumibilmente travi in c.a.** materiale: **c.a.** condizioni: **per quanto potuto osservare sufficienti** .
Solai	tipologia: **laterocemento** condizioni: **per quanto accertato a vista sufficienti.**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **discrete**.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **sportelloni in legno** materiale protezione: **legno** condizioni: **necessitano di manutenzione.**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **necessitano di manutenzione.**
Manto di copertura	materiale: **coppi su embrici** coibentazione: **non verificabile a vista** condizioni: **sufficienti.**
Pareti esterne	materiale: **muratura con blocchi di laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **gli intonaci necessitano di manutenzione.**
Pavim. Esterna	materiale: **piastrelle monocottura per esterni** condizioni: **sufficienti.** Riferito a: portico.
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle monocottura** condizioni: **sufficienti.**
Plafoni	materiale: **solai in laterocemento rifiniti a civile** condizioni: **le opere di finitura necessitano di manutenzione.**
Portone di ingresso	tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **necessita di manutenzione.**
Rivestimenti interni	ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **piastrelle - intonaco civile e tinteggiature usuali** condizioni: **le opere di finitura interne necessitano di manutenzione.**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **mattoni di cotto** condizioni: **sufficienti.**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare** Note: con riferimento al D.M. 37/08, trattasi di impianto per il quale non è disponibile la certificazione di conformità, per quanto potuto constatare in occasione del sopralluogo le condizioni sembrerebbero sufficienti. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, si ritiene opportuno provvedere a far effettuare un collaudo/verifica da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08.
Fognatura	tipologia: **acque reflue civili recapitanti in una fossa biologica tipo Imhoff ubicata nella corte del fabbricato** rete di smaltimento: **si presume con tubazioni in PVC e/o cemento** recapito: **fossa biologica tipo Imhoff** condizioni: **sufficienti (per quanto potuto verificare a vista in occasione del sopralluogo)** conformità: **da verificare** Note: non essendo disponibile l'autorizzazione allo smaltimento al suolo, l'impianto necessita di precipue verifiche finalizzate all'ottenimento della stessa, all'esito delle quali potrebbero necessitare interventi di adeguamento alla normativa vigente.
Gas	tipologia: **tubazioni interrate, sottotraccia e con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame, acciaio zincato ed in polietilene** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare** Note: con riferimento al D.M. 37/08, per quanto potuto rilevare a vista in occasione del sopralluogo, le condizioni sembrerebbero sufficienti. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, considerata l'epoca realizzativa dello stesso, si ritiene opportuno provvedere a far effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08. L'alimentazione avviene tramite bombolone interrato nella corte di pertinenza dell'abitazione.

Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificato** condizioni: **per quanto a vista sufficienti** conformità: **da verificare** Note: per quanto potuto rilevare a vista, in occasione del sopralluogo, le condizioni dell'impianto sembrerebbero sufficienti.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **in uso (sufficienti per quanto potuto verificare a vista in occasione del sopralluogo)** conformità: **da verificare/collaudare - libretto di impianto non disponibile** Note: impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas GPL alimentata da serbatoio GPL interrato presente nella corte di pertinenza del fabbricato. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità, considerata la vetustà, si dovrà provvedere a far effettuare una verifica/collaudo da un tecnico/ditta abilitati, all'esito del quale, potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08. Al momento del sopralluogo non è risultato disponibile il libretto di impianto, pertanto occorre provvedere ad espletare i controlli necessari per emettere un nuovo libretto ai sensi del D.M. 10/02/2014 in applicazione del DPR 74/2013 (o in alternativa aggiornare il libretto di impianto esistente qualora sarà reso disponibile).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992-1997
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, non è stato possibile verificare le condizioni ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità degli impianti, si ritiene necessa-

	rio provvedere a far effettuare una verifica da un tecnico/ditta abilitati, all'esito della quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo con generatore a gas GPL mod. AXIA 29H ubicato nella centrale termica al piano terra.
Stato impianto	in uso.
Potenza nominale	34,8 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992-1997
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas GPL alimentata da serbatoio GPL interrato presente nella corte di pertinenza del fabbricato. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità, considerata la vetustà, si dovrà provvedere a far effettuare una verifica/collaudo da un tecnico/ditta abilitati, all'esito del quale, potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche del D.P.R. 138/98, considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE vani principali ed accessori diretti piano T-1	sup reale lorda	437,75	1,00	437,75
ABITAZIONE vani accessori indiretti comunicanti piano T (rimessa attrezzi)	sup reale lorda	34,20	0,60	20,52
ABITAZIONE locali tecnici e ripostigli piano T	sup reale lorda	39,55	0,40	15,82
PORTICO piano T	sup reale lorda	120,40	0,30	36,12
AREA SCOPERTA p.lla 269 (con pozzo ed impianti fissi di servizio)	superficie stimata	895,00	0,03	22,38
				532,59

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33**

Terreno agricolo leggermente acclive, catastalmente censito con la qualità "ULIVETO", avente una superficie catastale di mq. 4.360 (Ha 00.43.60), in piccola parte occupato dalla corte di pertinenza del fabbricato di civile abitazione (corpo A della perizia).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **--OMISSIS-- + 1- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione consensuale - Data Matrimonio: 30-07-1987.
L'immobile è in comproprietà con il coniuge sig.ra --OMISSIS--.
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva catastale mq **4.360,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia leggermente acclive
Tessitura prevalente calcareo - argilloso
Sistemazioni agrarie: il terreno è coltivato ad uliveto

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: appezzamento di terreno contiguo alla particella 269 dove è ubicato il

fabbricato residenziale (corpo A della perizia); una piccola porzione della particella è adibita a corte del fabbricato.
Sono presenti recinzioni con cancello di accesso al fondo nel lato N-E.
La particella risulta essere in parte gravata da servitù di passaggio a favore della rata di terreno contraddistinta con la particella 36 dello stesso foglio, come descritta nell'atto di provenienza allegato alla presente perizia (Atto Notaio --OMISSIS-- rep. 59393 racc. 21359 del 18/10/1991).

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La valutazione sotto riportata tiene conto della consistenza catastale e della natura del soprassuolo, delle caratteristiche dell'area, della sua ubicazione, accessibilità e stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo, qualità catastale uliveto Fg. 14 - part. 33	superficie catastale	4.360,00	1,00	4.360,00
Plusvalore porzione adibita a corte del fabbricato (circa mq 450)	superficie stimata	450,00	1,00	450,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35**

Terreno agricolo acclive, catastalmente censito con la qualità "ULIVETO", (nello stato di fatto con prevalente vegetazione spontanea), avente una superficie catastale di mq. 6.320 (Ha 00.63.20), in piccola parte occupato dalla corte di pertinenza del fabbricato di civile abitazione (corpo A della perizia).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **--OMISSIS-- + 1- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione consensuale - Data Matrimonio: 30-07-1987.
L'immobile è in comproprietà con il coniuge sig.ra --OMISSIS--.
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie catastale mq **6.320,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive
Tessitura prevalente calcareo - argilloso
Sistemazioni agrarie: il terreno è coltivato ad uliveto con la presenza di consistente vegetazione spontanea

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: appezzamento di terreno contiguo alla particella 269 dove è ubicato il fabbricato residenziale (corpo A della perizia); una piccola porzione della particella è adibita a corte del fabbricato.
In catasto terreni avente qualità uliveto, nello stato di fatto risulta essere scarsamente curato con la presenza i una consistente vegetazione spontanea.
Sono presenti recinzioni.
La particella risulta essere in parte gravata da servitù di passaggio a favore della rata di terreno contraddistinta con la particella 36 dello stesso foglio, come descritta nell'atto di provenienza allegato alla presente perizia (Atto Notaio --OMISSIS-- rep. 59393 racc. 21359 del 18/10/1991).

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La valutazione sotto riportata tiene conto della consistenza catastale e della natura del soprassuolo, delle caratteristiche dell'area, della sua ubicazione, accessibilità e stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo, qualità catastale uliveto Fg. 14 - part. 35	superficie catastale	6.320,00	1,00	6.320,00
Plusvalore porzione adibita a corte del fabbricato (circa mq 80)	superficie stimata	80,00	1,00	80,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12**

Terreno agricolo fortemente acclive con difficile accesso (se non attraverso fondi limitrofi), ubicato a valle della strada vicinale, (tra la strada ed il fosso ripariale che lo delimita nel lato nord lungo il confine con le p.lle 11 e 149).
Catastalmente censito con la qualità "BOSCO ALTO", nello stato di fatto risulta essere stato recentemente tagliato (ceduo).
La rata di terreno ha una superficie catastale di mq. 3.550 (Ha 00.35.50).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **--OMISSIS-- + 1- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione consensuale - Data Matrimonio: 30-07-1987.
L'immobile è in comproprietà con il coniuge sig.ra --OMISSIS--.
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie catastale mq **3.550,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive
Tessitura prevalente franco-argillosa associata a scheletro calcareo affiorante
Sistemazioni agrarie: piante delle aree boscate ripariali (recentemente oggetto di taglio)

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: appezzamento di terreno con formazioni boschive e vegetazione tipica delle zone ripariali, in catasto terreni avente qualità di bosco alto, nello stato di fatto risulta essere stato recentemente tagliato (ceduo).

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La valutazione sotto riportata tiene conto della consistenza catastale e della natura del soprassuolo, delle caratteristiche dell'area, della sua ubicazione, accessibilità e stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo, qualità catastale bosco alto Fg. 14 - part. 12	superficie catastale	3.550,00	1,00	3.550,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158**

Terreno agricolo fortemente acclive con difficile accesso (se non attraverso fondi limitrofi), ubicato a valle della strada vicinale, (tra la strada ed il fosso ripariale che lo delimita nel lato nord lungo il confine con la p.lla 149).
Catastalmente censito con la qualità "BOSCO MISTO", nello stato di fatto risulta essere stato recentemente tagliato (ceduo).
La rata di terreno ha una superficie catastale di mq. 1.460 (Ha 00.14.60).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **--OMISSIS-- + 1- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione consensuale - Data Matrimonio: 30-07-1987.
L'immobile è in comproprietà con il coniuge sig.ra --OMISSIS--.
Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie catastale mq **1.460,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive
Tessitura prevalente franco-argillosa associata a scheletro calcareo affiorante
Sistemazioni agrarie: piante delle aree boscate ripariali (recentemente oggetto di taglio)

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: appezzamento di terreno con formazioni boschive e vegetazione tipica delle zone ripariali, in catasto terreni avente qualità di bosco misto, nello stato di fatto risulta essere stato recentemente tagliato (ceduo).

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La valutazione sotto riportata tiene conto della consistenza catastale e della natura del soprassuolo, delle caratteristiche dell'area, della sua ubicazione, accessibilità e stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo, qualità catastale bosco misto Fg. 14 - part. 158	superficie catastale	1.460,00	1,00	1.460,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che, risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata una adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato coerenti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona.
Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali, caratteristiche estrinseche, (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche intrinseche, (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione/conservazione, ecc., situazione degli impianti al servizio dell'immobile).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio.

Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Ufficio tecnico di Narni.

Osservatori del mercato immobiliare: osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Altre fonti di informazione: listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia; valori agricoli per tipo di coltura dei terreni pubblicati nel BUR della Regione Umbria.

8.3 Valutazione corpi:

A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 399.442,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE vani principali ed accessori diretti piano T-1	437,75	€ 750,00	€ 328.312,50
ABITAZIONE vani accessori indiretti comunicanti piano T (rimessa attrezzi)	20,52	€ 750,00	€ 15.390,00
ABITAZIONE locali tecnici e ripostigli piano T	15,82	€ 750,00	€ 11.865,00
PORTICO piano T	36,12	€ 750,00	€ 27.090,00
AREA SCOPERTA p.lla 269 (con pozzo ed impianti fissi di servizio)	22,38	€ 750,00	€ 16.785,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 399.442,50
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 399.442,50**
Valore corpo	€ 399.442,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 399.442,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 399.442,50

B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.220,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno agricolo, qualità catastale uliveto Fg. 14 - part. 33	4.360,00	€ 2,00	€ 8.720,00
Plusvalore porzione adibita a corte del fabbricato (circa mq 450)	450,00	€ 10,00	€ 4.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.220,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 13.220,00**
Valore corpo	€ 13.220,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.220,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.220,00

C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.120,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno agricolo, qualità catastale uliveto Fg. 14 - part. 35	6.320,00	€ 1,00	€ 6.320,00
Plusvalore porzione adibita a corte del fabbricato (circa mq 80)	80,00	€ 10,00	€ 800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.120,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 7.120,00**
Valore corpo	€ 7.120,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.120,00

D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 710,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno agricolo, qualità catastale bosco alto Fg. 14 - part. 12	3.550,00	€ 0,20	€ 710,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 710,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 710,00**
Valore corpo	€ 710,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 710,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 710,00

E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 292,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno agricolo, qualità catastale bosco misto Fg. 14 - part. 158	1.460,00	€ 0,20	€ 292,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 292,00
aumento del 0.00%	€ 0,00

aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 292,00**
Valore corpo	€ 292,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 292,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 292,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA FG.14 PART.269	Abitazione in villini [A7]	532,59	€ 399.442,50	€ 399.442,50
B - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.33	agricolo	4.810,00	€ 13.220,00	€ 13.220,00
C - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.35	agricolo	6.400,00	€ 7.120,00	€ 7.120,00
D - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.12	agricolo	3.550,00	€ 710,00	€ 710,00
E - TERRENO AGRICOLO FG.14 - PART.158	agricolo	1.460,00	€ 292,00	€ 292,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI: **€ 420.784,50**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): -€ 63.117,68

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica e/o catastale: -€ 40.900,00

Importo forfettario per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica) immobile "corpo A" della perizia: -€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 316.466,82**

8.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari, con eventuali agevolazioni.

Allegati:
1)-Tavola di rilievo stato di fatto immobili;
2)-Documentazione fotografica;
3)-Estratto di mappa Catasto Terreni;
4)-Planimetria catastale dell'unità immobiliare (Catasto Fabbricati);
5)-Visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
6)-Copia atto di provenienza immobili;
7)-Ispezioni ipotecarie di aggiornamento e note;
8)-Verifica contratti locazione Agenzia delle Entrate;
9)-Certificati Cancelleria Civile Tribunale di Terni;
10)-Copia titoli abilitativi edilizi.

Data generazione:
26-08-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Cianchetta