

Tribunale di Terni

N° Gen. Rep. **337/2014 - Esecuzione Immobiliare**
 data udienza 18/11/2015
 Giudice **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
 Custode Giudiziario Avv. ROBERTA SCARCHINI

RAPPORTO DI STIMA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
Promossa da:	omissis
contro	omissis
N° Gen. Rep.	337/2014
Data Apertura:	25.05.2015
Data Udienza:	04/02/2015

Esperto alla stima: **Geom. Giancarlo Zoccolella**
 Codice fiscale: ZCCGCR48T04G148X
 Partita IVA: 00613800556
 Studio in: Via Angelo Costanzi 53 - 05018 Orvieto
 telefono: 0763-342330 - fax: 0763-340394
 email: zoccolel@zoccolella.191.it - giancarlo.zoccolella@geopec.it

Beni "tipologia e descrizione "

Beni in Comune di **San Venanzo (TR)**
Frazione Ripalvella – Podere Pian della Fonte 73

Orvieto li __ 30/10/2015

L'Esperto alla stima



Giancarlo Zoccolella

Geom. Giancarlo Zoccolella

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 .

Brevi cenni storici - Attrazioni paesaggistiche – Principali collegamenti pubblici - Importanti centri limitrofi –

Il Comune di San Venanzo (2.273 abitanti; altitudine 465 m s.l.m.) alle pendici del monte Peglia, si trova a circa 40 Km da Orvieto, al centro di un comprensorio caratterizzato da estese zone boschive e pianure verdi lambite dal territorio della Provincia di Perugia.

Il territorio del Comune di San Venanzo fa parte della Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana.

Del comune di San Venanzo fanno parte anche le frazioni o località di Casalicchio, Castello, Collelungo, Ospedaletto, Palazzo Boverino, Poggio Aquilone, Poggio Spaccato, Pornello, Rotecastello, Ripalvella, San Marino, San Vito in Monte, Vesca.

Comuni vicini a San Venanzo: Marsciano (PG), Monte Castello di Vibio (PG), Fratta Todina (PG), Parrano (TR), Collazzone (PG), **Todi (PG)**, Montegabbione (TR), Ficulle (TR), Deruta (PG), Monteleone d'Orvieto (TR), Piegara (PG), Fabro (TR), **Orvieto (TR)**, Baschi (TR), Torgiano (PG), Panicale (PG), Montecchio (TR), Massa Martana (PG), Città della Pieve (PG), Bettona (PG).

Il centro abitato nasce sul costone di uno dei tre vulcani attivi circa 265.000 anni fa e qui si trova, infatti, il Parco Vulcanologico di San Venanzo che offre la possibilità di osservare anelli di tufo, bastioni tufacei e colate laviche tra cui la "Venanzite" famosa in tutto il mondo. All'interno del paese è ospitato il Museo Vulcanologico costituito per valorizzare le caratteristiche geologiche del territorio. Nel Museo è possibile visitare l'Antiquarium che conserva alcuni ritrovamenti del sito etrusco di Poggio delle Civitelle, nei pressi del Monte Peglia.

La frazione di Ospedaletto è il punto di maggior richiamo turistico con il Parco Naturalistico attrezzato dei Sette Frati (altitudine di circa 820 m s.l.m.) e il Centro di Documentazione Ambientale del Monte Peglia. Nella frazione di Colle Lungo il Santuario della Madonna della Luce.

Così come la gran parte dei borghi dell'Orvietano, il centro abitato ha origini nell'epoca etrusca. - Nel 1200 subisce anch'esso l'annessione ai territori della vicina città di Orvieto, all'epoca potente Comune prevalente di numerose guerre locali con i Comuni di Perugia e Todi; il massimo sviluppo architettonico, evidenziato da un possente sistema di torri e un castello, ha luogo nel Medioevo.

Nel territorio comunale si trovano alcuni antichi castelli medievali: San Vito in Monte, Civitella dei Conti, Ripalvella, Collelungo, Poggio Aquilone, Pornello e Rotecastello.

Centro agricolo e forestale di primaria importanza, negli ultimi anni ha sviluppato un fiorente settore artigianale, molto attivo nel settore delle terrecotte.

Da San Venanzo, strategicamente posizionato al centro dell'Umbria, è facile portarsi verso le principali città d'arte e i siti di maggiore interesse: Todi, Perugia, Assisi, Bevagna, Montefalco, le cascate delle Marmore, il lago Trasimeno, Spoleto e Orvieto che si raggiungono in meno di un'ora.

San Venanzo è raggiungibile tramite l'Autostrada del Sole (A1) Firenze-Roma, uscita Orvieto e, poi, dalla Strada Regionale 79 bis in direzione San Venanzo oppure dalla Superstrada E 45 Perugia - Orte uscita Collepepe nei pressi di quella di Todi.

Servizi offerti dalla zona nell'arco di 15 km: Municipio, musei, piazze, mercati, attività e associazioni culturali, trasporto urbano pubblico, scuole primarie, circoli ricreativi, associazioni sportive, forze dell'ordine, polizia locale e c'è anche il cinema poiché il Comune di San Venanzo è tra i borghi dell'Umbria che patrocinano il Festival del Cinema di Spello inoltre a Monte Castello di Vibio, in provincia di Perugia, a circa 15 Km. da Ripalvella, si trova il Teatro della Concordia che è il più piccolo teatro all'italiana e uno dei più piccoli teatri storici.

Ubicazione territoriale

L'immobile esecutato si trova in Provincia di Terni, nei pressi della Frazione di Ripalvella che dista 10 Km circa dal Comune di San Venanzo di cui essa fa parte e a 13 Km circa dal Comune di Marsciano, in provincia di Perugia. Più precisamente è collocato in località Pian della Fonte c/co 73 (450 m. s.l.m.) a circa 1 Km. dalla Frazione di Ripalvella.

Sul lato Sud/Est della proprietà, l'accesso è tramite la confinante strada vicinale non lastricata

dipartente dalla contigua S.P. n°109 che collega le frazioni di Ospedaletto e di Ripalvella sino al bivio con la S.P. n. 374 in direzione del Comune di Fratta Todina in Provincia di Perugia.

Caratteristiche zona: rurale normale.

Area urbanistica: a traffico principalmente locale con parcheggi pubblici inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Come già detto l'immobile in argomento, si trova presso il Comune di San Venanzo (TR), Frazione Ripalvella, podere Pian della Fonte 73.

Nella mappa catastale del predetto Comune è distinto al Fog- 105 con la particella n. 172.

-Area urbanistica: L'immobile esecutato (fabbricato e terreno) nel PRG del Comune di San Venanzo ricade parte in zona "E" (area agricola d'interesse secondario) e parte in "Zona fascia di rispetto stradale" ed è ricompreso nel "Limite di rispetto a pozzi e sorgenti":

Inoltre tutto il terreno, come sopra identificato, ricade nell'Unità di Paesaggio 4CB ed è sottoposto a **vincolo idrogeologico ai sensi della L:R: 28/2001**.

Oltre ciò il fabbricato è stato classificato alla scheda n. 65 "Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata".

Descrizione sommaria degli immobili oggetto di esecuzione:

La proprietà è costituita da un compendio immobiliare, recentemente ristrutturato (anno 2002), destinato ad attività ricettiva extralberghiera, di tipo Country House, composto di un originale fabbricato in pietra, ex colonico, poi più volte ampliato, e dal terreno di pertinenza a esso circostante (sup. catastale complessiva Mq. 5.920) attrezzato a verde, con presenze arboree di piante di ulivo/frutta e dove si trova una piscina (m. 6x12).

Le caratteristiche peculiari, intrinseche ed estrinseche, in appresso specificate, la formazione e la consistenza interdipendente delle due unità facenti parte del predetto compendio inducono il perito alla costituzione di **un solo lotto**.

	RAPPORTO DI VALUTAZIONE - Lotto Unico -	
Generalità Descrizione		

Dalla documentazione tecnica/urbanistica recuperata, si evince che il compendio immobiliare di cui trattasi, così com'è oggi, è stato oggetto di una ristrutturazione concepita per la destinazione di attività ricettiva extralberghiera di tipo rurale (trattasi di Country House denominata omissis) completata, per una piccola parte funzionale alle esigenze del titolare, da una piccola civile abitazione; quest'ultima tutta raccolta al piano primo del fabbricato principale.

Di fatto trattasi di due unità interdipendenti, tra loro connesse e comunicanti.

L'ingresso, definito all'esterno da muretti di pietra d'invito, sormontati da paletti e rete, è dato tramite un ampio cancello carrabile, di legno e ferro, posto arretrato rispetto all'innesto con l'adiacente strada vicinale.

Il compendio è composto di un originale fabbricato principale, articolato su due piani (P. T e 1°), con annessi, al piano terra, due ampi porticati; il primo corre lungo tutto il fronte longitudinale interno (Lato Est) del fabbricato; il secondo è posto su parte del lato Nord/Ovest in prosecuzione al fabbricato principale. Quest'ultimo portico, allo stato chiuso con infissi, è, anche, di collegamento con un secondo corpo di fabbrica, articolato al solo piano terra, edificato in ampliamento in posizione perpendicolare al detto portico e al fabbricato principale.

(si vedano le planimetrie e la documentazione fotografica in allegato)

Nell'insieme tutto l'edificato (che in pianta appare in sagoma simile alla lettera L rovesciata, volta a Est verso la piscina) è contenuto all'interno del pertinente e annesso terreno di corte completamente delimitato da siepi e recinzioni di tipo rurale (paletti e rete).

Il terreno in parte è attrezzato a verde (principalmente essenze locali, piante di ulivo e di frutta)

con aree destinate a movimenti ordinati, carrabili e/o pedonali, e a parcheggio.

In detto ambito si trova la piscina (m. 6x12).

Complessivamente la proprietà, tra coperto e scoperto (terreno e fabbricato come sopra descritti), ha una superficie catastale pari a Mq. 5.920 in mappa distinta al Fog- 105 con la particella n. 172. Il tutto in Comune di San Venanzo, Frazione Ripalvella, Podere Pian della Fonte, c/co n° 73.

(si veda identificazione catastale nei paragrafi successivi).

- **Fabbricato principale:-** per la parte originaria le murature portanti e perimetrali sono in pietra con ricorsi in mattoni rifinite, per le parti a vista, con stuccatura tipo “raso sasso”;
- per la parte a Ovest, in prosecuzione e ampliamento dell’originale corpo scala esterno in pietra (profferlo), le murature sono in mattoni di laterizio e tufo intonacate e tinteggiate.
La copertura è a due falde rivestita da tegole in coppi, sostenuta da orditure lignee e pianelle di laterizio.

I solai sono realizzati con orditure lignee, pianelle e/o tavolato.

L’accesso al piano primo, per la parte del fabbricato originario è, come sopra accennato, dato da un’antica scala esterna in muratura di pietrame, rifinita a vista così come tutti gli altri paramenti esterni del fabbricato principale; da questa scala si accede all’abitazione riservata al titolare.

Sul fronte opposto, lato Nord, l’accesso al piano primo è tramite una scala, di recente costruzione (anno 2004), realizzata con strutture portanti e ringhiere in profilati di acciaio; da questa scala si entra, tramite un corridoio, alle varie camere e relativi servizi della country house del piano primo.

Annotazione: al piano primo l’esistenza dell’interdipendenza e della connessione tra le due unità, imposta da ragioni ed esigenze di servizio oltre che di praticità della gestione, si realizza, fisicamente, tramite il corridoio di piano, dal quale è possibile la comunicazione tra l’abitazione del titolare e le camere destinate agli ospiti.

Il due portici realizzati a completamento, ambedue sostenuti da pilastri in c.a. rivestiti di mattoni di laterizio, hanno coperture realizzate da orditure lignee, a una sola falda, sormontate da manto di copertura in coppi.

Una piccola porzione del porticato realizzato a Nord/Ovest, sul lato corto del fabbricato principale e in prosecuzione allo stesso, è occupata da un volume tecnico, munito di porta e finestra, utilizzato per l’alloggiamento della centrale termica attinente al secondo corpo di fabbrica di cui in appresso;

Annotazione: questo portico allo stato attuale è trasformato in veranda tramite l’installazione d’infissi di legno (finestre e porte vetrine).

- **il secondo corpo di fabbrica**, articolato al solo piano terra, edificato in ampliamento in posizione pressoché perpendicolare al fabbricato principale, ha murature portanti in blocchi di laterizio tipo “Poroton” intonacate e tinteggiate.

La copertura è a due falde (a capanna) rivestita da tegole in coppi, sostenuta da orditure lignee e pianelle di laterizio.

Tutte le gronde, per ambedue i fabbricati, sono in vergoli di legno scuriti al mordente e pianelle di laterizio, i canali di gronda e i discendenti pluviali sono in rame.

Tutti gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro camera protetti all’esterno da sportelloni alla mercantile anch’essi in legno. Inoltre, sia all’interno sia all’esterno, tutte le porte e tutti i portoncini sono in legno.

Complessivamente, in generale, lo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare è buono. In particolare è ottimo sia a riguardo delle finiture e delle dotazioni interne ai fabbricati e sia per la porzione dell’edificio originale che si presenta finemente restaurato anche all’esterno.

Destinazione d’uso e Distribuzione interna –

Attività ricettiva extralberghiera di tipo Country House –

Fabbricato Principale -

Piano terra: soggiorno/reception, soggiorno, soggiorno/pranzo, cucina, dispensa, spogliatoio

per personale di servizio, n. 2 servizi igienici con antibagno per personale di servizio, n. 1 w.c. per disabili, n. 2 servizi igienici con antibagno per gli ospiti, locale caldaia, porticato esterno.

Piano primo: ingresso, n. 4 camere, n. 2 bagni e corridoio.

Fabbricato secondario

Piano terra: n. 7 camere, ciascuna dotata di bagno interno, di cui una con servizio igienico per disabili, locale caldaia e portico.

Abitazione del titolare

Fabbricato Principale

Piano primo: ingresso, disimpegno, bagno, cucina ,camera e lavanderia/wc.

- Quota e tipologia del diritto:

fabbricato e corte annessa F. 105 n. 172

proprietà per 1/1 di..omissis.....

Provenienza: trascrizione a favore del 18/03/1995

- Per atto di Compravendita del 01/03/1995, repertorio n. 49853, raccolta n. 8154 rogato presso il Notaio Marco Carbonari di Perugia, registrato a Perugia il 20/03/1995 al N. 1849 Mod A II°; trascritto a Terni in data 18 MARZO 1995, al N. 1918 reg part. e al N. 2611 Reg. Gen. (si veda atto allegato).

- **Codice Fiscale:** omissis;
- **Stato Civile proprietà:** omissis;
- **Regime Patrimoniale:** omissis;
- **Data Matrimonio:** omissis;
- **Eventuali comproprietari:** nessuno.

Catasto Fabbricati:

Il fabbricato e l'area esterna, sono in uno catastalmente identificati al Fog. 105, particella 172, categ. D/2, R.C. € 4.222,04.

Catasto Terreni:

- L'area e il fabbricato al Fog. 105 con la particella 172, Ente Urbano, Ha. 0,5920

Confini nell'insieme:

Strada vicinale della "Fonte", proprietà omissis proprietà omissis, salvo altri.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. al Catasto Terreni difformità della rappresentazione planimetrica della mappa catastale (1/2000) in ordine:
 - a) al mancato inserimento della Piscina;
 - b) alla raffigurazione in mappa di un manufatto accessorio oggi non più esistente.
2. al Catasto Fabbricati, per i motivi sopra esposti alle lettere **a)** e **b)**, la non corrispondenza allo stato di fatto della planimetria 1/200 depositata in atti.
3. al Catasto Fabbricati la rappresentazione indistinta in unica planimetria della parte extralberghiera con la parte abitativa.

- **.Pertanto non si dichiara la conformità catastale.**

Regolarizzazione mediante:

- - redazione e presentazione al Catasto Terreni di Tipo Mappale;
- redazione e presentazione di due nuove planimetrie al Catasto Fabbricati. Una per l'attività ricettiva e un'altra per l'abitazione del titolare.

Per le spese si veda alla specifica successiva annotazione riepilogativa in appresso riportata.

2.

STATO DI POSSESSO:

Tutto il Compendio di cui trattasi è nel possesso di omissis

Annotazioni: gli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Orvieto, escludono atti di locazione e/o comodato registrati in nome dell'esecutato sull'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo al Fog. 105, particella n. 172.

L'Agenzia ha pertanto rilasciato un certificato allibrato al N. prot. 43846 del 05/10/2015 (si veda in allegato).

Da tale certificato l'Ufficio, inoltre, precisa che *“per completezza di informazione risulta, da interrogazione dell'Anagrafe Tributaria”, una locazione di azienda in cuiomissis è dante causa”..... “Tale contratto, però, non essendo stato registrato telematicamente, non può essere visionato da questo ufficio”...”il contratto è stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 31/10/2005, mod. 69 serie 2 (scrittura privata autenticata dal notaio) n. 3988, controparte omissis*

Pertanto il sottoscritto tramite accertamenti eseguiti presso la Camera di Commercio di Terni, Ufficio di Orvieto, ha ottenuto copia originale della predetta Scrittura Privata ivi depositata (si veda l'atto in allegato).

Dal detto si evince chiaramente che riguarda i beni esegutati compreso l'attività aziendale in essi esercitata.

Dagli accertamenti e visure ordinarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate è stato possibile anche determinare che la predetta attività iniziata in data 22/09/2005 è **cessata** in data 31/12/2005 (si veda certificazione allegata).

3.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

3.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

3.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1.0 *Iscrizioni nel ventennio gravanti sulle particelle catastali oggetto di pignoramento:*

3.2.1.1 *Iscrizione contro del 24/10/2001 – Reg. Part. N. 1861 – Reg. Gen. N. 9823 per lire 360.000.000 (trecentosessantamiloni) a garanzia di mutuo decennale per lire 180.000.000 (centottantamiloni) a favore di omissis.*

Pubblico Ufficiale: omissis, rep. n. 133182 del 23/10/2001.

3.2.1.2 *Iscrizione contro del 02/03/2010 – Reg. Part. N. 437– Reg. Gen. N. 2766 per Euro 720.000,00 (settecentoventimila/00), derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario venticinquennale a favore omissis*
Pubblico Ufficiale: omissis, rep. n. 193813 del 26/02/2010.

3.2.2 *Pignoramenti:*

- Trascrizione contro del 18.11.2014 – Reg. Part. N. 7597 – Reg. Gen. N. 9735 Verbale di Pignoramento di immobili a favore di omissis

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni rep. 3631/2014 del 07/11/2014 –Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

3.2.3 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

4.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

5. ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario **ante ventennio**: proprietà per 1/1 di omissis..

Provenienza: trascrizione a favore del 18/03/1995

- per atto di Compravendita del 01/03/1995, repertorio n. 49853, raccolta n. 8154 rogato presso omissis registrato a Perugia il 20/03/1995 al N. 1849 Mod A II°; trascritto a Terni in data 18 MARZO 1995, al N. 1918 reg part. e al N. 2611 Reg. Gen. (si veda atto allegato).

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- omissis;

6. PRATICHE EDILIZIE:

.Pratica Edilizia N. 93/96 – Concessione Edilizia N. 93/96 del 05/09/1996: Riattazione e consolidamento fabbricato danneggiato dal sisma del 09/09/1985.

Note: Pratica Provincia di Terni, Uff. Vigilanza sulle Costruzioni: Deposito n.283 del 31/05/1996

Pratica Edilizia N. 62/98 - Concessione Edilizia N. 62/98 del 02/03/2000: - Recupero, trasformazione ed ampliamento fabbricati rurali da destinare ad attività extralberghiera (Residenza di campagna)

Note: Parere favorevole ai sensi L. 1497/39 e L. 421/85 della C.E. Integrata verbale n° 62/98.

Pratica Edilizia N. 47/2000 - Concessione Edilizia N. 47/2000 del 18/03/2000: - Recupero, trasformazione ed ampliamento di fabbricati rurali da destinare ad attività extralberghiera, residenza di campagna – Variante alle C.E. 93/96 e 62/98 del 02/03/2000.

Note: Pratica Provincia di Terni, Uff. Vigilanza sulle Costruzioni: Deposito n.148 del 15/03/2000 e n.235 del 19/04/2000

Pratica Edilizia N. 125/2000 - Concessione Edilizia N. 125a/2000 del 01/03/2001: - Recupero mediante trasformazione ed ampliamento di fabbricati rurali da destinare ad attività extralberghiera, residenza di campagna – Variante alle C.E. 93/96, 62/98 e 47/2000.; è consentita la Destinazione d'Uso: Attività Extralberghiera/Residenza di Campagna e Civile Abitazione.

Denuncia Inizio Attività in data 08/03/2001, protocollo N. 1087 .- variante alla Conc. Edilizia 125/2000 per lievi modifiche interne.

- Collaudo statico Depositato alla Provincia di Terni - Uff. Vigilanza sulle Costruzioni prot. N° 454 Pratica 148/2000 del 04/04/2001

Denuncia Inizio Attività pratica N. 17/04 protocollo N.2084 del 06/04/2004: Realizzazione di scala in ferro esterna per l'accesso al piano primo. Realizzazione di un nuovo bagno al P.1°.

Note:

- Pratica Provincia di Terni, Uff. Vigilanza sulle Costruzioni: Deposito n.9028 del 20/04/2004.
- Collaudo statico Depositato alla Provincia di Terni - Uff. Vigilanza sulle Costruzioni prot. N° 1135 Pratica 9028 del 11/11/2004

7. Conformità edilizia:

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' del 24/06/2002 rilasciata dall'Ufficio Tecnico- Settore

Urbanistica del Comune di San Venanzo relativamente a:

- Concessione Edilizia n. 93/96 in data 05.09.1996;
- Concessione Edilizia n. 62/98 in data 02.03. 2000
- Concessione Edilizia n. 47/2000 in data 18.03.2000;
- Concessione Edilizia n. 125°/2000 in data 01.03.2001;
- Denuncia Inizio di Attività in data 08*/03/2001 prot. 1087

L'autorizzazione di Agibilità riguarda un fabbricato da destinare ad attività extralberghiera Country House (residenza di campagna).

La detta Autorizzazione esclude esplicitamente l'alloggio al Piano Primo (vedi allegato).

Analisi e Valutazioni preliminari

-annesso agricolo:

Le opere autorizzate con la C.E. 62/98 del 02/03/2000 prevedevano, tra l'altro, anche la demolizione dell'**annesso agricolo** esistente all'interno del terreno di proprietà e, poi, la successiva ricostruzione nel medesimo sito, rispettando le originali dimensioni (Mc. 89,76) per la realizzazione al suo interno di una camera, bagno e soggiorno....

In seguito con la D.I.A. del 08/03/2001 prot. 1087 si dichiarava che le opere previste da eseguire nel pollaio (originaria destinazione d'uso del predetto annesso agricolo) *"non saranno momentaneamente realizzate e quindi saranno oggetto di futura autorizzazione"*.

-alloggio del Titolare:

- Con la C.E. 62/98 del 02/03/2000 si prevedeva l'esecuzione di lavori e opere finalizzate alla trasformazione e all'ampliamento di alcuni fabbricati rurali da destinare ad attività extralberghiera (residenze di campagna). Nella Relazione Tecnica allegata, però, si legge *".....gli interventi da eseguire nel resto dei fabbricati in oggetto, con **esclusione del piano primo dell'abitazione di omissis**".* Quindi non era previsto alcun intervento al P-1° riguardante l'alloggio del titolare che doveva restare così come all'epoca si trovava.
- In seguito alla C.E. 47/2000 del 18/03/2000: nella relazione tecnica allegata si dice. *"le modifiche interne....., si rendono necessarie al fine di inglobare **l'intero piano primo del fabbricato nel progetto generale approvato con C.E. 62/98 del 23.06.98, volto al recupero e alla trasformazione di detto edificio (e relative pertinenze) da destinare ad attività extralberghiera (case di campagna)**"...* **"Pertanto si chiede il cambio di destinazione dell'intero piano primo da abitazione ad attività turistico-ricettiva.."**
- -In seguito con la C.E. 125/2000 del 01/03/2001: tra le specifiche e le prescrizioni in essa contenute si legge *"è consentita per la progettata opera la seguente destinazione d'uso: attività extralberghiera/residenza di campagna e civile abitazione"*.
- -alla fine dei lavori era rilasciata dall'Ufficio Tecnico- Settore Urbanistica del Comune di San Venanzo l'Autorizzazione di Agibilità - pratica N. 125°/2000 del 24/06/2002. relativa a tutti i lavori eseguiti in forza alle C.E. 93/96, 62/98, 47/2000, 125a/2000 e DIA prot. 1087 del 08/03/2001. Inoltre nella detta si legge: *---"l'alloggio ubicato al piano primo, composto di locale cucina/pranzo, camera da letto e bagno **non fanno parte del presente certificato in quanto destinati a civile abitazione**"*.
- In seguito, in forza della D.I.A. protocollo N.2084 del 06/04/2004 tra l'altro si legge: *"..sempre al piano primo verrà realizzato un nuovo bagno dotato di ventilazione forzata"*. Il detto è oggi, in effetti, realizzato all'interno dell'alloggio del titolare così come rappresentato nei grafici alla DIA allegati.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

- **Annesso agricolo:** allo stato il detto annesso agricolo non esiste..
- **Alloggio del Titolare:** è privo di Certificato di Agibilità.
- **Chiusura con infissi** del porticato realizzato a Nord/Ovest, sul lato corto del fabbricato principale e in prosecuzione allo stesso.

Regolarizzazione mediante:

- **Annesso agricolo:** giacché allo stato il precitato annesso agricolo non esiste, si desume che esso sia stato demolito così come assentito in forza alla C.E. 62/98 ma che, come dichiarato alla D.I.A. 1087/2001, non sia stato più riedificato rimandando la sua

ricostruzione a futura autorizzazione.

- Perciò il sottoscritto ritiene che sia necessario e sufficiente (come sopra già detto al paragrafo della conformità catastale), modificare la planimetria catastale in atti presentando presso l'Ag. delle Entrate, Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo, una nuova planimetria dove non sarà più rappresentato il predetto manufatto
- **Alloggio del Titolare:** alla luce degli atti abilitativi sopra menzionati è necessario l'invio, presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune, di un'opportuna Dichiarazione pertinente alla Regolare Esecuzione e Conformità delle opere realizzate e la Richiesta per il rilascio dell'Agibilità Parziale limitata al predetto alloggio.
- **Chiusura con infissi** del porticato realizzato a Nord/Ovest, sul lato corto del fabbricato principale e in prosecuzione allo stesso: è necessaria la loro rimozione e ripristino del portico così come rappresentato nei grafici allegati al progetto assentito con la C.E. 125/2000.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

8

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G.
Destinazione Urbanistica:	Parte in zona "E" (aree agricole d'interesse secondario) e parte in "Zona fascia di rispetto stradale" e inoltre "limite di rispetto a pozzi e sorgenti"
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	///////
Estremi delle convenzioni:	//////
Obblighi derivanti:	////////
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI: <ul style="list-style-type: none"> - Vincolo Idrogeologico ai sensi della L.R. 28/2001. - "Unità di Paesaggio 4CB" - Tutto il terreno è sottoposto - Il fabbricato è stato inserito nel censimento degli edifici storici sparsi nel territorio agricolo ai sensi dell'art. 89, comma 4 della L.R. 1/2015 ed è stato classificato alla scheda n. 65 "Edilizia Ordinaria tradizionale prevalentemente alterata"
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	//////////
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	//////////
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	//////////
Altezza massima ammessa:	
Residua potenzialità edificatoria:	si, almeno a riguardo del volume temporaneamente demolito del preesistente accessorio agricolo
Dichiarazione di conformità con il PRG:	Si

8	Componenti edilizie e costruttive
Infissi esterni	Gli infissi esterni alle finestre e alle porte vetrine sono tutti in legno dotati di vetro camera. tutti protetti all'esterno da sportelloni di legno alla mercantile. Porte vetrine e portoncini di legno.
Infissi interni	Porte comuni in legno.
Manto di copertura	Tutti realizzati con tegole in coppi Condizioni: buone - Note: Il tetto è rifinito con gronde di legno e pianellato, a loro volta perimetrate da grondaie e discendenti in rame.
Pareti esterne	- Le murature portanti perimetrali della parte originale del fabbricato principale sono in pietrame a vista rifinito a "raso sasso". - Tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate. Condizioni: ottime
Pavimenti esterni	Gres porcellanato per esterni;
Pavimenti Interni	In gres porcellanato per tutti gli interni. Condizioni: ottime.
Rivestimento	In pietra di travertino 10x10 tipo "noce" e tipo "botticino"; Condizioni: ottime.
Scale	Esterna: collegamento tra il P.T. e l'alloggio del titolare al P.1°, in muratura di pietrame a vista rifinita a "raso sasso". Copertina in mattoni di laterizio sormontata da ringhiera di ferro lavorato. Gradini (pedate e alzate) rivestiti da elementi in cotto; condizioni: ottime Esterna: collegamento tra il P.T. e le camere destinate agli ospiti della Country House. A giorno, tutta in profilati di acciaio (struttura portante, pedate e ringhiere);
Impianti:	- impianti: fognario (smaltimento per sub/irrigazione, scarichi acque chiare), idrico sanitario, elettrico, cucina, impianto messa a terra, telefonico, TV, riscaldamento e produzione acqua calda. Riguardo all'immobile in argomento, tutti gli impianti sopra elencati sono stati realizzati e terminati entro la fine dei lavori e tutti eseguiti regolarmente ai sensi delle vigenti normative, regolamenti e di legge, così come sancito nell'Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Comune di San Venanzo in data 24/06/2002. Si precisa, in merito agli impianti, che agli atti depositati presso l'archivio comunale, sono allegati dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge all'epoca vigente. L'acqua corrente, l'energia elettrica, il telefono e TV sono tutti derivati tramite regolari allacci ai vari servizi pubblici comunali o nazionali. L'acqua calda e il riscaldamento sono prodotti da due distinte centrali termiche: una per il fabbricato principale e l'altra per il fabbricato secondario in ampliamento (si vedano le planimetrie in allegato). Gli elementi radianti sono in alluminio. I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetterie.

Annotazione: l'immobile non è dotato dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

Come richiesto al punto 6 del verbale di giuramento, il sottoscritto indica l'edificio in argomento ricadente in Classe Energetica **G**.-

L'effettivo attestato dovrà essere redatto, prima dell'atto di trasferimento, da soggetto abilitato.

9**CRITERIO DI STIMA**

- **CALCOLO SUPERFICI:**

In base alla Norma UNI 10750 elaborata dall'UNITER ed approvata dalla Commissione

Centrale Tecnica il 26 marzo 1998.”

VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO:

Previa determinazione delle caratteristiche, estrinseche e intrinseche, che concorrono, più di altre, a diminuire o aumentare il prezzo di mercato dei beni da stimare e della loro consistenza, per la valutazione dei beni sarà applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima.

Il procedimento sarà quello della stima sintetica-comparativa.

Gli elementi che intervengono e che saranno presi in considerazione sono i seguenti:

- Rilevati dall'Ag. Entrate – Uff. del Territorio – sez. “Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)” – banche dati delle quotazioni immobiliari: - Comune di San Venanzo – zona extraurbana / rurale e frazioni - destinazione residenziale - tipologia “Ville e villini” - anno 2014, semestre 2°, valore normale min. €/mq. 800 - max. €/mq. 1200.
- C.C.I.A.A: di Terni e Perugia “listino immobiliare/ III trimestre 2015”- Comune di Marsciano (PG), limitrofo a quello di S.Venanzo, zona agricola, abitazioni ristrutturate, min. €/mq. 700 - max €/mq. 900.
- Accertamento del valore di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati;

Annotazioni- Per il prezzo unitario base di riferimento, visto il grado di finitura, ottimo, riscontrato effettivamente sopralluogo, la presenza della piscina e delle recinzioni e sistemazioni esterne, si ritiene opportuno applicare un valore medio ponderato pari a €/mq-1.400. di fatto maggiorato di € 200,00 al Mq rispetto a quello base dell'O.M.I.

Al detto prezzo base, se del caso, saranno applicati adeguati e distinti coefficienti di riduzione.

“COUNTRY-HOUSE” (piani T. e 1°, porzione fabb.to originaria e ampliamento)

destinazione	piano	condizioni	altezza interna mt.	esposizione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Soggiorno / reception	terra	ottime	2.85	sud - est	20.50	100	20.50		
Soggiorno	terra	ottime	2.85	est	18.50	100	18.50		
Soggiorno / pranzo	terra	ottime	2.85	est	22.50	100	22.50		
Cucina	terra	ottime	2.75	nord - est	16.50	100	16.50		
Dispensa	terra	ottime	2.75	est	4.50	100	4.50		
Disimpegno	terra	ottime	2.60	ovest	4.60	100	4.60		
Spogliatoio	terra	ottime	2.60	--	2.60	100	2.60		
W.c.	terra	ottime	2.60	ovest	1.10	100	1.10		
W.c.	terra	ottime	2.60	ovest	1.10	100	1.10		
Antibagno	terra	ottime	2.40	--	4.50	100	4.50		
W.c.	terra	ottime	2.40	ovest	1.90	100	1.90		

W.c.	terra	ottime	2.40	ovest	1.90	100	1.90		
W.c. (portatori handicap)	terra	ottime	2.40	ovest	3.80	100	3.80		
Camera	terra	ottime	2.45 2.95	nord - sud	15.25	100	15.25		
W.c.	terra	ottime	2.45 2.80	sud	3.20	100	3.20		
Camera	terra	ottime	2.45 2.95	nord - sud	15.25	100	15.25		
W.c.	terra	ottime	2.45 2.80	sud	3.20	100	3.20		
Camera	terra	ottime	2.45 2.95	nord - sud	15.25	100	15.25		
W.c.	terra	ottime	2.45 2.80	sud	3.20	100	3.20		
Camera	terra	ottime	2.45 2.95	nord - sud	15.25	100	15.25		
W.c.	terra	ottime	2.45 2.80	sud	3.20	100	3.20		
Camera	terra	ottime	2.45 2.95	nord - sud	15.25	100	15.25		
W.c.	terra	ottime	2.45 2.80	sud	3.20	100	3.20		
Camera	terra	ottime	2.45 2.95	nord - sud	15.25	100	15.25		
W.c.	terra	ottime	2.45 2.80	sud	3.20	100	3.20		
Camera	terra	ottime	2.45 2.95	nord - sud	15.25	100	15.25		
W.c. (per portatori handicap)	terra	ottime	2.45 2.80	sud	4.96	100	4.96		
Disimpegno	1°	ottime	3.10 2.75	--	5.40	100	5.40		
Camera	1°	ottime	2.45 3.45	est	11.00	100	11.00		
Camera	1°	ottime	1.95 2.60	nord - ovest	8.33	100	8.33		
W.c.	1°	ottime	2.45 3.45	nord - est	4.80	100	4.80		
Disimpegno	1°	ottime	3.00 2.65	--	5.72	100	5.72		
Camera	1°	ottime	2.35 3.30	est	17.25	100	17.25		
Camera	1°	ottime	1.95 2.60	ovest	7.00	100	7.00		
W.c.	1°	ottime	1.95 2.60	ovest	3.40	100	3.40		
Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	terra	--	--	--	4.50	100	4.50		
Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	1°	--	--	--	2.00	100	2.00		
Superfici pareti	terra	--	--	--	69.00	100	69.00		

portanti interne e perimetrali									
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	1°	--	--	--	18.50	100	18.50		
<i>sommano parziale (vani utili e acc.ri diretti)</i>					393.90		393.90		
Portico	terra	ottime	2.65 3.45	est	73.50	35	25.73		
Portico di collegamento chiuso ai lati con infissi	terra	ottime	2.30 3.25	est-nord-ovest	46.50	60	27.90		
Locale c.t. (in parte sottoscala)	terra	suffici enti	h/m 2.00	sud - ovest	7.00	40	2.80		
Locale c.t.	terra	buone	h/m 3.00	nord- ovest	3.30	40	1.32		
Superfici pareti portanti interne e perimetrali Locali c.t.	terra	--	--	--	5.60	40	2.24		
SOMMANO TOTALE (Cauntry-House)					529.80		453.89	1.400,00	635.446,00

“ALLOGGIO A DISPOSIZIONE DEL PROPRIETARIO” (piano 1°, porzione fabb.to originaria)

destinazione	piano	condizioni	altezza interna mt.	Esposizione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.l e mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Ingresso	1°	ottime	2.00 2.60	sud - ovest	5.70	100	5.70		
Wc / lavanderia	1°	ottime	2.00 2.60	ovest	5.90	100	5.90		
Disimpegno	1°	ottime	3.00 2.65	--	2.00	100	2.00		
Vano già K	1°	ottime	2.40 3.30	est	11.50	100	11.50		
W.c.	1°	ottime	h/m 3.00	--	4.00	100	4.00		
Camera	1°	ottime	2.40 3.30	est - sud - ovest	20.60	100	20.60		
Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	terra	--	--	--	1.00	100	1.00		
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	terra	--	--	--	17.00	100	17.00		
SOMMANO TOTALE (Alloggio del proprietario)					67.70		67.70	1.400,00	94.780,00
TOTALE COMPLESSIVO					597.50		521.59	1.400,00	730.226,00

10/1 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA -

VALORE STIMATO

€ 730.226,00

- **Riduzione del 15%** (ai sensi dell'art. 9 comma 4 delle disposizioni del G.E. così come

al verbale di giuramento del 12/04/2014) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per il rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

a detrarre €. 109.533,90
 restano..... €. 620.692,10

A detrarre:

-**Spese tecniche** di regolarizzazione urbanistica e catastale, onnicomprensive di onorari, anticipazioni, diritti e bolli catastali; bolli e diritti di segreteria comunali.

- Catasto Terreni: redazione di tipo mappale, presentazione per l'approvazione;

- Catasto Fabbricati: redazione della Denuncia di Variazione (DOCFA) per la corretta rappresentazione planimetrica della planimetria riguardante l'attività extralberghiera. Redazione e presentazione della denuncia di accatastamento dell'alloggio (DOCFA)..... € 1.500,00

- Comune:

- **Alloggio del Titolare:** presentazione di un'opportuna Dichiarazione pertinente alla Regolare Esecuzione e Conformità delle opere realizzate e la Richiesta per il rilascio dell'Agibilità Parziale limitata al predetto alloggio.

- **Chiusura con infissi del porticato:** presentazione di un'opportuna istanza necessaria alla loro rimozione e ripristino del portico così come assentito e rappresentato nei grafici allegati alla C.E: 125/2000.

Totale onnicomprensivo di anticipazioni, spese, trasferte e onorari..... € 600,00

-**opere per il ripristino**, rispetto al progetto assentito, e la rimozione degli infissi del portico. Prezzario della Regione Umbria 2014: per circa mq. 40,00 x €/mq. 21,00 = €. 777,00 arrotondato a € 800,00

- Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) (ai sensi dell'art. 6 delle disposizioni del G.E. così come al verbale di giuramento del 12/04/2014) € 300,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni: a carico dell'acquirente..... € nessuna

Prezzo base d'asta del lotto - €. 617.492,10

ARROTONDATO A € 617.500,00
 =====

Annotazione: il trasferimento è soggetto a imposta di registro.

Orvieto li __ 30/10/2015

L'Esperto alla stima



Giancarlo Zoccolella

Geom. Giancarlo Zoccolella

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA “ESTERNI”:



(accesso alla proprietà)



(fabb.to principale, lato Sud-Ovest)



(fabb.to principale, lato Sud-Est)



(fabb.to principale, lato Nord)



(portico “chiuso” di collegamento tra il fabb.to principale e il corpo in ampliamento, lato Est)



(portico “chiuso” di collegamento tra il fabb.to principale e il corpo in ampliamento, lato Ovest)



(fabbr.to principale, lato Sud-Ovest)



(vano c.t., lato Nord)



(corpo in ampliamento lato Sud-Est)



(corpo in ampliamento lato Nord)



(piscina)



(piscina)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA "INTERNI":



(fabb.to principale, soggiorno/reception p.T.)



(fabb.to principale, soggiorno/pranzo p.T.)



(fabb.to principale, cucina p.T.)



(fabb.to principale, antibagno e w.c. p.T.)



(fabb.to principale, camera p.19)



(fabb.to p rincipale, camera p.19)



(fabb.to principale, bagno p.1)



(fabb.to principale, camera dell'abitazione a disposizione del titolare/proprietario al p.1)



(fabb.to principale, ingresso abitazione a disposizione del titolare/proprietario al p.1)



(portico "chiuso" di collegamento tra il fabb.to principale e il corpo in ampliamento)



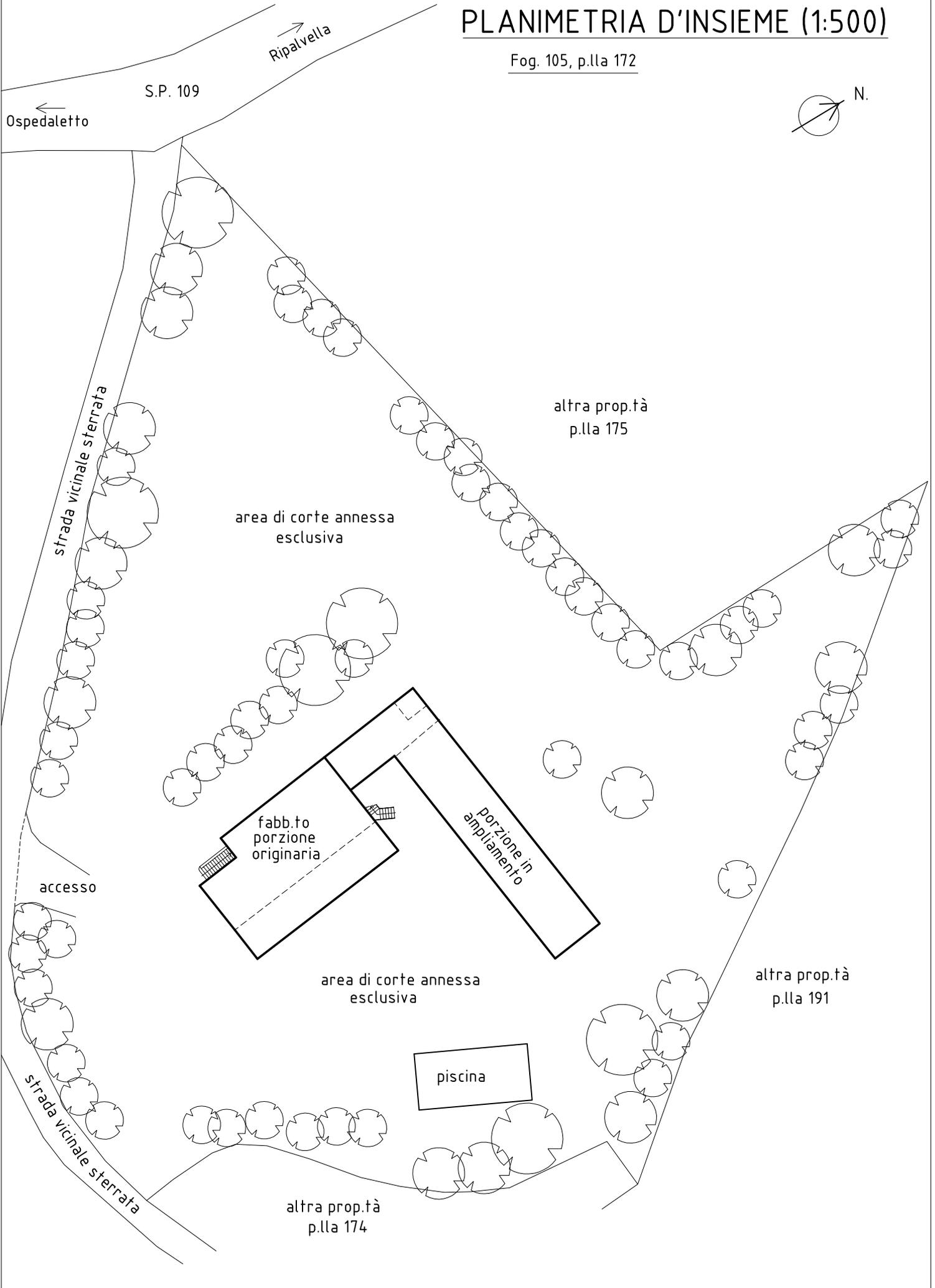
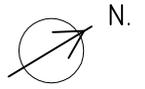
(corpo in ampliamento p.T.)

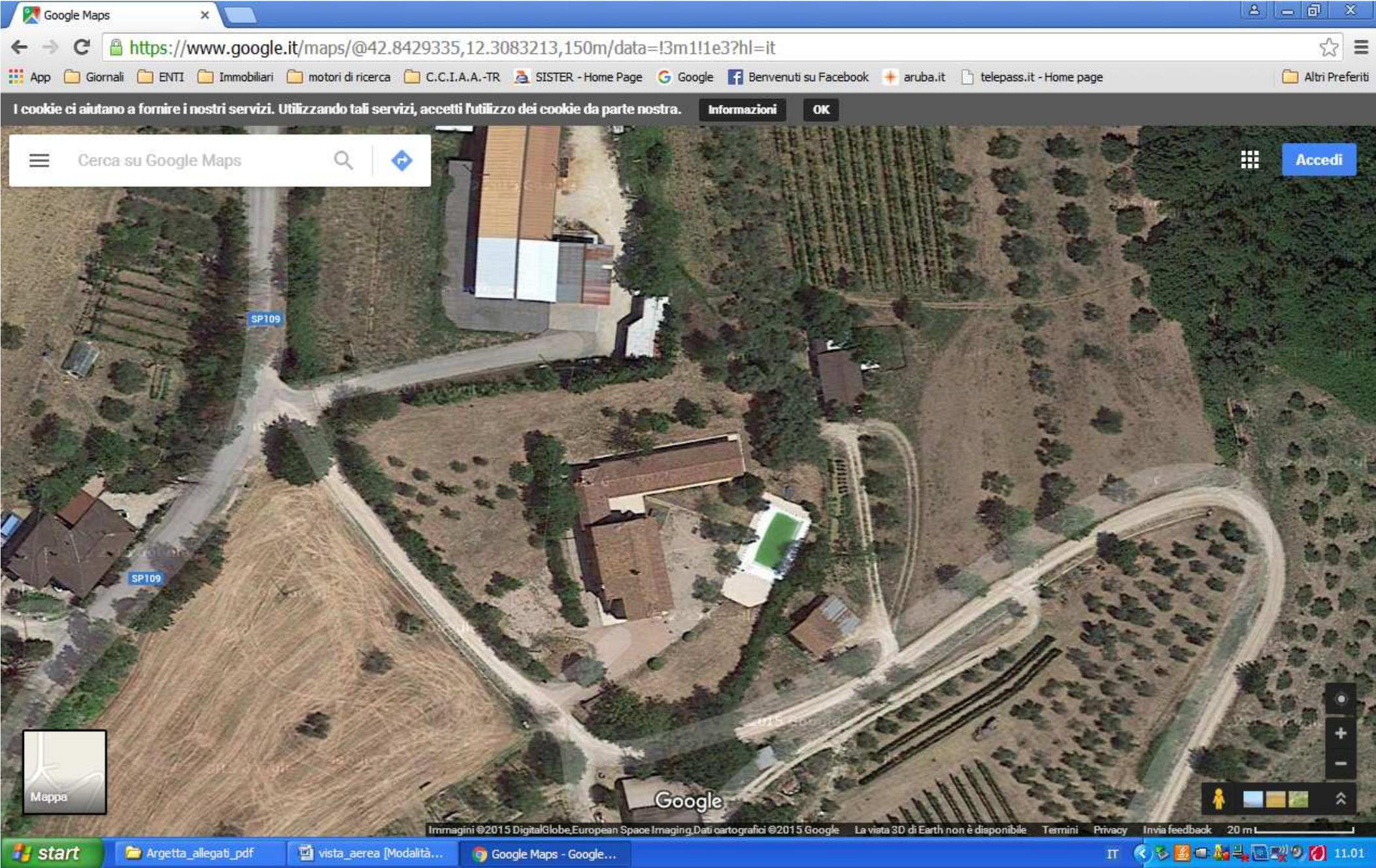


(corpo in ampliamento p.T.)

PLANIMETRIA D'INSIEME (1:500)

Fog. 105, p.lla 172

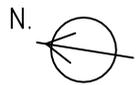




PLANIMETRIE FABBRICATO

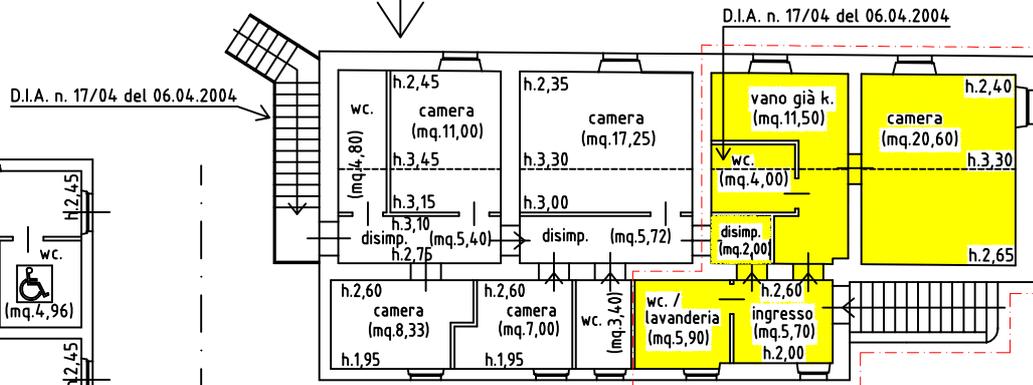
(STATO DI FATTO - SCALA 1:200)

con le destinazioni dei vani in base all'autorizzazione di Agibilità - pratica n. 125a/2000 del 24.06.2002



"Country-House" - piano 1° (porzione fabb. originario)

vani utili e acc.ri diretti: sup. utile calpestabile mq. 62,90
 vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti divisorie interne (non portanti) mq. 2,00
 vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti portanti interne e perimetrali mq. 18,50

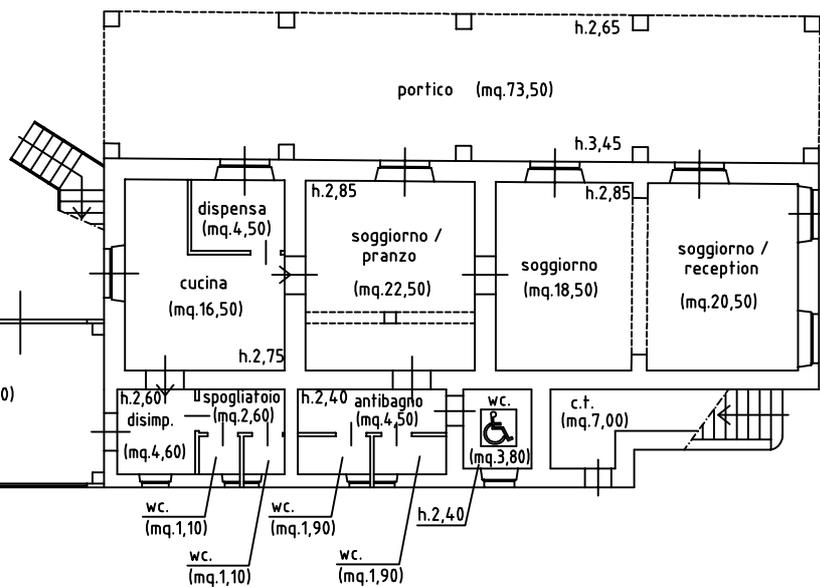


"Abitazione a disposizione del proprietario" - piano 1°

vani utili e acc.ri diretti: sup. utile calpestabile mq. 49,70
 vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti divisorie interne (non portanti) mq. 1,00
 vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti portanti interne e perimetrali mq. 17,00

"Country-House" - piano T. (porzione fabb. originario)

vani utili e acc.ri diretti: sup. utile calpestabile mq. 104,00
 vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti divisorie interne (non portanti) mq. 1,50
 vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti portanti interne e perimetrali mq. 39,50
 locale c.t.: sup. utile calpestabile mq. 7,00
 locale c.t.: sup. pareti portanti mq. 3,00
 portico: sup. mq. 73,50



"Country-House" - piano T. (porzione in ampliamento)

vani utili e acc.ri diretti: sup. utile calpestabile mq. 133,00
 vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti divisorie interne (non portanti) mq. 3,00
 vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti portanti interne e perimetrali mq. 29,50
 veranda: sup. mq. 46,50
 locale c.t.: sup. utile calpestabile mq. 3,30
 locale c.t.: sup. pareti portanti mq. 2,60

