

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

“UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.”

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

CORPO 1: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (VILLINO)

CORPO 2: TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

Voc. Torrione, snc - 05010 San Venanzo (TR)

N. Gen. Rep. 00095/2020

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/04/2022

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Alessandra MONTAGNA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Beni in San Venanzo (TR)

Voc. Torrione snc

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

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da numerosi terreni di varia natura e consistenza, agricoli e boschivi e da un fabbricato in pietra di civile abitazione di due piani fuori terra con una torretta di guardia del XIV secolo, ristrutturato nel corso del 1988 con sapiente utilizzo dei materiali originari.

Completa il fabbricato un'ampia corte alberata, delimitata da una staccionata in legno e terrazzamenti verso la collina, oltre un campo da tennis immerso nel bosco circostante.

Nel terreno confinante a est la corte alberata, ubicato nel Comune di Monte Castello di Vibio è posizionata una piscina interrata di pertinenza del fabbricato, esclusa della presente procedura esecutiva.

Il complesso immobiliare è ubicato nella Località Torrione o "Torrone" del Comune di San Venanzo in provincia di Terni, in una zona di particolare pregio paesaggistico e poco antropizzata dell'alta collina umbra con un'altitudine media di circa metri 520 s.l.m., da cui si gode di un'ottima vista panoramica delle valli della cittadina di Todi fino al Monte Peglia, con boschi d'alto fusto e ampie distese collinari adibite a pascolo e seminativo, con selvaggina di allevamento come daini, caprioli, mufloni, cinghiali e lepri allo stato brado.

La zona è sprovvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, essendo prevalentemente un territorio agricolo e boschivo, dove sono diffuse attività ricettive di tipo agrituristico.

Tali immobili oggetto della presente valutazione fanno parte di un **compendio immobiliare più ampio** con cui vi confinano a est, che rientra nel **Comune di Monte Castello di Vibio (PG), sottoposto ad altra procedura esecutiva "...Omissis..." pendente presso il Tribunale di Spoleto.**

Il compendio immobiliare di proprietà dell'Azienda agraria esecutata "**...Omissis...**" si estende complessivamente per circa Ha 142,00 e sorge a cavallo dei territori della provincia di Terni e quella di Perugia distribuendosi per Ha 87,90 nel Comune di San Venanzo (TR) e per Ha 54,00 nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

L'attività dell'Azienda agraria si sviluppa su tre filoni che si integrano tra di loro: attività agricola tradizionale, allevamento di selvaggina/piscicoltura e agriturismo.

Si tratta di una struttura ricettiva utilizzata come attività agrituristica e venatoria con tre fabbricati colonici principali (agriturismo, locale scuoiatura/sezionamento carni e fabbricato di rappresentanza), rimesse agricole, due piscine, campetto da calcio e da tennis, contornata da boschi e prati pascolo, un laghetto artificiale destinato alla piscicoltura e all'approvvigionamento del bestiame. Viene allevata selvaggina allo stato brado e praticata l'attività venatoria in forma privata a scopo di lucro.

L'intera proprietà risulta essere recintata da rete metallica alta cm 200 con palificazioni per impedire la fuga della selvaggina.

Sono presenti, inoltre, opere di valorizzazione faunistico e paesaggistico quali abbeveraggi, zone di alimentazione e postazioni per il controllo e censimento degli animali da allevamento e di quelli autoctoni.

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è adibito in parte ad abitazione/casale del proprietario e/o custode dei beni immobili suddetti ed in parte è utilizzato come alloggio per i dipendenti dell'azienda agrituristica nei locali posti al piano terra.

L'accesso all'intera proprietà avviene dalla Strada Provinciale 373 nella Frazione Doglio del Comune di Monte Castello di Vibio (PG), attraverso Via Apparita, da un cancello automatico carrabile in metallo. Una strada bianca conduce all'agriturismo e alla rete di strade interpoderali

(circa 3.000 ml), che consentono di percorrere l'intero compendio e giungere al complesso immobiliare ubicato nel Comune di San Venanzo oggetto della presente procedura esecutiva.

La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno valutare i numerosi beni oggetto di pignoramento in due lotti distinti: **Lotto 001 (Fabbricato di civile abitazione e terreni agricoli circostanti a servizio del fabbricato)** e **Lotto 002 (Terreni agricoli e boschivi)**.

Si è cercato di rispettare la tipologia del fabbricato, ossia quella di casa colonica, con un piano terra adibito a locali di rappresentanza, ampio salone con camino, locali/magazzini e alloggi per le dipendenze (ex stalle) e un piano superiore ad uso esclusivo dei proprietari, evitando eccessive frammentazioni delle singole unità immobiliari che lo compongono, pur avendo un autonomo identificativo catastale.

Si è evitato anche la frammentazione dei terreni circostanti il fabbricato, poiché ciò avrebbe potuto determinare una perdita del valore del compendio immobiliare nella sua interezza.

I suddetti terreni agricoli completano di fatto la proprietà del fabbricato, in quanto risultano insistere sugli stessi degli elementi fondamentali del fabbricato:

– il serbatoio di GPL, il pozzo artesiano oltre agli accessori di pertinenza, strutture essenziali per l'esercizio di una eventuale attività ricettiva agrituristica del fabbricato simile a quella attualmente in atto.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione dei beni immobili

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da numerosi terreni di varia natura, agricoli e boschivi e da un **fabbricato di civile abitazione (villino)** disposto su due piani fuori terra con una torretta di guardia del XIV secolo, che si eleva di un ulteriore piano rispetto al resto dell'edificio, sito nel Comune di San Venanzo (TR), Voc. Torrione, snc.

Il fabbricato è costituito da due appartamenti, un magazzino e una rimessa auto, con un'ampia corte di pertinenza alberata e un campo da tennis immerso nel bosco circostante.

L'accesso principale all'immobile avviene nella parte di proprietà dell'Azienda agraria ubicata nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG), dalla Strada Provinciale 373 nella Frazione Doglio, attraverso Via Apparita, da un cancello automatico in metallo di tipo carrabile posto in prossimità della sede stradale. Una strada bianca, che congiunge l'agriturismo e i vari manufatti e terreni a servizio dell'Azienda agraria, conduce fino al compendio immobiliare ubicato nel Comune di San Venanzo.

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato in una zona dominante sulla collina prospiciente il laghetto artificiale, in una posizione panoramica e ben esposta, confinante con i terreni ubicati nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Gli immobili catastalmente sono identificati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di San Venanzo (TR) al **Foglio 159** e ricadono nelle zone urbanistiche del P.R.G. del Comune San Venanzo **"E" Aree Agricole** ed **"E1" Zone Boscate**, sottoposte a **Vincolo paesaggistico** in quanto ricadono nella **"Zona di particolare interesse naturalistico ed ambientale"** ai sensi della L.R. n. 4 del 13/01/2000 e all'interno del **"Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale"** (STINA).

L'intera proprietà è dotata di recinzione costituita da rete metallica alta cm 200 con palificazioni e tre cancelli in ferro carrabili, uno di accesso alla proprietà oggetto della presente valutazione e gli altri due alle strade sterrate interpoderali.

L'area esterna al fabbricato delimitata da staccionate in legno è costituita da una parte in ghiaia e da una parte verde alberata con terrazzamenti in corrispondenza del prospetto sud ed est. Sulla corte insiste una rimessa auto con tettoia addossata al lato est del fabbricato.

Sul terrazzamento verso est, ubicato nel Comune di Monte Castello di Vibio (**C.T. del Comune di Monte Castello di Vibio Fg. 25, p.IIa 128**), è posizionata una **piscina circolare interrata** di pertinenza del fabbricato, **esclusa della presente procedura esecutiva**.

Tale manufatto edilizio dovrà essere oggetto di ulteriori verifiche urbanistiche e catastali, in quanto il suo posizionamento in mappa non corrisponde a quello del titolo abilitativo rilasciato per la sua realizzazione, ricadendo nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. l'edificio originario - *casa colonica con annessa torre di guardia del sec. XVI*, è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia nel corso del **1988** dalla Ditta Sig. **"...Omissis..." (Concessione edilizia n. 74/87 prot. n. 2477 del 14/07/1987)** e da una variazione di destinazione d'uso di alcuni locali posti al piano terra (magazzini – ex stalle) da destinare ad attività agrituristica (alloggi dipendenti) (**Concessione edilizia n. 87/2002 in data 27/06/2002**).

Dalle indagini esperite presso l'Archivio Edilizia del Comune di San Venanzo sono presenti anche altri titoli abilitativi inerenti la realizzazione della piscina e del campo da tennis (**Concessione edilizia 75/88 prot. n. 2996 del 27/07/1988**), l'installazione del serbatoio G.P.L. (**Autorizzazione n. 111/1988 del 12/07/1988**), la realizzazione della recinzione della proprietà (**Autorizzazione in sanatoria n. 133/1988 e Concessione edilizia n. 31/1989**). Non risulta ancora trasmesso alla sottoscritta C.T.U., invece, il titolo abilitativo per l'installazione della fossa settica privata, titolo

menzionato nella Concessione edilizia originaria per la ristrutturazione del fabbricato rurale (C.E. n. 74/87 prot. n. 2477 del 14/07/1987).

Il fabbricato non risulta essere in possesso del Certificato di Abitabilità o **Agibilità**.

Il compendio immobiliare costituito dal fabbricato e dai terreni, eccetto il terreno identificato al Fg. 159, p.la 43 sedime del campo da tennis, p.lle 29-33-34 piccole rate di terreno boschivo, risultano di proprietà esclusiva del Trustee “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), sostituito in data 31/05/2021 dal **Sig.** “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), del Trust denominato “...**Omissis**...”

I terreni identificati al **N.C.T. Fg. 159, p.la 43 (seminativo) e p.lle 33-34 piccole rate di terreno boschivo a completamento del profilo del lotto e confinanti con la strada sterrata di collegamento ai terreni**, risulta, invece, di proprietà della società eseguita “...**Omissis**...” con sede in xxxxx, xxxxx, Loc.tà xxxxx -xxxxx (c.f.: xxxxx).

Il fabbricato residenziale, avente una originaria tipologia di casa colonica con scala di distribuzione esterna all'unità immobiliare posta al piano superiore, è stato oggetto di una ristrutturazione che ha rispettato i canoni tipologici tradizionali del luogo, sia nelle linee architettoniche che nell'utilizzo dei materiali tradizionali. Si denota, infatti, una particolare attenzione dei dettagli costruttivi sia nella muratura che negli arredi interni.

Elementi caratteristici che testimoniano i tratti rurali della casa colonica sono la scala esterna nel lato sud-ovest, dove insiste il forno in muratura, che sono stati lasciati nella muratura originaria in pietra grezza e mattoni in cotto.

La struttura portante è in pietra con nuovi tramezzi interni in laterizio. La copertura a doppia falda è realizzata con orditura lignea, pianellato e manto di copertura con sistema di coppo e contro coppo, con canale di gronda e pluviali in rame per lo smaltimento delle acque meteoriche. I solai sono realizzati anch'essi in travi di legno sormontate da pannelle, massetto e pavimento in cotto antico fatto a mano. I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono, invece, in grès porcellanato.

All'interno il fabbricato è intonacato e tinteggiato di colore bianco con alcune pareti lasciate a pietra, che esaltano la caratteristica rurale degli ambienti. Gli infissi interni sono in legno massello come gli sportelloni (oscuranti alla mercantile) delle finestre e delle porte.

Il fabbricato si presenta in generale in **ottime condizioni di manutenzione e conservazione**, nonostante l'esistenza di problemi di umidità di risalita nelle pareti dei locali posti al piano terra nell'ala a nord-est del fabbricato (alloggi dei dipendenti).

L'impianto elettrico delle unità immobiliari è realizzato parte sottotraccia e parte fuoritraccia per la presenza delle importanti pareti in pietra.

L'**impianto di riscaldamento** è del tipo a radiatori in ghisa posti negli ambienti, alimentati da un generatore di calore a gasolio per ciascun appartamento (riscaldamento e acqua calda sanitaria), situato nel locale tecnico posto al piano terra sotto la scala esterna. Il **serbatoio per il gas** di petrolio liquefatto (GPL) è situato nel terreno prospiciente il fabbricato (Fg. 159, p.la 41), come si evince dall'elaborato grafico allegato al titolo abilitativi rilasciato dal Comune di San Venanzo.

Nel locale tecnico al piano terra è situato anche il **depuratore dell'acqua** proveniente dal pozzo artesiano, situato nel terreno circostante il fabbricato, ma non identificato da alcun titolo abilitativo.

Il fabbricato è dotato di allaccio a **fossa settica privata** posizionata in un terreno adiacente il fabbricato (fossa drenante), mentre la fossa dispersoria è posta sul terreno antistante il fabbricato, terreno già oggetto di pignoramento e quindi facente parte della presente esecuzione.

Il fabbricato è utilizzato come abitazione esclusiva (villa) del proprietario e/o “custode” dell'Azienda agraria eseguita; i locali al piano terra sono destinati in parte a locali di rappresentanza, quali un ampio salone/taverna con un grande camino rustico e un ambiente dove è posizionato un biliardo ed in parte, nell'ala posta a nord-est del fabbricato, ai fini agrituristici dove si trovano la cucina/dispensa collegata agli alloggi per i dipendenti.

Al piano superiore si sviluppa l'unità immobiliare principale, con ingresso indipendente dalla scala esterna. Sul pianerottolo della suddetta scala è situato anche un forno in muratura con legnaia.

Il piano primo è collegato anche internamente da una scala in legno, situata nella zona

dell'ingresso posto al piano terra, che rende l'immobile un corpo unico, seppur avente identificativi catastali differenti e impianti tecnici separati.

L'antica e suggestiva torre di guardia tardo medioevale risalente al secolo XIV, parte integrante del fabbricato ed egregiamente ristrutturata, è utilizzata al piano primo come camera da letto. Al suo interno è ubicata una botola con scala a pioli in legno, per mezzo della quale si accede al piano superiore adibito a studio.

Completano il villino due **accessori**: una piscina e un campo da tennis.

La **piscina di forma circolare interrata** (diametro 8,00 ml. e profondità max di ml. 1,50) è situata nelle immediate vicinanze del fabbricato oggetto di valutazione, in un terrazzamento ubicato nel Comune confinante (**C.T. del Comune di Monte Castello di Vibio Fg. 25, p.Ila 128**).

Non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il **campo da tennis** di dimensioni regolamentari (18,60 ml.x36,90 ml.) è situato in un'area pianeggiante immersa nel bosco circostante (**C.T. Fg. 159, p.Ila 43 - seminativo**), raggiungibile dal fabbricato per mezzo di una strada bianca che percorre i terreni del compendio immobiliare.

CORPO 1: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Identificativo corpo: A

Appartamento in villino (A/7): Voc. Torrione, snc, piano Terra – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Intestataro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

Residenza: Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

In qualità di: Trustee del Trust denominato "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

sede in Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento** con cantina annessa posto al piano terra del **fabbricato di civile abitazione (villino)** sito in Voc. Torrione, snc, San Venanzo (TR).

L'unità immobiliare è composta da due blocchi:

- blocco sud-ovest (edificio abitativo): ingresso con scala interna in legno di collegamento al piano superiore, ampio soggiorno/sala da pranzo (H. 3,30 ml) con un grande camino;

- blocco nord-est (alloggi per i dipendenti-agriturismo): cucina abitabile/dispensa (H. 3,25 ml) collegata con una scala in legno ad una camera da letto con ripostiglio (predisposizione bagno) (H. 2,40 ml), due camere da letto con un bagno e disimpegno (H. 2,25 ml), a cui si accede dal lato ovest del fabbricato.

Cantina di circa mq. 11,90 (H. 2,65 ml), situata al piano terra dell'antica torre di guardia a cui si accede dal lato ovest del fabbricato.

Sviluppa complessivamente una superficie netta complessiva pari a circa **166,40 mq.**

L'unità immobiliare adibita ad edificio abitativo ha un'altezza utile interna di 3,30 metri mentre il blocco degli alloggi per i dipendenti ha un'altezza utile interna inferiore ai limiti previsti dal regolamento comunale - autorizzazione in deroga come da C.E. n. 87/2002 del 27/06/2002.

Al piano terra del sottoscala della scala esterna è situato il locale tecnico comune per gli impianti di servizio del fabbricato (n. 2 generatori di calore, depuratore acqua e quadri elettrici e unità immobiliari) di circa mq. 6,20.

Identificato al Catasto Fabbricati:

distinto al: **N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 230 mq, rendita € 755,32, piano T**

indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/07/2020 Pratica n. TR0034015 in atti dal 07/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20424.1/2020).

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N. TR0061218/2011; Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94).

Dati identificativi: COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n. TR0061218 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 1418.1/2011).

- intestazione: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale “...**Omissis...**” Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: Spazi comuni per più lati (Fg. 159 p.la 35 sub.1), salvo altri.

Nota: In data 31/05/2021 con atto notarile Rep. n. 3989/2854 Notaio Dott. “...**Omissis...**” è stato sostituito il Trustee - “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), del Trust denominato “...**Omissis...**” con sede in Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx), con il sig. “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), a cui sono intestati tutti i beni immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di San Venanzo al Fg. 159, p.la 35, sub. 1-2-3-4-5.

Identificativo corpo: B

Magazzino (C/2): Voc. Torrione, snc, piano Terra – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Intestatario: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

Residenza: Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

In qualità di: Trustee del Trust denominato “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx)

sede in Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di un **magazzino** posto al piano terra del **fabbricato di civile abitazione (villino)** sito in Voc. Torrione, snc, San Venanzo (TR).

L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente, adibito attualmente a sala gioco/biliardo, comunicante con il soggiorno/taverna del sub. 2 (edificio abitativo), a cui risulta di fatto unito avendo lo stesso impianto elettrico (n. 1 punto luce e prese) e il riscaldamento (n. 1 radiatore in ghisa).

L'accesso dall'esterno all'unità immobiliare avviene dal lato ovest del fabbricato, mediante una porta finestra a tre ante.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **22,00 mq.**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di 3,30 metri.

Identificato al Catasto Fabbricati:

distinto al: **N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 30 mq, rendita € 40,90, piano T**

indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2012 Pratica n. TR0132885 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14613.1/2012).

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI DEL PROTOCOLLO DI

PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N. TR0061218/2011; Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94).

Dati identificativi: COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n. TR0061218 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 1418.1/2011).

- intestazione: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: (Fg. 159 p.la 35 sub.2), spazi comuni per più lati (Fg. 159 p.la 35 sub. 1), salvo altri.

Identificativo corpo: C

Rimessa auto (C/6): Voc. Torrione, snc, piano Terra – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Intestatario: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

Residenza: Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

In qualità di: Trustee del Trust denominato "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

sede in Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di una **rimessa auto** posta sul lato nord-est del **fabbricato di civile abitazione (villino)** sito in Voc. Torrione, snc, San Venanzo (TR).

L'unità immobiliare, addossata sul lato nord-est al fabbricato, è costituita da un manufatto edilizio di un piano fuori terra, chiuso su due lati da pareti in pietra, con tre pilastri in legno frontali.

La copertura è a falda unica con orditura in legno e manto di antichi coppi.

L'accesso avviene dalla corte comune lato nord-est.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **41,00 mq.**

L'unità immobiliare ha un'altezza media di 2,87 metri.

Identificato al Catasto Fabbricati:

distinto al: **N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, superficie catastale 47 mq, rendita € 71,99, piano T**

indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2012 Pratica n. TR0132885 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14613.1/2012).

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94).

Dati identificativi: COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n. TR0061218 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 1418.1/2011).

- intestazione: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: Unità imm. (Fg. 159 p.la 35 sub.2), spazi comuni per più lati (Fg. 159 p.la 35 sub. 1), salvo altri.

Identificativo corpo: D

Appartamento in villino (A/7): Voc. Torrione, snc, piano T-1 - 2 – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Intestatario: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

Residenza: Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

In qualità di: Trustee del Trust denominato "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)
sede in Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento** posto al piano primo e secondo (torretta) del **fabbricato di civile abitazione (villino)** sito in Voc. Torrione, snc, San Venanzo (TR).

L'unità immobiliare posizionata al piano primo del fabbricato, con accesso dalla scala esterna e dall'androne principale mediante una scala in legno, si compone di: soggiorno con camino, cucina abitabile, corridoio, cinque camere da letto e tre servizi igienici.

Nella antica torre in pietra, inglobata nel fabbricato, è stata ricavata una ulteriore camera da letto con soffitto a volta a botte, dove è posta una botola con scala a pioli, da cui si accede al piano superiore (2° piano), adibito a studio. Tale ambiente interamente realizzato in pietra sia nelle pareti che nella pavimentazione, è estremamente suggestivo per la vista panoramica che si gode dalle sue quattro finestre, che abbraccia intere valli fino al Monte Peglia.

Sul pianerottolo della scala esterna è situato un antico forno in muratura con legnaia.

Sviluppa complessivamente una superficie netta complessiva pari a circa **194,50 mq.**

L'unità immobiliare ha diverse altezze interne: il primo blocco posto a sud ha un'altezza utile interna media di circa 3,25 metri, mentre il blocco a nord (camere) ha un'altezza utile interna media di circa 2,17 metri.

Identificato al Catasto Fabbricati:

distinto al: **N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 5, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie catastale 318 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 317 mq, rendita € 1.107,80, piano T-1 - 2**

indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T-1 - 2**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/07/2020 Pratica n. TR0034015 in atti dal 07/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20424.1/2020).

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N. TR0061218/2011; Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94).

Dati identificativi: COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n. TR0061218 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 1418.1/2011).

- intestazione: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: Spazi comuni per più lati (sub.1), salvo altri.

Identificativo corpo: E

CORTE PERTINENZIALE: Voc. Torrione, snc, piano T – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - **Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Intestatario: “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

Residenza: Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

In qualità di: Trustee del Trust denominato “...Omissis...” (c.f.: xxxxx)
sede in Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

In merito all'area privata comune – **CORTE**, che consente il passaggio e l'accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, oltre alle pertinenze comuni che insistono sulla stessa (accessi - piscina), la sottoscritta ha effettuato delle visure catastali dell'immobile in cui si evince che tale area è identificata come segue:

Beni comuni non censibili (B.C.N.C.) costituiti da: corte di pertinenza del fabbricato identificato al NCEU Fg. 159, p.la 35, subb. 2-3-4-5, scala esterna di accesso all'unità immobiliare posta al piano primo, locale tecnico sottoscala posto al piano terra e area antistante l'accesso alla cantina e agli alloggi posti sul lato ovest.

(Cfr allegato: Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni)

Identificato al Catasto Fabbricati:

distinto al: **N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 1, categoria Bene comune non censibile – Partita speciale A**

indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2012 Pratica n. TR0132885 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14613.1/2012).

Dati identificativi: COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n. TR0061218 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 1418.1/2011).

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, categoria Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1**

Qualità/classe ENTE URBANO, Superficie 3.130,00 mq.

indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T**

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 11/08/2010 Pratica n. TR0104677 in atti dal 11/08/2010 presentato il 11/08/2010 (n. 104677.1/2010).

Coerenze: (Fg. 159 p.la 35 sub.2-3-4, Fg. 159 p.la 26) a nord, (Fg. 159 p.lle 32-41) a ovest, (Fg. 159 p.lle 44-45) a sud, Confine Comune Monte Castello di Vibio (Fg. 25 p.la 128) a est, salvo altri.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “E” - **Aree Agricole.**

I diritti su tale area in comproprietà ed indivisa – **corte** - comune alle unità immobiliari costituenti la P.la 35 del Fg. 159, possono essere ricondotti nell'ambito dell'**art. 1102 c.c.** quale “**uso della cosa comune e non esclusivo**”.

Di fatto tale rata di terreno risulta essere in comproprietà ed indivisa tra i proprietari delle singole unità immobiliari del fabbricato, in quanto area che consente il diritto di passaggio e accesso alle suddette unità immobiliari e dove insistono delle pertinenze comuni (piscina, accessi, ...); si ritiene pertanto che non possa essere frazionata senza creare inevitabilmente nocumento alle altre proprietà.

In via generale il pignoramento della cosa principale comprende automaticamente anche le pertinenze, come si ricava dall'**art. 2912 c.c.**, ai sensi del quale **il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti della cosa pignorata**, a meno che non risulti la chiara volontà del creditore di escluderlo dal vincolo del pignoramento.

Nota: La sottoscritta C.T.U. sulla base dei documenti procedurali del pignoramento in essere, ha ritenuto opportuno inserire specificatamente nella stima la sopraccitata **corte pertinenziale**, applicando il coefficiente di ponderazione per le superfici accessorie, adeguato alla rispettiva destinazione – **giardino/corte esclusiva**, pari a **1,0% del valore medio unitario al mq.** stabilito per l'immobile.

Accessorio 1: CAMPO DA TENNIS

All'interno della rata di terreno identificata al **C.T. Fg. 159, p.IIa 43 (seminativo)** è situato un **campo da tennis** con superficie dura di dimensioni regolamentari (18,00 ml.x36,00 ml.), in un'area pianeggiante completamente immersa nel bosco. Raggiungibile dal fabbricato per mezzo di una strada sterrata che percorre i terreni del compendio immobiliare.

Il campo da gioco è stato realizzato sopra una massicciata di inerti (sottofondo drenante) con un doppio strato di conglomerato bituminoso (Bynder), rivestito con un prodotto tipo "Green set" di colore verde e linee di gioco bianche; è perimetrato da un cordolo in cls, con apposta una rete metallica verde di recinzione alta nei lati corti circa 3,00 ml. e nei lati lunghi 1,50 ml.

Sviluppa una superficie complessiva pari a circa **648,00 mq.**

Il campo da tennis si presenta in uno stato di generale abbandono e impraticabilità per il gioco.

Tale manufatto edilizio è stato realizzato nel 1988 con Titolo abilitativo (*Concessione edilizia 75/88 prot. n. 2996 del 27/07/1988*), e risulta essere di fatto una **pertinenza comune (vano accessorio indiretto) dei subalterni del fabbricato.**

Non risulta indicato sulla Mappa catastale (C.T. Fg. 159, p.IIa 43) censito come terreno agricolo (seminativo).

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche presso Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale Territorio: inserimento del campo da tennis con linea tratteggiata nel Tipo Mappale tramite procedura Pre.geo e aggiornamento dell'Elaborato planimetrico per l'inserimento del nuovo B.C.N.C. tramite procedura Doc.fa..

Nota: La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno non inserire specificatamente nella stima dell'unità abitativa in oggetto il valore metrico della piscina, bensì **valutare complessivamente gli immobili pignorati tenendo conto degli accessori comuni, valorizzando la stima con un 10% del valore medio unitario al mq.**

Accessorio 2: PISCINA INTERRATA (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

In prossimità del fabbricato, in uno spazio pianeggiante del terrazzamento posto verso est, è situata una **piscina circolare interrata**, con area circostante pavimentata con elementi irregolari in pietra e prato, posta in una posizione panoramica verso il laghetto collinare e contornata da alberature di alto fusto.

La piscina risulta di fatto una **pertinenza comune (vano accessorio indiretto) dei subalterni del fabbricato (N.C.E.U. del Comune di San Venanzo Fg 159, sub. 1).**

Il manufatto di tipo prefabbricato in alluminio rivestita interamente in PVC, è di forma circolare con diametro di 8,00 ml. e profondità di 1,50 ml. Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **50,30 mq** esclusa l'area di pertinenza circostante.

L'area in cui è ubicata ricade nel **Comune di Monte Castello di Vibio (PG) - (C.T. del Comune di Monte Castello di Vibio Fg. 25, p.IIa 128)**, e non in quello di San Venanzo (TR), come è evidente dalla vista aerea della zona interessata e dalla planimetria catastale dell'Agenzia delle Entrate 2021. (*Cfr. allegati*)

Dalle ricerche presso l'Archivio Edilizia del Comune di San Venanzo risulta che il manufatto edilizio è stato realizzato nel corso del 1988 con Titolo abilitativo rilasciato dal Comune di San Venanzo (TR) - *Concessione edilizia 75/88 prot. n. 2996 del 26/07/1988*, ma è stato realizzato in una posizione difforme rispetto a quella prevista.

Nota: Per quanto sopra esposto, tale piscina dovrà essere oggetto di ulteriori verifiche urbanistiche e catastali nel Comune di Monte Castello di Vibio, in quanto il suo posizionamento nel suddetto Comune in provincia di Perugia, non la rendono oggetto del pignoramento della presente procedura esecutiva.

CORPO 2: TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

I terreni del **Lotto 001** catastalmente sono identificati al Catasto Terreni del Comune di San Venanzo (TR) al **Foglio 159 p.ile 26-32-41-45-35 e p.ile 29-33-34-43**.

Ricadono nelle zone urbanistiche del P.R.G. del Comune San Venanzo **“E”- Aree Agricole di interesse secondario** ed **“E1”- Zone Boscate**, sottoposte a Vincolo paesaggistico in quanto ricadono nella **“Zona di particolare interesse naturalistico ed ambientale”** ai sensi della L.R. n. 4 del 13/01/2000 e all'interno del **“Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale” (STINA)**.

Tutti i terreni ricadono nell'**UNITA' DI PAESAGGIO 4CB** e da **oltre 5 anni non sono stati percorsi dal fuoco**.

L'orografia dei terreni è caratterizzata da pendenze scoscese e dalla presenza di roccia affiorante. Il bosco ceduo è caratterizzato essenzialmente da essenze latifogli (querce e lecci), mentre i seminativi sono stati trasformati in **prati pascolo** per la peculiarità dell'attività svolta dall'Azienda agraria, ossia allevamento brado di selvaggina per l'attività venatoria di tipo privato.

Sono stati impiantati polifiti artificiali per la produzione di foraggio (fieno) in parte falciabile e in parte pascolabile per gli animali.

Nota: La scrivente C.T.U. ritiene opportuno per quanto sopra esposto, considerare effettivamente nella valutazione i terreni – seminativo come “prati pascolo”.

Nota: Proprietà terreni:

- I terreni identificati al **N.C.T. Fg. 159, p.ile 26-32-41-45** risultano di proprietà del Trustee del Trust denominato **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx);

- I terreni identificati al **N.C.T. Fg. 159, p.ile 29-33-34** (piccole rate di terreno boschivo per ricucitura/completamento del profilo del compendio), e **p.lla 43** (sedime del campo da tennis), risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società eseguita **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx) con sede in xxxxx (xx), Loc.tà xxxxx n. xx.

Identificativo corpo: A

Terreno boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Intestatario: **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

Residenza: Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

In qualità di: Trustee del Trust denominato **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx)

sede in Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma regolare, orografia semi-pianeggiante con leggera pendenza verso valle.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo, che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 4.020**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 26**

– qualità **BOSCO CEDUO** classe **3**, superficie catastale 4.020 mq, reddito Dominicale € 2,70, reddito Agrario € 1,04;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008)

- intestazione: **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze:

a nord: p.lle 25; a est: confine Provincia di Terni/Comune Monte Castello di Vibio (Fg. 25 p.lla 128); a sud: p.lla 41; a ovest: p.lla 42.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E1" - **Zone Boscate**.

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - **Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Intestatario: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

Residenza: Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

In qualità di: Trustee del Trust denominato "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

sede in Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **terreno pascolo** sito in Voc.Torrione, San Venanzo (TR).

Appezamento di terreno di forma allungata regolare, orografia con pendenze scoscese.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo, che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 7.070**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 32**

– qualità **PASCOLO** classe **1**, superficie catastale 7.070 mq, reddito Dominicale € 7,30, reddito Agrario € 2,92;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008)

- intestazione: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze:

a nord: p.lle 41; a est: p.lla 41; a sud: p.lle 41-34-33-29; a ovest: p.lla 41-27.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. in parte "E" - **Aree Agricole** e in parte "E1"- **Zone boscate**.

Identificativo corpo: C

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - **Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Intestatario: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

Residenza: Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

In qualità di: Trustee del Trust denominato "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

sede in Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **terreno seminativo** sito in Voc.Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma irregolare, orografia con pendenze scoscese e presenza di roccia affiorante. Sedime del **serbatoio di GPL** a servizio del fabbricato di civile

abitazione. Tale serbatoio è installato su una platea in c.a. di dimensioni (4,50x3,00 ml.), recintata con muretto e rete metallica di altezza 1,80 ml .

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo, che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 17.190**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 41**

– qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale 17.190 mq, reddito Dominicale € 31,07, reddito Agrario € 31,07;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008)

- intestazione: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale “**...Omissis...**” Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze:

a nord: p.lle 42-26; a est: confine Provincia di Terni/Comune Monte Castello di Vibio (Fg. 25 p.la 128), p.lle 35-45; a sud: p.lle 45-43; a ovest: p.lle 32-42.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. in parte “**E**” - **Aree Agricole** e in parte “**E1**”- **Zone boscate**.

Identificativo corpo: D

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: **1/1 - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Intestatario: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

Residenza: Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

In qualità di: Trustee del Trust denominato “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx)

sede in Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno seminativo** sito in Voc.Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma irregolare, orografia con pendenze scoscese e presenza di roccia affiorante.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 15.270**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 45**

– qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale 15.270 mq, reddito Dominicale € 27,60, reddito Agrario € 27,60;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/12/2011 Pratica n. TR0163518 in atti dal 02/12/2011 presentato il 02/12/2011 (n. 163518.1/2011).

- intestazione: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale “**...Omissis...**” Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: a nord: p.lle 35-41; a est: p.la 44; a sud: p.la 80; a ovest: p.lle 43-41.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. in parte “**E**” - **Aree Agricole** e in parte “**E1**”- **Zone boscate**.

Identificativo corpo: E

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà

Intestatario: “...Omissis...” (c.f.: xxxxx),

Residenza: Loc.tà xxxxx n. xx, – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno pascolo** sito in Voc.Torrione, San Venanzo (TR). Piccola rata di terreno di forma triangolare confinante con la strada sterrata.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 80,00**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 33**

– qualità **PASCOLO** classe **1**, superficie catastale 80 mq, reddito Dominicale € 0,08, reddito Agrario € 0,03;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008)

- intestazione: “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**.

5. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale “...Omissis...” Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: p.lle 32-27 e strada sterrata.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “E1” - **Zone Boscate**

Identificativo corpo: F

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà

Intestatario: “...Omissis...” (c.f.: xxxxx),

Residenza: Loc.tà xxxxx n. xx, – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno pascolo** sito in Voc.Torrione, San Venanzo (TR). Piccola rata di terreno di forma triangolare confinante con la strada sterrata.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 60,00**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 34**

– qualità **PASCOLO** classe **1**, superficie catastale 60 mq, reddito Dominicale € 0,06, reddito Agrario € 0,02;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008)

- intestazione: “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**.

5. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale “...Omissis...” Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: p.lle 32-27 e strada sterrata.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “E1” - **Zone Boscate**

Identificativo corpo: G

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà

Intestatario: “...Omissis...” (c.f.: xxxxx),

Residenza: Loc.tà xxxxx n. xx, – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno seminativo** sito in Voc.Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma regolare, orografia semi-pianeggiante.

Sedime di un manufatto edilizio - **campo da tennis pertinenziale al fabbricato** oggetto di valutazione.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 3.270**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 43**

– qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale 3.270 mq, reddito Dominicale € 5,91, reddito Agrario € 5,91;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/12/2011 Pratica n. TR0163518 in atti dal 02/12/2011 presentato il 02/12/2011 (n. 163518.1/2011)

- intestazione: “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**.

7. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale “...Omissis...” Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: a nord: p.lla 41; a est: p.lla 45; a sud: p.lla 27; a ovest: p.lla 27 e strada sterrata.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “E” - **Aree Agricole di interesse secondario**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricolo – boschivo con traffico locale e parcheggi inesistenti.

Servizi offerti dalla zona: attività di tipo agrituristico.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-rurali

Attrazioni paesaggistiche: San Venanzo (10), Monte Castello di Vibio (8),

Lago di Corbara (25)

Attrazioni storiche: Todi (12), , Perugia (40), Orvieto (30), Spoleto (45)

Principali collegamenti pubblici: non sono presenti trasporti pubblici
superstrada E45 (10), SP373 (0,5), SS79 bis (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 07/12/2021, gli immobili del **Lotto 001** risultano essere occupati dal **Sig. “...Omissis...”** (c.f.: xxxxx), il quale non risiede nell'immobile oggetto di procedura, ma lo occupa solo saltuariamente, in quanto “custode provvisorio” degli immobili intestati al Trustee del Trust “...Omissis...” - Avv.“...Omissis...”(sostituito in data 31/05/2021 con il Sig. “...Omissis...”), in virtù di un “Contratto di comodato d'uso gratuito senza tempo” regolarmente registrato in data 13/08/2014 – **Verbale di immissione nel possesso** con scrittura privata del 11/08/2014, sottoscritta tra il Sig. “...Omissis...” e il Sig. “...Omissis...” .

In merito ai terreni identificati al **N.C.T. Fg. 159, p.lle 33-34** (piccole rate di terreno boschivo per ricucitura/completamento del profilo del compendio), e **p.lla 43** (sedime del campo da tennis), risultano di proprietà dell'Azienda agraria eseguita “...Omissis...” di cui il Sig. “...Omissis...” è l'Amministratore unico, e non risultano in essere contratti di affitto per l'utilizzo del terreno.

E' in essere un **“Contratto per il diradamento del bosco ad alto fusto”** per complessivi 95 ettari, in parte sui terreni situati nel Comune di San Venanzo (PG) e in parte su quelli di Monte Castello di Vibio (PG), con scrittura privata del 03/06/2020, sottoscritta tra l'Azienda agraria **“...Omissis...”** e l'Azienda agricola **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx), con termine il 30/12/2021 da rinnovare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In riferimento alla documentazione tecnica presente nel fascicolo, si conferma l'idoneità della documentazione prodotta dal creditore procedente.

Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** del 11/12/2020, ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato dal Notaio Dott. **“...Omissis...”** con sede in Pavia quanto segue:

- di aver accertato la regolarità degli atti e la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che gli immobili del **Lotto 001** risultano alla data del 10/12/2020 di proprietà esclusiva del **Sig. “...Omissis...”** (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx il xxxxx e libera da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità:

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:

- **Trascrizione contro del 13/01/2012** - Registro particolare **425** Registro Generale **557** - Pubblico ufficiale Notaio **“...Omissis...”**, Rep. n. 35322/12914 del 31/12/2011

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' (durata 10 anni).

Immobili siti in SAN VENANZO (TR): **per le unità negoziali: Fg. 159, p.lle 33-34-43**

a favore:

- **REGIONE DELL'UMBRIA** (c.f.: 80000130544), sede in Perugia(PG)

contro:

- **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria n.ri 2859/353 del 26/03/1987 - ESTINTA** - Registro particolare **353** Registro Generale **2859** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 102930 del 04/07/2002, Notaio **“...Omissis...”** in Roma, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - capitale: Lire 350.000.000 – durata: ...

a favore: ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TOTINO S.P.A. (cod. fisc. 06210280019) con sede in Torino (TO), P.zza San Carlo 56

contro:

- **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

- **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

per le unità negoziali 2: Fg. 159, p.lle 26 (ex 4) – 35 (ex 9) - 45 (ex 13)

- **Ipoteca volontaria n.ri 7169/1390 del 10/07/2002** - Registro particolare **7169** Registro Generale **1390** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 15003 del 04/07/2002, Notaio **“...Omissis...”** in Terni, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - capitale: € 410.000,00 – durata: ...10 anni

a favore: BANCA POPOLARE DI TODI S.P.A. (cod. fisc. 00151900545) con sede in Todi (PG), Fr. S.Andrea delle Fratte, V.P. Soriano

contro:

- **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

per l'unità negoziale 2: Fg. 159, p.lle 35 (ex 9) -26 (ex 4)

- **Ipoteca volontaria n.ri 13305/2852 del 01/12/2003** - Registro particolare **13305** Registro Generale **2852** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 19083 del 28/11/2003, Notaio "...Omissis..." in Terni, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - capitale: € 900.000,00 – durata: 20 anni

a favore: BANCA POPOLARE DI TODI S.P.A. (cod. fisc. 00151900545) con sede in Todi (PG), Piazza del Popolo n. 27 – Todi (PG)

contro:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

per l'unità negoziale 2: Fg. 159, p.lle 35 (ex 9) -26 (ex 4)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n.ri 10545/6887 del 25/08/2009** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Perugia, Rep. n. 645 del 24/09/2009 del Tribunale di PERUGIA

a favore: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) di xxxxx con sede a xxxxx (xx) (c.f.: xxxxx)

a carico di: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 1

per l'unità negoziale 2: Fg. 159, p.lle 45 .

- **Pignoramento immobiliare n.ri 10546/6888 del 25/08/2009** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Perugia, Rep. n. 646 del 06/08/2009 del Tribunale di PERUGIA

a favore: "...Omissis..." con sede a xxxxx (xx) (c.f.: xxxxx)

a carico di: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 1

per l'unità negoziale 2: Fg. 159, p.lle 45.

- **Pignoramento immobiliare n.ri 9624/6682 del 09/11/2020** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 1178 del 17/08/2020 del Tribunale di TERNI

a favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo (c.f.: 03053920165)

a carico di: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

per l'unità negoziale 1: Fg. 159, p.lle 35-26-32-41-45.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Trascrizione a favore del 13/01/2012** - Registro particolare **416** Registro Generale **538** - Pubblico ufficiale Notaio "...Omissis..." Rep. n. 35319/12913 del 31/12/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Immobili siti in SAN VENANZO (TR)

a favore:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

contro:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 bene personale.

- **Trascrizione a favore del 13/01/2012** - Registro particolare **424** Registro Generale **556** - Pubblico ufficiale Notaio "...Omissis..." Rep. n. 35322/12914 del 31/12/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Immobili siti in SAN VENANZO (TR): **per le unità negoziali: Fg. 159, p.lle 33-34-43**

a favore:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

contro:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 bene personale.

- **Trascrizione a favore del 18/06/2014** - Registro particolare **4130** Registro Generale **5291** - Pubblico ufficiale Notaio "...Omissis..." Rep. n. 24680/10405 del 22/05/2014
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI.

Immobili siti in SAN VENANZO (TR): **N.C.T. Fg. 159, p.lle 26-32-35-41-45 e N.C.E.U. Fg. 35, p.lla 35, subb. 1-2-3-4-5**

- **Trascrizione contro del 18/06/2014** - Registro particolare **4131** Registro Generale **5292** - Pubblico ufficiale Notaio "...Omissis..." , Rep. n. 24680/10405 del 22/05/2014
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST.

Immobili siti in SAN VENANZO (TR): **N.C.T. Fg. 159, p.lle 26-32-35-41-45 e N.C.E.U. Fg. 35, p.lla 35, subb. 1-2-3-4-5**

- **Trascrizione contro del 09/11/2020** - Registro particolare **6682** Registro Generale **9624** - Pubblico ufficiale TRIBUNALECIVILE DI TERNI, Rep. n. **1178** del **17/08/2020**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in SAN VENANZO (TR):

a favore:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo (BG)

contro (**Soggetto n. 1**):

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx – Trustee del Trust "Morisco Trust"

per le unità negoziali 1: N.C.T. Fg. 159, p.lle 26-32-35-41-45 e N.C.E.U. Fg. 35, p.lla 35, subb. 1-2-3-4-5

contro (**Soggetto n. 2**):

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

per le unità negoziali 2: Fg. 159, p.lle 14-25-27-29-31-42-44; Fg. 162, p.lle 8-16-17-79-80-81-82; Fg. 157, p.lle 97-98-99-100-103-71.

- **Trascrizione contro del 21/06/2021** - Registro particolare **5097** Registro Generale **6674** - Pubblico ufficiale Notaio "...Omissis..." Rep. n. 3989/2854 del 31/05/2021
ATTO TRA VIVI – MODIFICA DEL DEL TRUSTEE.

Immobili siti in SAN VENANZO (TR): **N.C.T. Fg. 159, p.lle 26-32-35-41-45 e N.C.E.U. Fg. 35, p.lla 35, subb. 1-2-3-4-5**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

4.3 Misure penali: Nessuna.

NOTA:

- **CERTIFICATO NOTARILE** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. "...Omissis..." con sede in Pavia del 11/12/2020. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

- Visure ipo-catastali. (Cfr. allegate)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- proprietari:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

acconto versato:	€ 0,00
rimanenza da versare:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del:	
(vedasi dettaglio):	€ 0,00
Totale	€ 0,00

Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:

A seguito di quanto verificato non è stata riscontrata la presenza di vincoli o oneri condominiali, in quanto gli immobili del **Lotto 001** non risultano ricadere nella gestione di un condominio o una comunione per l'amministrazione delle parti comuni del fabbricato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Le unità immobiliari presentano degli ostacoli (scale e gradini) per l'accesso ai soggetti diversamente abili, sia esternamente che all'interno degli ambienti, eccetto il magazzino e l'unità immobiliare posta al piano terra adibita a taverna.

5.3 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni immobili identificati al **N.C.E.U. del Comune di San Venanzo Fg. 159, p.lla 35, sub. 1-2-3-4-5** e quelli identificati al **N.C.T. Fg. 159 p.lle 26-32-41-45** risultano di proprietà del Truste del Trust denominato **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx).

6.1 Attuali proprietari:

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: 3. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale **"...Omissis..."** Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – **MODIFICA DEL TRUSTEE**

Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Nota: Trust denominato **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx) con sede in Via xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Atto istitutivo di Trust: Pubblico ufficiale Notaio **"...Omissis..."** Rep. n. 24680/10405 del 22/05/2014.

Trustee: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 22/05/2014 al 31/05/2021

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, diritto di PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: 2. Atto del 22/05/2014 Pubblico ufficiale Notaio **"...Omissis..."**, sede ROMA (RM) Rep. n. 24680 – COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI.

Nota presentata con Modello Unico n. 4130.1/2014 Reparto PI di TERNI in atti dal 18/06/2014.

Atto di compravendita dei beni immobili e loro vincolo al Trust - Notaio **"...Omissis..."**, sede ROMA (RM) Rep. n. 24680/10405 in data 22/05/2014, trascritto a Terni il 18/06/2014 ai n.ri 5291/4130 e ai n.ri 5292/4132.

Dal 29/04/2011 al 22/05/2014

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati derivanti da: 1. COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n. TR0061218 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 1418.1/2011).

Dal 29/04/2011 (antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987)

Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** del 11/12/2020 allegato agli Atti della procedura esecutiva, ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato dal Notaio Dott. "...Omissis..." con sede in Pavia quanto segue:

- I beni di cui al punto A) erano di proprietà esclusiva della Sig.ra "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nata a xxxxx il xxxxx in forza dei seguenti titoli:

- Fg. 159 originari mappali 13 (attuale 45): Atto di compravendita Notaio "...Omissis..." in data 31/03/1987, Rep. 14779, trascritto a Terni il 09/04/1987 ai n.ri 3263/2617.

- I beni di cui ai punti B) e C) erano di proprietà esclusiva del Sig. "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx in forza dei seguenti titoli:

- Fg. 159 originari mappali 4 (attuale 26), 8 (attuale 43), 9 (attuale 35), 15 (attuale 34): Atto di compravendita Notaio "...Omissis..." in data 31/03/1987, trascritto a Terni il 09/04/1987 ai n.ri 3262/2616.

Successivo Atto di rettifica Notaio "...Omissis..." in data 22/05/2014, Rep. 24680/10405 trascritto a Terni il 18/06/2014 ai n.ri 5290/4129.

- Fg. 159 mappale 45: Atto di compravendita Notaio "...Omissis..." in data 31/12/2011, Rep. n. 35326/12917, trascritto a Terni il 12/01/2012 ai n.ri 539/417.

I beni immobili identificati al **N.C.T. Fg. 159, p.lle 33-34 e p.lla 43**, risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società esecutata "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) con sede in xxxxx (xx), x, Loc.tà xxxxx n. xx.

6.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TODI (PG) Repertorio n. **35322** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 31/03/1987 al 31/12/2011

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/03/1987 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TODI (PG) Repertorio n. 14779 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione n. 3755 registrato in data 17/04/1987 - Voltura n. 19788 in atti dal 30/06/1988

Dal 18/09/1973 al 31/03/1987

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx per la quota di 1/2.

Dati derivanti da: Atto del 18/09/1973 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TODI (PG) Repertorio n. 18903 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 193 n. 6617 registrato in data 08/10/1973 - Voltura n. 8273 in atti dal 31/10/1974.

Dall'impianto meccanografico del 01/02/1971 al 18/09/1973

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di San Venanzo tramite richieste di accesso agli atti con pec del 24/11/2021 e successive, con invio della documentazione richiesta in data 10/01/2022, è stato possibile reperire i Titoli abilitativi richiesti con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato identificato al N.C.E.U. Fg. 159, p.lla 35, ed i manufatti pertinenziali allo stesso (piscina e campo da tennis), oltre al serbatoio di G.P.L. e la recinzione/viabilità dell'intera proprietà dell'Azienda agraria.

Dalla ricerca non è pervenuto alla sottoscritta C.T.U. il titolo abilitativo per l'installazione della fossa settica privata, titolo menzionato nella Concessione edilizia originaria per la ristrutturazione del fabbricato rurale (C.E. n. 74/87 prot. n. 2477 del 14/07/1987).

- Concessione edilizia n. 74/87 prot. n. 2477 del 14/07/1987

Intestatario: Sig. "...Omissis..."

Intervento: Lavori di manutenzione straordinaria e sistemazione interna di un fabbricato rurale destinato ad abitazione.

Estremi catastali: Fg. 159, p.lla 9 (attuale 35)

Indirizzo: Voc. "Torrone" - San Venanzo (TR)

- Autorizzazione n. 111/1988 del 12/07/1988

Intestatario: Sig. "...Omissis..." ,

Intervento: installazione di un serbatoio da 1750 litri di GPL presso il fabbricato

Estremi catastali: Fg. 159, p.lle 9-8 (attuali 35-41)

Indirizzo: Voc. "Torrone" - San Venanzo (TR)

- Concessione edilizia 75/88 prot. n. 2996 del 27/07/1988

Intestatario: Sig. "...Omissis..."

Intervento: realizzazione di una piscina e di un campo da tennis a servizio del fabbricato per scopi agrituristici

Estremi catastali: Fg. 159, p.lle 9/p-8/p (attuali 35-41)

Indirizzo: Voc. "Torrone" - San Venanzo (TR)

- Autorizzazione in sanatoria n. 133/1988

Intestatari: Sigg. "...Omissis..."

Intervento: realizzazione recinzione e pista dell'Azienda agraria

Indirizzo: Voc. "Torrone" - San Venanzo (TR)

- Concessione edilizia n. 31/1989

Intestatari: Sigg. "...Omissis..."

Intervento: realizzazione recinzione dell'Azienda agraria

Indirizzo: Voc. "Torrone" - San Venanzo (TR)

- Concessione edilizia n. 87/2002 in data 27/06/2002

Intestatario: Sig. "...Omissis..."

Intervento: variazione di destinazione d'uso di alcuni locali posti al piano terra (magazzini – ex stalle) da destinare ad attività agrituristica.

Indirizzo: Voc. "Torrone" - San Venanzo (TR)

- Agibilità: ASSENTE

Nota: Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità successivamente ai lavori di ristrutturazione del fabbricato rurale e successivo cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra dello stesso.

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

7.1.1 Conformità catastale:

Corpo 1: Fabbricato di civile abitazione

Alla data del sopralluogo del 07/12/2021 gli immobili costituenti il fabbricato di civile abitazione – villino (**Corpo A-B-C-D**) risultano essere conformi alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni – Catasto Fabbricati (Planimetrie in atti del 29/04/2011 – Dich. Prot. n. TR0061218). (Cfr *allegate: Planimetrie catastali*)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere una dettagliata Documentazione fotografica dello stato dei luoghi. (Cfr *allegato: Documentazione fotografica*)

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**.

Corpo 2: Terreni agricoli e boschivi

Alla data del sopralluogo del 07/12/2021 il terreno del **Corpo G** (Fg. 159, p.lla 43) non risulta essere conforme alla documentazione catastale – Mappale in atti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni – Catasto Terreni, in quanto sulla stessa insiste un **manufatto edilizio – campo da tennis** non censito in mappa.

Tale manufatto edilizio è stato realizzato con Titolo abilitativo (Concessione edilizia 75/88 prot. n. 2996 del 27/07/1988).

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale del Corpo G**.

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche:

inserimento della piscina e del campo da tennis con linea tratteggiata nel Tipo Mappale (C.T.) tramite procedura Pre.geo e aggiornamento dell'Elaborato planimetrico esistente con dimostrazione grafica dei subalterni -Tipo Mappale n. 104677 del 11/08/2010, per l'inserimento del B.C.N.C. tramite procedura Doc.fa. presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni.

Onorario professionale presunto per la presentazione delle pratiche catastali Pre.geo e Doc.fa:
€ 2.500,00 esclusi tributi catastali.

Oneri totali: € 2.500,00

7.1.2 Conformità urbanistica:

Corpo 1: Fabbricato di civile abitazione

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di perizia e dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di San Venanzo – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità delle unità immobiliari rispetto ai progetti dei titoli abilitativi edilizi rilasciati.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**.

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità del fabbricato successivamente ai lavori di ristrutturazione del fabbricato rurale e successivo cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra dello stesso.

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche:

Richiesta Agibilità presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di San Venanzo.

Onorario professionale presunto per la presentazione della pratica: **€ 3.500,00**, esclusi tributi catastali e amministrativi.

Oneri totali: € 3.500,00

Corpo 2: Terreni agricoli e boschivi

Non sono state riscontrate difformità urbanistiche.

Per una eventuale futura vendita è necessario richiedere presso il Comune di San Venanzo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dei terreni.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**.

7.1.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

Le due unità immobiliari di civile abitazione oggetto di stima **Corpo A** (Fg. 159, p.lla 35, sub. 2) e **Corpo D** (Fg. 159, p.lla 35, sub. 5) **sono provviste dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia con validità 10 anni (scadenza 06/05/2024).

La classe energetica di appartenenza è identificata con la classe **“G”**.

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Vigente: **Piano Regolatore Generale di San Venanzo (TR)**

Zone omogenee:

“E” Aree Agricole di interesse secondario (art. 24); **“E1” Aree Boschive** (art. 23)

Vincoli- prescrizioni:

Zona di particolare interesse naturalistico ed ambientale (art. 20)

“Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale” (STINA) (art. 15)

UNITA' DI PAESAGGIO 4CB: Allegato 1 appendice delle N.T.A. del P.R.G.

Territorio comunale percorso dal fuoco: da oltre 5 anni non sono stati percorsi dal fuoco.

(Cfr. allegati: C.D.U. Allegati agli Atti notarili)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità urbanistica**.

Nota: La sottoscritta C.T.U. dichiara che, alla data del presente Elaborato peritale, la documentazione richiesta all'ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di San Venanzo in data 24/11/2021, inerente **la certificazione attuale della destinazione urbanistica dei terreni del Lotto 001**, più volte reiterata con successive richieste di sollecito sia tramite email/pec che telefoniche, **non è stata ancora inviata.**

Pertanto, la scrivente, accertato che non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici in riguardanti i terreni oggetto di valutazione, ha utilizzato per poter accertare la conformità urbanistica degli stessi i **Certificati di Destinazione Urbanistica allegati agli Atti notarili:**

- C.D.U. del 17/12/2011: Compravendita dei terreni - Notaio Dott. “...Omissis...” – Rep. n. 35319/12913 del 31/12/2011;
- C.D.U. del 11/08/2020: Nomina nuovo Tutore - Sostituzione di Trustee del 31/05/2021.

Appena la sottoscritta entrerà in possesso della documentazione richiesta provvederà a depositarla nella procedura esecutiva in atto.

Descrizione del CORPO 1: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONEDescrizione : **Appartamento in villino** di cui al punto **A****A. Appartamento in villino**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento** con cantina annessa posto al piano terra del **fabbricato di civile abitazione (villino)** sito in Voc. Torrione, snc, San Venanzo (TR).

L'unità immobiliare è composta da due blocchi:

- blocco sud-ovest (edificio abitativo): ingresso con scala interna in legno di collegamento al piano superiore, ampio soggiorno/sala da pranzo (H. 3,30 ml) con un grande camino;
- blocco nord-est (alloggi per i dipendenti-agriturismo): cucina abitabile/dispensa (H. 3,25 ml) collegata con una scala in legno ad una camera da letto con ripostiglio (predisposizione bagno) (H. 2,40 ml), due camere da letto con un bagno e disimpegno (H. 2,25 ml), a cui si accede dal lato ovest del fabbricato.

Cantina di circa mq. 11,90 (H. 2,65 ml), situata al piano terra dell'antica torre di guardia a cui si accede dal lato ovest del fabbricato.

Sviluppa complessivamente una superficie netta complessiva pari a circa **166,40 mq.**

L'unità immobiliare adibita ad edificio abitativo ha un'altezza utile interna di 3,30 metri mentre il blocco degli alloggi per i dipendenti ha un'altezza utile interna inferiore ai limiti previsti dal regolamento comunale - autorizzazione in deroga come da C.E. n. 87/2002 del 27/06/2002.

Al piano terra del sottoscala della scala esterna è situato il locale tecnico comune per gli impianti di servizio del fabbricato (n. 2 generatori di calore, depuratore acqua e quadri elettrici e unità immobiliari) di circa mq. 6,20.

Identificato al Catasto Fabbricati:

distinto al: **N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 230 mq, rendita € 755,32, piano T**

indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/07/2020 Pratica n. TR0034015 in atti dal 07/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20424.1/2020).

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N. TR0061218/2011; Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94).

Dati identificativi: COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n. TR0061218 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 1418.1/2011).

- intestazione: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale **"...Omissis..."** Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Nota: In data 31/05/2021 con atto notarile Rep. n. 3989/2854 Notaio Dott. **"...Omissis..."** è stato sostituito il Trustee - **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), del Trust denominato **"...Omissis..."** con sede in Via xxxxx, n. xxx – xxxxx (xx), con il sig. **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), a cui sono intestati tutti i beni immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di San Venanzo al Fg. 159, p.lla 35, sub. 1-2-3-4-5.

Coerenze: Spazi comuni per più lati (Fg. 159 p.lla 35 sub.1), salvo altri.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Vigente: **Piano Regolatore Generale di San Venanzo (TR)**

Zone omogenee: **E: Aree Agricole di interesse secondario** (art. 24)

E1: Aree Boschive (art. 23)

Norme tecniche di attuazione:

Vincoli- prescrizioni:

Zona di particolare interesse naturalistico ed ambientale (art. 20)

“Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale” (STINA) (art. 15)

UNITA' DI PAESAGGIO 4CB: Allegato 1 appendice delle N.T.A. del P.R.G.

Territorio comunale percorso dal fuoco: da oltre 5 anni non sono stati percorsi dal fuoco.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: muratura portante in pietra-mattoni , condizioni: ottime
<i>Copertura</i>	Tipologia: a doppia falda , materiale: legno/misto laterizio con coppi , condizioni: ottime
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: travi continue rovesce (a sacco) , materiale: muratura condizioni: non rilevabili
<i>Scale</i>	Tipologia: rampa unica , materiale: muratura , ubicazione: esterna , servoscala: assente , condizioni: ottime
<i>Solai</i>	Tipologia: misto in legno/laterizio , condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portoni di ingresso unità immobiliari</i>	Tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno massello , condizioni: ottime
<i>Infissi esterni</i>	Tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno massello, vetro camera doppio , protezione: persiane/oscuranti alla mercantile , materiale: legno , condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: a battente , materiale: legno massello , condizioni: ottime
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: muratura di pietra a faccia vista , coibentazione: assente , rivestimento: assente , condizioni: ottime
<i>Pareti interne</i>	Materiale: intonaco e tinteggiatura/pareti in pietra a faccia vista , coibentazione: assente , condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	Materiale: cotto antico , condizioni: ottime
<i>Pavim.interna/rivest (servizi igienici - cucina/rip.)</i>	Materiale: grès porcellanato , condizioni: buone
<i>Termosifoni</i>	Materiale: ghisa ; condizioni: buone
<i>Pavimento- cantina</i>	Materiale: cotto antico , condizioni: buone

Impianti:

<i>Citofonico</i>	assente
<i>Antenna TV</i>	Tipologia: sottotraccia , conformità: non rilevabili_DA VERIFICARE
<i>Elettrico</i>	Tipologia: fuori traccia e sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , quadro elettrico salvavita ; conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Telefonico</i>	Tipologia: sottotraccia , conformità: non rilevabili
<i>Fognatura</i>	Tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi PVC e cemento , recapito: fossa biologica , conformità: non rilevabile
<i>Idrico</i>	Tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta dal pozzo privato , rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: buone , conformità: non rilevabile
<i>Gas</i>	Tipologia: sottotraccia , alimentazione: gpl , rete di distribuzione: tubi

Acqua calda
sanitaria
(servizi igienici)
Termico

in rame, condizioni:**buone**, conformità: **apparentemente rispettoso delle vigenti normative**

Tipologia: **scalda-acqua**, rete di distribuzione:**elettrico a basso consumo**, condizioni:**buone**, conformità:**non rilevabile**

Tipologia: **autonomo**, rete di distribuzione: **non rilevabili**, diffusori: **termosifoni in ghisa**, generatore calore: **interno - locale centrale termica (n. 2 generatori)**, condizioni: **buone**, conformità: **apparentemente rispettoso delle vigenti normative.**

Note: L'unità immobiliare (sub. 2) è **provvista** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia – Classe energetica **“G”** (scadenza 06/05/2024).

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Ingresso-androne/scala	Sup. reale netta	22,46	1,00	22,46
Sala pranzo/soggiorno	Sup. reale netta	60,70	1,00	60,70
Dispensa/Cucina	Sup. reale netta	16,00	1,00	16,00
Camera 1	Sup. reale netta	16,40	1,00	16,40
Rip. 1 (Bagno1)	Sup. reale netta	5,80	1,00	5,80
Camera 2	Sup. reale netta	12,00	1,00	12,00
Disimpegno	Sup. reale netta	2,30	1,00	2,30
Bagno2	Sup. reale netta	3,50	1,00	3,50
Camera 3	Sup. reale netta	15,36	1,00	15,36
Cantina	Sup. reale netta	11,90	0,25	2,97
Sup. reale netta		166,42		157,49

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 157,49 / 0,90 = **174,98 mq.**

Descrizione : **Magazzino** di cui al punto **B**

Magazzino (C/2): Voc. Torrione, snc, piano Terra – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di un **magazzino** posto al piano terra del **fabbricato di civile abitazione (villino)** sito in Voc. Torrione, snc, San Venanzo (TR).

L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente, adibito attualmente a sala gioco/biliardo, comunicante con il soggiorno/taverna del sub. 2 (edificio abitativo), a cui risulta di fatto unito avendo lo stesso impianto elettrico (n. 1 punto luce e prese) e il riscaldamento (n. 1 radiatore in ghisa).

L'accesso dall'esterno all'unità immobiliare avviene dal lato ovest del fabbricato, mediante una porta finestra a tre ante.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **22,00 mq.**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di 3,30 metri.

Identificato al Catasto Fabbricati:

distinto al: **N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 30 mq, rendita € 40,90, piano T**

indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2012 Pratica n. TR0132885 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14613.1/2012).

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N. TR0061218/2011; Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94).

Dati identificativi: COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n. TR0061218 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 1418.1/2011).

– intestazione: “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni¹. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale “...**Omissis**...” Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: (Fg. 159 p.lla 35 sub.2), spazi comuni per più lati (Fg. 159 p.lla 35 sub. 1), salvo altri.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: muratura portante in pietra-mattoni , condizioni: ottime
<i>Copertura</i>	Tipologia: a doppia falda , materiale: legno/misto laterizio con coppi , condizioni: ottime
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: travi continue rovesce (a sacco) , materiale: muratura condizioni: non rilevabili
<i>Scale</i>	Tipologia: rampa unica , materiale: muratura , ubicazione: esterna , servoscala: assente , condizioni: ottime
<i>Solai</i>	Tipologia: misto in legno/laterizio , condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni</i>	Tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno massello , vetro camera doppio , protezione: persiane/oscuranti alla mercantile , materiale: legno , condizioni: ottime
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: muratura di pietra a faccia vista , coibentazione: assente , rivestimento: assente , condizioni: ottime
<i>Pareti interne</i>	Materiale: intonaco e tinteggiatura/pareti in pietra a faccia vista , coibentazione: assente , condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	Materiale: cotto antico , condizioni: ottime
<i>Termosifoni</i>	Materiale: ghisa ; condizioni: buone

Impianti:

<i>Elettrico</i>	Tipologia: fuori traccia e sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , quadro elettrico salvavita ; conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	Tipologia: autonomo , rete di distribuzione: non rilevabili , diffusori: termosifoni in ghisa , generatore calore: interno - locale centrale termica (n. 2 generatori) , condizioni: buone , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative .

Note: L'unità immobiliare risulta collegata all'impianto termico del (sub. 2).

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Magazzino	Sup. reale netta	22,00	1,00	22,00
Sup. reale netta		22,00		22,00

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 22,00 / 0,90 = **24,44 mq.**

Descrizione : **Rimessa auto** di cui al punto **C****Rimessa auto (C/6):** Voc. Torrione, snc, piano Terra – 05010 San Venanzo (TR).Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di una **rimessa auto** posta sul lato nord-est del **fabbricato di civile abitazione (villino)** sito in Voc. Torrione, snc, San Venanzo (TR).

L'unità immobiliare, addossata sul lato nord-est al fabbricato, è costituita da un manufatto edilizio di un piano fuori terra, chiuso su due lati da pareti in pietra, con tre pilastri in legno frontali.

La copertura è a falda unica con orditura in legno e manto di antichi coppi.

L'accesso avviene dalla corte comune lato nord-est.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **41,00 mq.**

L'unità immobiliare ha un'altezza media di 2,87 metri.

Identificato al Catasto Fabbricati:

distinto al: **N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, superficie catastale 47 mq, rendita € 71,99, piano T**indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2012 Pratica n. TR0132885 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14613.1/2012).

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94).

Dati identificativi: COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n. TR0061218 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 1418.1/2011).

- intestazione: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale “...**Omissis...**” (Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: Unità imm. (Fg. 159 p.la 35 sub.2), spazi comuni per più lati (Fg. 159 p.la 35 sub. 1), salvo altri.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali* Materiale: **muratura portante in pietra-mattoni**, condizioni: **ottime**
Materiale: **pilastri in legno**, condizioni: **sufficiente***Copertura* Tipologia: **a doppia falda**, materiale: **legno/misto laterizio con coppi**, condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:***Pavimentazione* Materiale: **lastre irregolari di pietra**, condizioni: **buone****Tabella: Superfici ambienti**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Rimessa auto	Sup. reale netta	41,00	0,35	14,35
	Sup. reale netta	41,00		14,35

Descrizione : **Appartamento in villino** di cui al punto **D**

Appartamento in villino (A/7): Voc. Torrione, snc, piano T-1 - 2 – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento** posto al piano primo e secondo (torretta) del **fabbricato di civile abitazione (villino)** sito in Voc. Torrione, snc, San Venanzo (TR).

L'unità immobiliare posizionata al piano primo del fabbricato, con accesso dalla scala esterna e dall'androne principale mediante una scala in legno, si compone di: soggiorno con camino, cucina abitabile, corridoio, cinque camere da letto e tre servizi igienici.

Nella antica torre in pietra, inglobata nel fabbricato, è stata ricavata una ulteriore camera da letto con soffitto a volta a botte, dove è posta una botola con scala a pioli, da cui si accede al piano superiore (2° piano), adibito a studio. Tale ambiente interamente realizzato in pietra sia nelle pareti che nella pavimentazione, è estremamente suggestivo per la vista panoramica che si gode dalle sue quattro finestre, che abbraccia intere valli fino al Monte Peglia.

Sul pianerottolo della scala esterna è situato un antico forno in muratura con legnaia.

Sviluppa complessivamente una superficie netta complessiva pari a circa **194,50 mq.**

L'unità immobiliare ha diverse altezze interne: il primo blocco posto a sud ha un'altezza utile interna media di circa 3,25 metri, mentre il blocco a nord (camere) ha un'altezza utile interna media di circa 2,17 metri.

Identificato al Catasto Fabbricati:

distinto al: **N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 5, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie catastale 318 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 317 mq, rendita € 1.107,80, piano T-1 - 2**

indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T-1 - 2**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/07/2020 Pratica n. TR0034015 in atti dal 07/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20424.1/2020).

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N. TR0061218/2011; Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94).

Dati identificativi: COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n. TR0061218 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 1418.1/2011).

- intestazione: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale “...**Omissis...**” Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: Spazi comuni per più lati (sub.1), salvo altri.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: muratura portante in pietra-mattoni , condizioni: ottime
<i>Copertura</i>	Tipologia: a doppia falda , materiale: legno/misto laterizio con coppi , condizioni: ottime
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: travi continue rovesce (a sacco) , materiale: muratura condizioni: non rilevabili
<i>Scale</i>	Tipologia: rampa unica , materiale: muratura , ubicazione: esterna , servoscala: assente , condizioni: ottime
<i>Solai</i>	Tipologia: misto in legno/laterizio , condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portoni di ingresso unità immobiliari</i>	Tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno massello , condizioni: ottime
<i>Infissi esterni</i>	Tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno massello, vetro camera doppio , protezione: persiane/oscuranti alla mercantile , materiale: legno , condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: a battente , materiale: legno massello , condizioni: ottime
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: muratura di pietra a faccia vista , coibentazione: assente , rivestimento: assente , condizioni: ottime
<i>Pareti interne</i>	Materiale: intonaco e tinteggiatura/pareti in pietra a faccia vista , coibentazione: assente , condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	Materiale: cotto antico , condizioni: ottime
<i>Pavim.interna/rivest (servizi igienici - cucina/rip.)</i>	Materiale: grès porcellanato , condizioni: buone
<i>Pavimento 2° piano (torre)</i>	Materiale: pietra , condizioni: ottime
<i>Termosifoni</i>	Materiale: ghisa ; condizioni: buone

Impianti:

<i>Citofonico</i>	assente
<i>Antenna TV</i>	Tipologia: sottotraccia , conformità: non rilevabili_DA VERIFICARE
<i>Elettrico</i>	Tipologia: fuori traccia e sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , quadro elettrico salvavita ; conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Telefonico</i>	Tipologia: sottotraccia , conformità: non rilevabili
<i>Fognatura</i>	Tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi PVC e cemento , recapito: fossa biologica , conformità: non rilevabile
<i>Idrico</i>	Tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta dal pozzo privato , rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: buone , conformità: non rilevabile
<i>Gas</i>	Tipologia: sottotraccia , alimentazione: gpl , rete di distribuzione: tubi in rame , condizioni: buone , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative
<i>Acqua calda sanitaria (servizi igienici)</i>	Tipologia: scalda-acqua , rete di distribuzione: elettrico a basso consumo , condizioni: buone , conformità: non rilevabile
<i>Termico</i>	Tipologia: autonomo , rete di distribuzione: non rilevabili , diffusori: termosifoni in ghisa , generatore calore: interno - locale centrale termica (n. 2 generatori) , condizioni: buone , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Note: L'unità immobiliare (sub. 5) è **provvista** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia – Classe energetica **“G”** (scadenza 06/05/2024).

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Ingresso	Sup. reale netta	2,90	1,00	2,90
Forno	Sup. reale netta	4,00	0,15	0,60
Sala pranzo/soggiorno	Sup. reale netta	28,45	1,00	28,45
Cucina	Sup. reale netta	20,35	1,00	20,35
Camera 1	Sup. reale netta	29,15	1,00	29,15
Corridoio	Sup. reale netta	16,95	1,00	16,95
Bagno1	Sup. reale netta	6,10	1,00	6,10

Camera 2	Sup. reale netta	13,55	1,00	13,55
Bagno 2	Sup. reale netta	5,10	1,00	5,10
Camera 3	Sup. reale netta	8,15	1,00	8,15
Bagno 3	Sup. reale netta	4,45	1,00	4,45
Camera 4	Sup. reale netta	18,10	1,00	18,05
Camera 5	Sup. reale netta	15,50	1,00	15,50
Camera 6 (1° p. - torre)	Sup. reale netta	11,40	1,00	11,40
Studio (2° p.- torre)	Sup. reale netta	10,35	1,00	10,35
Sup. reale netta		194,50		191,10

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 191,10 / 0,90 = **212,33, mq.**

Descrizione : **CORTE PERTINENZIALE** di cui al punto **E**

CORTE PERTINENZIALE: Voc. Torrione, snc, piano T – 05010 San Venanzo (TR).

Beni comuni non censibili (B.C.N.C.) costituiti da: corte di pertinenza del fabbricato identificato al NCEU Fg. 159, p.lla 35, subb. 2-3-4-5, scala esterna di accesso all'unità immobiliare posta al piano primo, locale tecnico sottoscala posto al piano terra e area antistante l'accesso alla cantina e agli alloggi posti sul lato ovest.

(Cfr allegato: *Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni*)

Identificato al Catasto Fabbricati:

distinto al: **N.C.E.U. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, subalterno 1, categoria Bene comune non censibile – Partita speciale A**

indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2012 Pratica n. TR0132885 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14613.1/2012).

Dati identificativi: COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n. TR0061218 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 1418.1/2011).

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 35, categoria Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1**

Qualità/classe ENTE URBANO, Superficie 3.130,00 mq.

indirizzo: **VOCABOLO TORRIONE n. SNC Piano T**

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 11/08/2010 Pratica n. TR0104677 in atti dal 11/08/2010 presentato il 11/08/2010 (n. 104677.1/2010).

Coerenze: (Fg. 159 p.lla 35 sub.2-3-4, Fg. 159 p.lla 26) a nord, (Fg. 159 p.lle 32-41) a ovest, (Fg. 159 p.lle 44-45) a sud, Confine Comune Monte Castello di Vibio (Fg. 25 p.lla 128) a est, salvo altri.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - **Aree Agricole.**

Tabella: Superficie

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Corte pertinenziale	Sup. reale netta	3.130,00	1,00	3.130,00
Sup. reale netta		3.130,00		3.130,00

La sottoscritta C.T.U. sulla base dei documenti procedurali del pignoramento in essere, ha ritenuto opportuno inserire specificatamente nella stima la sopracitata **corte pertinenziale**, applicando il coefficiente di ponderazione per le superfici accessorie, adeguato alla rispettiva destinazione – **giardino/corte esclusiva**, pari a **1,0% del valore medio unitario al mq.** stabilito per l'immobile.

Descrizione : **Accessorio 1: CAMPO DA TENNIS**

All'interno della rata di terreno identificata al **C.T. Fg. 159, p.IIa 43 (seminativo)** è situato un **campo da tennis** con superficie dura di dimensioni regolamentari (18,00 ml.x36,00 ml.), in un'area pianeggiante completamente immersa nel bosco. Raggiungibile dal fabbricato per mezzo di una strada sterrata che percorre i terreni del compendio immobiliare.

Il campo da gioco è stato realizzato sopra una massicciata di inerti (sottofondo drenante) con un doppio strato di conglomerato bituminoso (Bynder), rivestito con un prodotto tipo "Green set" di colore verde e linee di gioco bianche; è perimetrato da un cordolo in cls, con apposta una rete metallica verde di recinzione alta nei lati corti circa 3,00 ml. e nei lati lunghi 1,50 ml.

Sviluppa una superficie complessiva pari a circa **648,00 mq.**

Il campo da tennis si presenta in stato generale di abbandono e impraticabilità per il gioco.

Tale manufatto edilizio è stato realizzato nel 1988 con Titolo abilitativo (*Concessione edilizia 75/88 prot. n. 2996 del 27/07/1988*), e risulta essere di fatto una **pertinenza comune (vano accessorio indiretto) dei subalterni del fabbricato.**

Il suddetto campo da gioco **non risulta indicato sulla Mappa catastale - C.T. Fg. 159, p.IIa 43 - censito come terreno agricolo (seminativo).**

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche presso Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale Territorio: inserimento del campo da tennis con linea tratteggiata nel Tipo Mappale tramite procedura Pre.geo e aggiornamento dell'Elaborato planimetrico per l'inserimento del nuovo B.C.N.C. tramite procedura Doc.fa..

Tabella: Superficie manufatto

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Campo da tennis	Sup. reale netta	648,00	1,00	648,00
Sup. reale netta		648,00		648,00

Nota: La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno non inserire specificatamente nella stima dell'unità abitativa in oggetto il valore metrico di tale manufatto (campo da tennis), bensì **valutare complessivamente gli immobili pignorati tenendo conto degli accessori comuni, valorizzando la stima con un 10% del valore medio unitario al mq.**

Descrizione del CORPO 2: TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

I terreni con qualità "seminativo" sono stati trasformati in "prati pascolo", per la peculiarità dell'attività svolta dall'Azienda agraria, ossia allevamento brado di selvaggina per l'attività venatoria di tipo privato, pascolabili per gli animali.

Nota: La scrivente C.T.U. ritiene opportuno per quanto sopra esposto, considerare effettivamente nella valutazione i terreni – "seminativo" come "prati pascolo".

Descrizione : Terreno di cui al punto A

Terreno boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma regolare, orografia semi-pianeggiante con leggera pendenza verso valle.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo, che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 4.020**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 26**

– qualità **BOSCO CEDUO** classe **3**, superficie catastale 4.020 mq, reddito Dominicale € 2,70, reddito Agrario € 1,04;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008)

- intestazione: "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale "...**Omissis...**" Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: a nord: p.lle 25; a est: confine Provincia di Terni/Comune Monte Castello di Vibio (Fg. 25 p.la 128); a sud: p.la 41; a ovest: p.la 42.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "**E1**" - **Zone Boscate**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno boschivo: Fg. 159 p.la 26 BOSCO CEDUO cl. 3	Sup. reale netta	4.020,00	1,00	4.020,00
		4.020,00		4.020,00

Descrizione : Terreno di cui al punto B

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma allungata regolare, orografia con pendenze scoscese.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo, che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 7.070**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 32**

– qualità **PASCOLO** classe **1**, superficie catastale 7.070 mq, reddito Dominicale € 7,30, reddito

Agrario € 2,92;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008)

- intestazione: “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale “...Omissis...” Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: a nord: p.lle 41; a est: p.lla 41; a sud: p.lle 41-34-33-29; a ovest: p.la 41-27.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. in parte “E” - **Aree Agricole** e in parte “E1”- **Zone boscate.**

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.la 32 PASCOLO cl. 1	Sup. reale netta	7.070,00	1,00	7.070,00
		7.070,00		7.070,00

Descrizione : Terreno di cui al punto C

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc.Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma irregolare, orografia con pendenze scoscese e presenza di roccia affiorante. Sedime del **serbatoio di GPL** a servizio del fabbricato di civile abitazione. Tale serbatoio è installato su una platea in c.a. di dimensioni (4,50x3,00 ml.), recintata con muretto e rete metallica di altezza 1,80 ml .

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo, che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 17.190**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 41**

– qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale 17.190 mq, reddito Dominicale € 31,07, reddito Agrario € 31,07;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008)

- intestazione: “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale “...Omissis...”Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: a nord: p.lle 42-26; a est: confine Provincia di Terni/Comune Monte Castello di Vibio (Fg. 25 p.la 128), p.lle 35-45; a sud: p.lle 45-43; a ovest: p.lle 32-42.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. in parte “E” - **Aree Agricole** e in parte “E1”- **Zone boscate.**

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.la 41 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	17.190,00	1,00	17.190,00
		17.190,00		17.190,00

Descrizione : Terreno di cui al punto D

Terreno seminativo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc.Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma irregolare, orografia con pendenze scoscese e presenza di roccia affiorante.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 15.270**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 45**

– qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale 15.270 mq, reddito Dominicale € 27,60, reddito Agrario € 27,60;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/12/2011 Pratica n. TR0163518 in atti dal 02/12/2011 presentato il 02/12/2011 (n. 163518.1/2011).

- intestazione: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

1. Atto del 31/05/2021 Pubblico ufficiale “**...Omissis...**” Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 3989 – MODIFICA DEL TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 5097.1/2021 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2021.

Coerenze: a nord: p.lle 35-41; a est: p.la 44; a sud: p.la 80; a ovest: p.lle 43-41.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. in parte “**E**” - Aree Agricole e in parte “**E1**”-Zone boscate.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.la 45 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	15.270,00	1,00	15.270,00
		15.270,00		15.270,00

Descrizione : Terreno di cui al punto E

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc.Torrione, San Venanzo (TR). Piccola rata di terreno di forma triangolare confinante con la strada sterrata.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 80,00**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 33**

– qualità **PASCOLO** classe **1**, superficie catastale 80 mq, reddito Dominicale € 0,08, reddito Agrario € 0,03;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008)

- intestazione: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), con sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**.

5. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale “**...Omissis...**” Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: p.lle 32-27 e strada sterrata.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E1**” - Zone Boscate.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.la 33 PASCOLO cl. 1	Sup. reale netta	80,00	1,00	80,00
		80,00		80,00

Descrizione : Terreno di cui al punto F

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc.Torrione, San Venanzo (TR). Piccola rata di terreno di forma triangolare confinante con la strada sterrata.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 60,00**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 34**

– qualità **PASCOLO** classe **1**, superficie catastale 60 mq, reddito Dominicale € 0,06, reddito Agrario € 0,02;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008)

- intestazione: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**.

5. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale “...**Omissis...**” Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: p.lle 32-27 e strada sterrata.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E1**” - **Zone Boscate**

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 34 PASCOLO cl. 1	Sup. reale netta	60,00	1,00	60,00
		60,00		60,00

Descrizione : Terreno di cui al punto G

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc.Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma regolare, orografia semi-pianeggiante.

Sedime di un manufatto edilizio - **campo da tennis pertinenziale al fabbricato** oggetto di valutazione.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 3.270**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 43**

– qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale 3.270 mq, reddito Dominicale € 5,91, reddito Agrario € 5,91;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/12/2011 Pratica n. TR0163518 in atti dal 02/12/2011 presentato il 02/12/2011 (n. 163518.1/2011)

- intestazione: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx) sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**.

7. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale “...**Omissis...**” Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: a nord: p.lla 41; a est: p.lla 45; a sud: p.lla 27; a ovest: p.lla 27 e strada sterrata.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E**” - **Aree Agricole di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 43 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	3.270,00	1,00	3.270,00
		3.270,00		3.270,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto relativo ad un determinato istante temporale, ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove sono ubicati i beni immobili di altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, condizioni vegetative e produttive delle piantumazioni presenti, adottare il criterio di stima a valore di mercato con **procedimento sintetico comparativo**.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato, tenendo conto di fattori di incremento e di decremento, della destinazione urbanistica e dei vincoli presenti.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona dove sono ubicati le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, Località Torrione o "Il Torrione" del Comune di San Venanzo in provincia di Terni, confinante con il Comune di Monte Castello di Vibio (PG), si trova in una zona di particolare pregio paesaggistico e poco antropizzata dell'alta collina umbra con un'altitudine media di circa metri 520 s.l.m., da cui si gode di un'ottima vista panoramica delle valli della cittadina di Todi fino al Monte Peglia, con boschi d'alto fusto e ampie distese collinari adibite a pascolo e seminativo, con selvaggina di allevamento come daini, caprioli, mufloni, cinghiali e lepri allo stato brado.

La zona è sprovvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, essendo prevalentemente un territorio agricolo e boschivo, dove sono diffuse attività ricettive di tipo agrituristico.

Corpo 1: Fabbricato di civile abitazione (villino)

Il fabbricato si presenta in generale in **ottime condizioni di manutenzione e conservazione**, nonostante l'esistenza di alcuni problemi di umidità di risalita nelle pareti dei locali posti al piano terra nell'ala a nord-est del fabbricato.

E' stato oggetto di una ristrutturazione nel corso del 1988 che ha rispettato i canoni tipologici tradizionali del luogo, sia nelle linee architettoniche che nell'utilizzo dei materiali tradizionali, ponendo una particolare attenzione ai dettagli costruttivi e agli arredi interni, esaltando la caratteristica rurale del casolare originario.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche possono essere così riassunte:

pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco o lasciate a pietra, porte interne in legno massello, infissi esterni in legno con vetro camera doppio, sportelloni (oscuranti alla mercantile) delle finestre e delle porte in legno, pavimenti in cotto antico e in grés porcellanato nei servizi igienici, termosifoni in ghisa. Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria collegato con un serbatoio privato di gpl. L'impianto elettrico delle unità immobiliari è dotato di quadro con differenziale magneto-termico rispondente alle vigenti normative ed è realizzato parte sottotraccia e parte fuoritraccia per la presenza delle importanti pareti in pietra.

Il fabbricato è allacciato alla fossa settica privata ed è dotato di depuratore di acqua proveniente dal pozzo artesiano.

La distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale.

Per poter adottare tale procedimento sintetico-comparativo è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **1° semestre 2021**

- Provincia: Terni;
- Comune: SAN VENANZO;
- Fascia-zona: Extraurbana/RURALE E FRAZIONI;
- Codice di zona: R1;
- Microzona catastale: 1
- Destinazione: **Residenziale**

- Tipologia: **Ville e Villini**;
- Stato conservativo: **NORMALE**,
propone prezzi di mercato compresi tra **€ 600,00/mq ed € 900,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile ristrutturato egregiamente nel 1988, con antica torre di guardia del XIV secolo, ampia corte pertinenziale e accessori comuni (campo da tennis), nonché del suo **stato di manutenzione e conservazione ottimo**, si ritiene congruo adottare per le unità immobiliari suddette, un valore unitario a mq pari a € 900,00 di superficie commerciale lorda. A ciò è da aggiungersi anche l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile, si applicherà a tale valore una **valorizzazione del bene pari a circa il 10%**.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un **valore unitario pari a di € 990,00/mq di superficie commerciale lorda**.

In merito alla **Rimessa auto** sono stati scelti come fonte i seguenti dati di mercato:

- Tipologia: **Box**;
- Stato conservativo: **NORMALE**,
propone prezzi di mercato compresi tra **€ 300/mq ed € 600,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche del manufatto (portico), nonché del suo **stato di manutenzione e conservazione buono**, si ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un valore medio unitario di € 450,00/mq di superficie commerciale lorda.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani degli appartamenti, magazzino un coefficiente del 100%, alla cantina non comunicante posta al piano terra un coefficiente del 25%, al forno-legnaia al piano primo un coefficiente del 15%, mentre alla rimessa auto un coefficiente del 35%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

Corpo 2: Terreni agricoli e boschivi di varia natura

Per valutare un terreno agricolo è necessario verificare le quotazioni attribuite alla regione agraria del Comune in cui ricade il fondo e non è possibile utilizzare solamente il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato, poiché intervengono nella valutazione altre variabili che influenzano il valore del terreno (qualità, quantità, zona di produzione), oltre che dalla domanda e dall'offerta.

Pertanto, per poter adottare tale procedimento sintetico comparativo è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di terreni agricoli simili a quelli da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare i terreni in oggetto, utilizzando varie fonti di indagini allegate alla presente valutazione.

- Le tabelle della banca dati dell'Agenzia delle Entrate relative ai **“Valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Terni” - Regione agraria n. 3 – Colline di San Venanzo – Comuni di: MONTEGABBIONE, PARRANO, SAN VENANZO**. Tali valori risultano essere degli standards di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree agricole.

Le ultime tabelle pubblicate si riferiscono, però, all'annualità **2011**.

- I dati di mercato riportati dal **Supplemento ordinario n. 4 al "Bollettino Regione Umbria Serie generale n. 35 del 09/06/2021"**, Regione Agraria n. 3, Comune di SAN VENANZO, Colline di San Venanzo, che riporta i seguenti Valori medi HA:

1) Seminativo di Collina - categoria extramarginali: terreni di collina ancora oggetto di coltivazione limitata alle produzioni foraggere = € 6.000/ha = € **0,60/mq**

2) Pascoli naturali e spontanei: terreni collinari a quote più elevate oltre il limite della vegetazione arborea. Costituiti da mescolanza di specie erbacee (**prati pascolo**) = € 4.000/ha = € **0,40/mq**

3) Bosco ceduo e misto: terreno su cui sono irradiate per via naturale un popolamento di specie legnose forestali arboree e arbustive che sia possibile assoggettare a ceduzione periodica con turni 18-20 anni = € 2.500/ha = € **0,25/mq**

(Cfr. allegati: Fonti di indagine VAM)

Tenuta nella giusta considerazione le caratteristiche peculiari dei terreni oggetto di stima, quali la prossimità delle sedi stradali, le fonti irrigue presenti nell'area (Fossi di confine), la facilità di accesso con i mezzi agricoli e la valorizzazione ambientale degli stessi, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo utilizzare per i terreni oggetto di stima il valore riportato dal Bollettino Regione Umbria n. 35 del 09/06/2021 sopra indicato.

La maggior parte dei terreni con qualità "**seminativo**" sono stati trasformati dall'Azienda agraria proprietaria dei beni immobili in "**prati pascolo**" per la peculiarità dell'attività svolta, ossia allevamento brado di selvaggina per l'attività venatoria di tipo privato, pascolabili per gli animali.

Nota: La scrivente C.T.U. ritiene opportuno per quanto sopra esposto, considerare effettivamente nella valutazione i terreni – "seminativo" come "**prati pascolo**".

- Per il calcolo del valore di mercato dei terreni agricoli verrà presa in considerazione la **superficie catastale (commerciale)**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico-Edilizia privata-Urbanistica del Comune di San Venanzo, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Per i terreni si sono utilizzate le seguenti fonti: il "Bollettino Regione Umbria Serie generale n. 35 del 09/06/2021" supplemento ordinario n. 4, i "Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Terni - annualità 2011" forniti dall'Agenzia del Territorio.

In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3.1 Valutazione Corpo 1: Fabbricato di civile abitazione

A. Appartamento in villino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso-androne scala	24,95	€ 990,00	€ 24.700,50
Sala pranzo/soggiorno	67,44	€ 990,00	€ 66.765,6
Dispensa/Cucina	17,77	€ 990,00	€ 17.592,30
Camera 1	18,22	€ 990,00	€ 18.037,80
Rip. 1 (Bagno1)	6,44	€ 990,00	€ 6.375,60

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Camera 2	13,33	€ 990,00	€ 13.196,70
Disimpegno	2,55	€ 990,00	€ 2.524,50
Bagno 2	3,88	€ 990,00	€ 3.841,20
Camera 3	17,06	€ 990,00	€ 16.889,40
Cantina	3,30	€ 990,00	€ 3.267,00
	175,65		€ 173.240,10
Valore corpo:			€ 173.240,10
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 173.240,10
- Valore complessivo diritto e quota:	(1/1)		€ 173.240,10

B. Magazzino*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzini- unito a sub.2 (A/7)	24,44	€ 990,00	€ 24.195,60
	24,44		€ 24.195,60
Valore corpo:			€ 24.195,60
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 24.195,60
- Valore complessivo diritto e quota:	(1/1)		€ 24.195,60

C. Rimessa auto*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Rimessa auto	14,35	€ 450,00	€ 6.457,50
	14,35		€ 6.457,50
Valore corpo:			€ 6.457,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.457,50
- Valore complessivo diritto e quota:	(1/1)		€ 6.457,50

D. Appartamento in villino*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso	3,22	€ 990,00	€ 3.187,80
Forno	0,66	€ 990,00	€ 653,40
Sala pranzo/soggiorno	31,31	€ 990,00	€ 30.996,90
Cucina	22,61	€ 990,00	€ 22.283,90

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Camera 1	32,38	€ 990,00	€ 32.056,20
Corridoio	18,83	€ 990,00	€ 18.641,70
Bagno1	6,77	€ 990,00	€ 6.702,30
Camera 2	15,05	€ 990,00	€ 14.899,50
Bagno 2	5,66	€ 990,00	€ 5.603,40
Camera 3	9,05	€ 990,00	€ 8.959,50
Bagno 3	4,94	€ 990,00	€ 4.890,60
Camera 4	20,05	€ 990,00	€ 19.849,50
Camera 5	17,22	€ 990,00	€ 17.047,80
Camera 6 (1°p. - torre)	12,66	€ 990,00	€ 12.533,40
Studio (2° p.- torre)	11,50	€ 990,00	€ 11.385,00
	212,33		€ 210.206,70

Valore corpo:		€ 210.206,70
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 210.206,70
- Valore complessivo diritto e quota:	(1/1)	€ 210.206,70

E. Corte pertinenziale*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Corte pertinenziale	3.130,00	€ 9,90	€ 30.987,00
	3.130,00		€ 30.987,00

Valore corpo:		€ 30.987,00
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 30.987,00
- Valore complessivo diritto e quota:	(1/1)	€ 30.987,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento (pT)	175,65	€ 173.893,50	€ 173.240,10
B	Magazzino	24,44	€ 24.195,60	€ 24.195,60
C	Rimessa auto	14,35	€ 6.457,50	€ 6.457,50
D	Appartamento (p 1-2)	212,33	€ 210.206,70	€ 210.206,70
E	Corte pertinenziale	3.130,00	€ 30.987,00	€ 30.987,00
			€ 445.086,90	€ 445.086,90

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 66.763,03
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	€ 0,00

anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
– Richiesta Agibilità dell'intero fabbricato	€ 3.500,00
– Pratiche catastali Pre.geo e Doc.fa	€ 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del Corpo 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** :

- Trustee “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), sostituito dal **Sig.** “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) - **Trust** denominato “...Omissis...”
- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx)

€ 372.323,86

che può essere arrotondato al valore di:

€ 372.300,00

8.3.2 Valutazione Corpo 2: Terreni agricoli e boschivi**Terreni agricoli e boschivi***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
A - Terreno boschivo: Fg. 159 p.IIa 26 BOSCO CEDUO	4.020,00	0,25	€ 1.005,00
B - Terreno agricolo: Fg. 159 p.IIa 32 PASCOLO	7.070,00	0,4	€ 2.828,00
C - Terreno agricolo : Fg. 159 p.IIa 41 SEMINATIVO/ PRATI PASCOLO	17.190,00	0,4	€ 6.876,00
D - Terreno agricolo : Fg. 159 p.IIa 45 SEMINATIVO/ PRATI PASCOLO	15.270,00	0,4	€ 6.108,00
E - Terreno agricolo: Fg. 159 p.IIa 33 PASCOLO	80,00	0,4	€ 32,00
F - Terreno agricolo: Fg. 159 p.IIa 34 PASCOLO	60,00	0,4	€ 24,00
G - Terreno agricolo : Fg. 159 p.IIa 43 SEMINATIVO/ PRATI PASCOLO	3.270,00	0,4	€ 1.380,00
	Mq. 46.960,00		€ 18.253,00

- Valore corpo:	€ 18.253,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 18.253,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	1.825,30
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del Corpo 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

- Trustee "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), sostituito dal Sig. "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) - Trust denominato "...Omissis..."
- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

€ 16.427,70

che può essere arrotondato al valore di:

€ 16.430,00

9. Riepilogo Lotto 001

Compendio immobiliare diviso in n. 2 corpi :

- **Corpo 1 – Fabbricato di civile abitazione - corte - campo da tennis;**
- **Corpo 2 - n. 8 rate di terreno agricolo e boschivo di pertinenza del fabbricato.**

LOTTO 001	Immobile	Valore diritto e quota	Prezzo base d'asta
Corpo 1	Fabbricato di civile abitazione (n. 2 appartamenti-magazzino-rimessa auto)- corte - campo da tennis	€ 445.086,90	€ 372.300,00
Corpo 2	Terreni agricoli e boschivi	€ 18.253,00	€ 16.430,00
Totale		€ 463.339,90	€ 388.730,00

9.1 Prezzo base d'asta del Lotto 001:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano per **diritto e quota**

€ 388.730,00

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **10/02/2022**

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci



Allegati:

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Copie C.D.U.;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Terreni;
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **07/12/2021**

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:
“ **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.** ”

Contro:
“ **...OMISSIS...** ”

Lotto 001

CORPO 1: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (VILLINO)
CORPO 2: TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI
Voc. Torrione, snc - 05010 San Venanzo (TR)

N. Gen. Rep. 00095/2020

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/04/2022

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI
Custode Giudiziario: Avv. Alessandra MONTAGNA

DOCUMENTAZIONE CATASTALE - Corpo 1

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

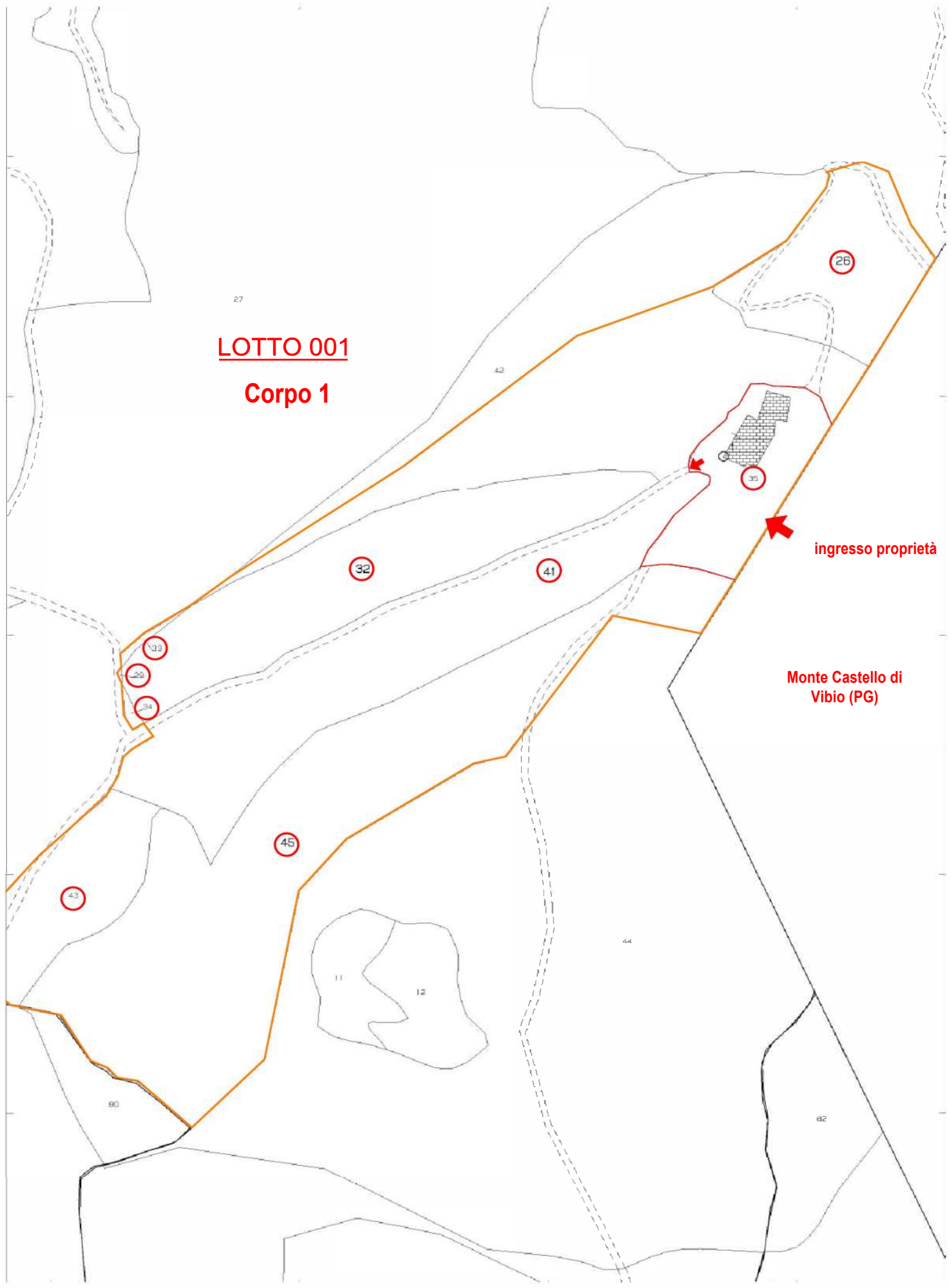
E-mail: francesca.bartolucci@libero.it
Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

LOTTO 001

Corpo 1

ingresso proprietà

Monte Castello di Vibio (PG)



E=-12800

N=96900

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CHIARA MANCALEONI

Vis tel. (3 60 euro)

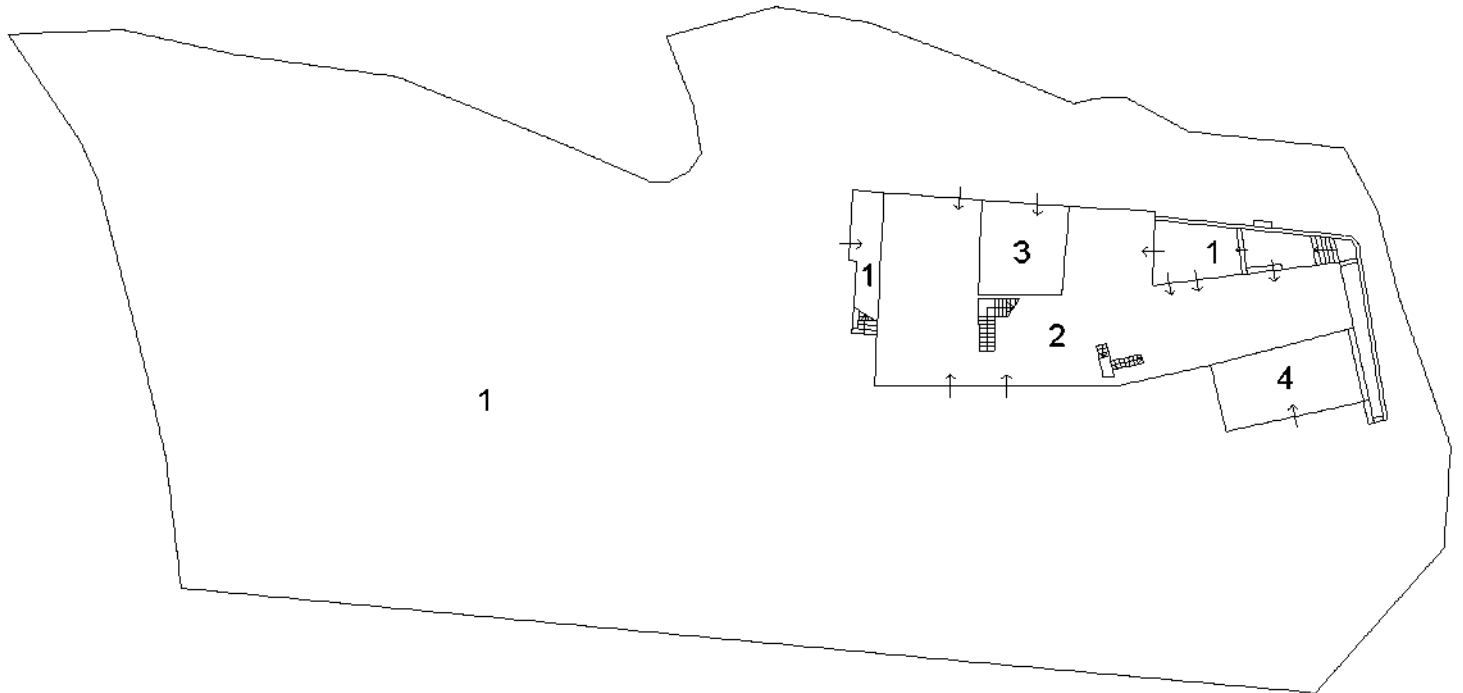


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Boccali Gianluca	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Perugia	N. 4409

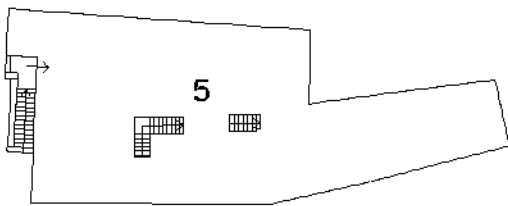
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di San Venanzo	Protocollo n. TR0061218 del 29/04/2011
Sezione: Foglio: 159 Particella: 35	Tipo Mappale n. 104677 del 11/08/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

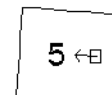
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0061218 del 29/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo

Vocabolo Il Torrone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 159
Particella: 35
Subalterno: 2

Compilata da:
Boccali Gianluca
Isritto all'albo:
Geometri

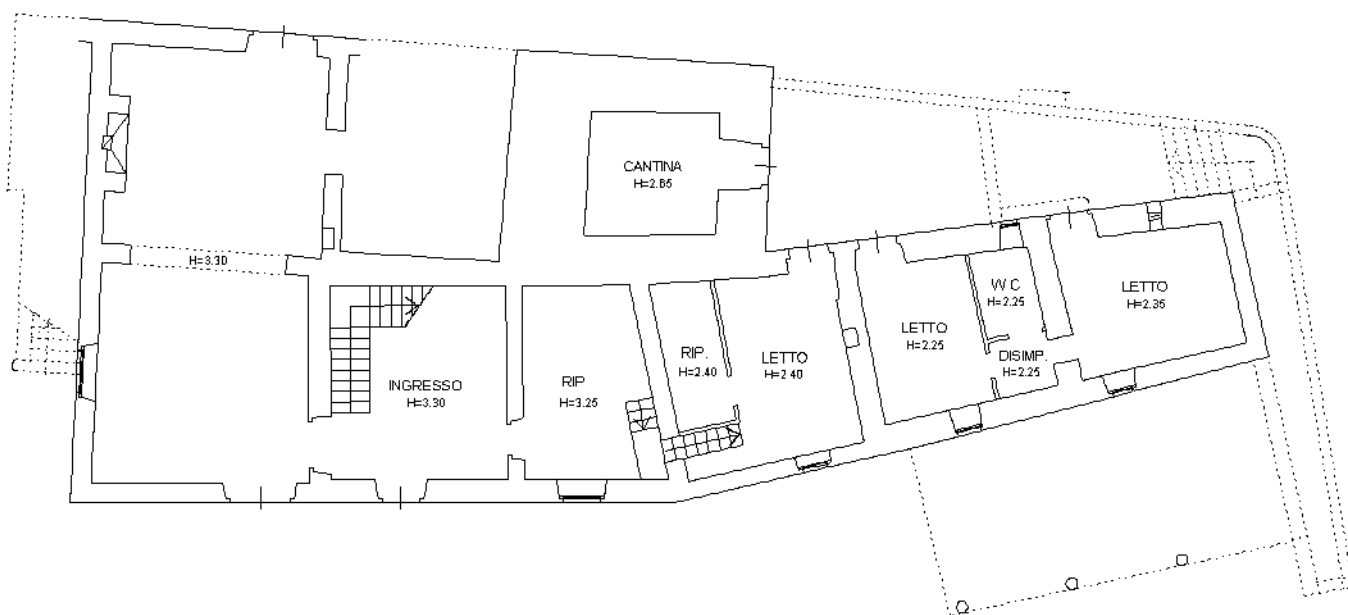
Prov. Perugia

N. 4409

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0061218 del 29/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo

Vocabolo Il Torrone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 159
Particella: 35
Subalterno: 3

Compilata da:
Boccali Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri

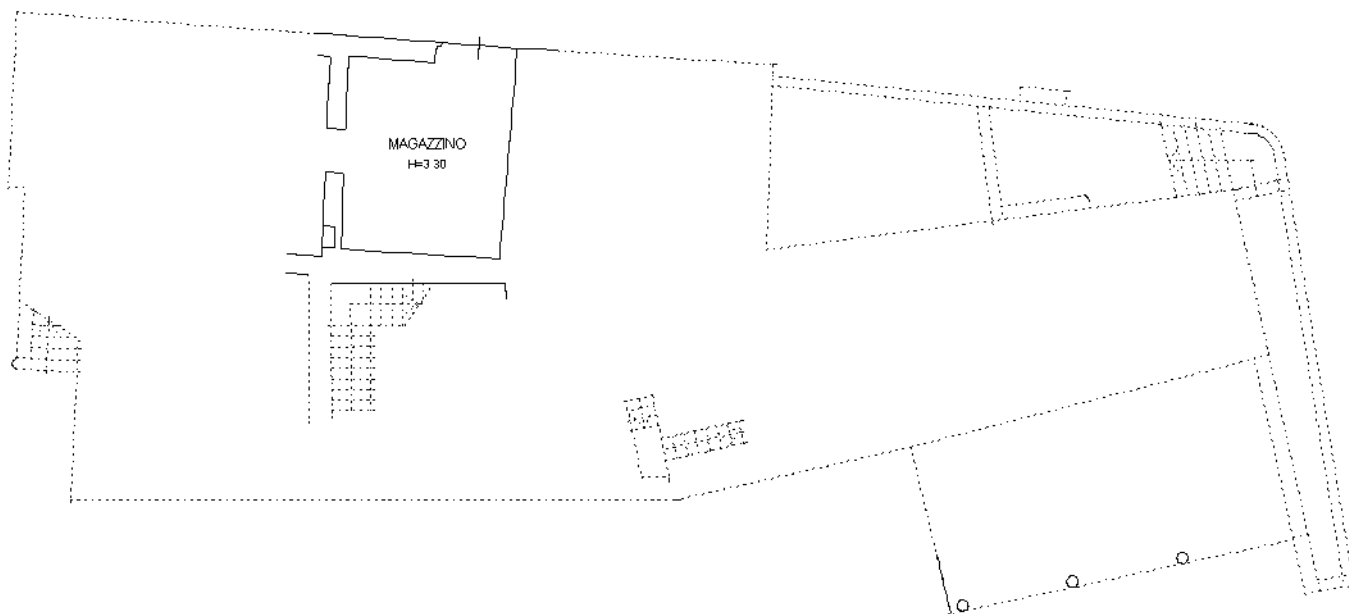
Prov. Perugia

N. 4409

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0061218 del 29/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo

Vocabolo Il Torrone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 159
Particella: 35
Subalterno: 4

Compilata da:
Boccali Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri

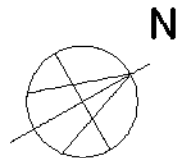
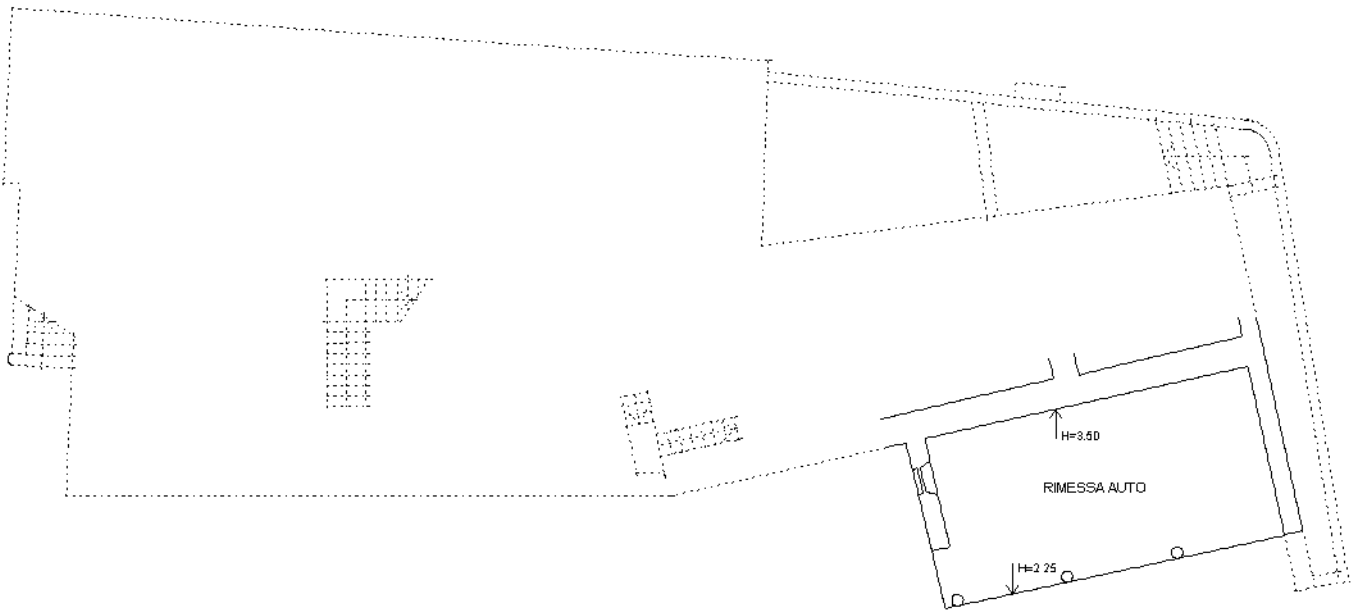
Prov. Perugia

N. 4409

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0061218 del 29/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Venanzo

Vocabolo Il Torrone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 159
Particella: 35
Subalterno: 5

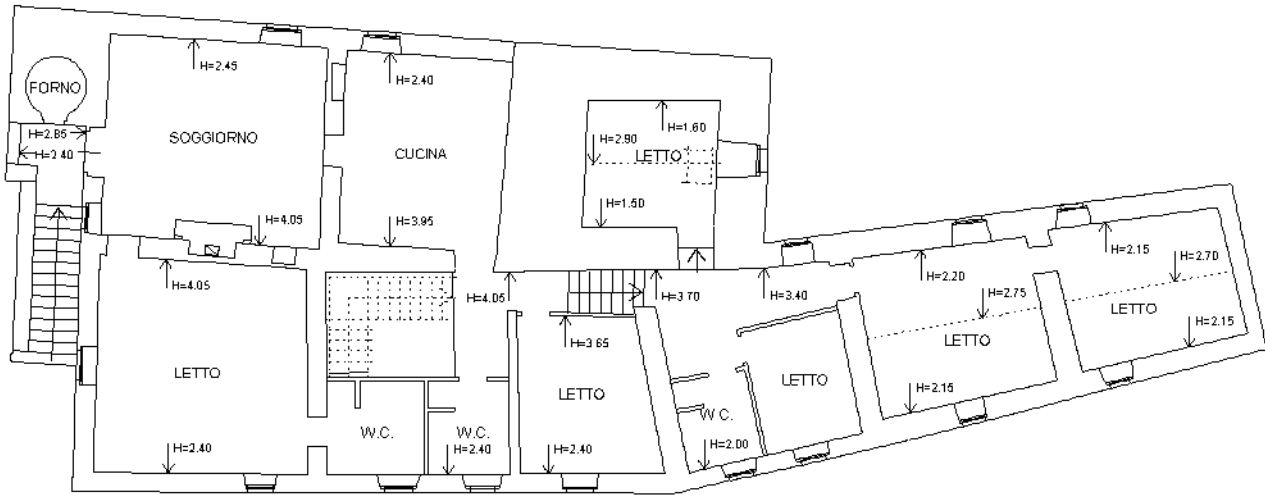
Compilata da:
Boccali Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

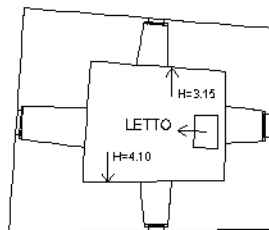
N. 4409

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

“ UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

CORPO 1: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (VILLINO)

CORPO 2: TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

Voc. Torrione, snc - 05010 San Venanzo (TR)

N. Gen. Rep. 00095/2020

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/04/2022

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Alessandra MONTAGNA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Corpo 1

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA

Corpo 1: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Foto n. 01: vista aerea della Loc.tà Torrione - San Venanzo (TR)



Foto n. 02: vista del fabbricato di civile abitazione.



Foto n. 03: vista del fabbricato dai terreni dell'Azienda agraria ubicati nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG).



Foto n. 04: vista dell'accesso alla proprietà dalla strada sterrata poderale.



Foto n. 05: vista del **fabbricato** dalla corte di pertinenza.



Foto n. 06: vista della **corte pertinenziale** lato est-confine con la provincia di Perugia .



Foto n. 07-08: vista della **corte pertinenziale** recintata con staccionata in legno.



Foto n. 09-10-11: particolari architettonici - prospetto est.



Foto n. 12: vista del fabbricato lato ovest e sud (corpo scala).



Foto n. 13: vista della torre di guardia del XIV sec. posta sul lato ovest.



Foto n. 14-15: vista del prospetto posteriore lato nord con dettaglio della torretta.



Foto n. 16-17: vista della corte pertinenziale lato nord e ovest.



Foto n. 18-19: dettaglio particolari architettonici lato ovest.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

ABITAZIONE IN VILLINO - Voc. Torrione, snc piano T - San Venanzo (TR)
(NCEU Comune di San Venanzo Fg. 159, p.lla 35, sub. 2 (A/7)
MAGAZZINO ((Fg. 159, p.lla 35, sub. 3 (C/2)

Foto n. 20-21: vista dell'**ingresso principale** del fabbricato e dell'**androne** posto al piano T con la scala di collegamento p.1°.



Foto n. 22-23: vista della **dispensa/cucina** e accesso alla camera 1 ala a nord-est del fabbricato (alloggio dei dipendenti).



Foto n. 24-25-26: vista della camera da letto 1 e del laboratorio fotografico (serv. igienico).



Foto n. 27-29: vista della camera 2 e serv. igienico (alloggio dipendenti)



Foto n. 30-34: vista della camera 3 collegata alla camera 2 dal disimpegno.



Foto n. 35-36: vista della sala pranzo/taverna posta al piano Terra dell'unità immobiliare (sub. 2).



Foto n. 37-40: vista della soggiorno e del collegamento con il magazzino (sub. 3) attuale sala gioco.



Foto n. 41-43: vista del magazzino (Fig. 159, p.IIa 35, sub. 3) attuale sala gioco/biliardo dell'unità immobiliare (sub. 2).



Foto n. 44: vista dell'ingresso esterno al magazzino sul lato ovest del fabbricato.



Foto n. 45-47: vista della **cantina** con ingresso sul lato ovest del fabbricato (torretta).



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

**ABITAZIONE IN VILLINO - Voc. Torrione, snc piano 1° - San Venanzo (TR)
(NCEU Comune di San Venanzo Fg. 159, p.IIa 35, sub. 5 (A/7))**

Foto n. 48: vista dell'**androne di ingresso** posto al piano T con la scala di collegamento dell'unità immobiliare p.1°(sub. 5).



Foto n. 49-52: vista della **scala** in legno di collegamento con l'unità immobiliare del p.1°.



TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Forzata N. 00095/2020

Foto n. 53-55 vista della camera da letto 1 (p.1°).



Foto n. 56-58: vista del servizio igienico - camera da letto 1.



Foto n. 59-62: vista del **corridoio** e della **camera 2** con il serv. igienico 2.

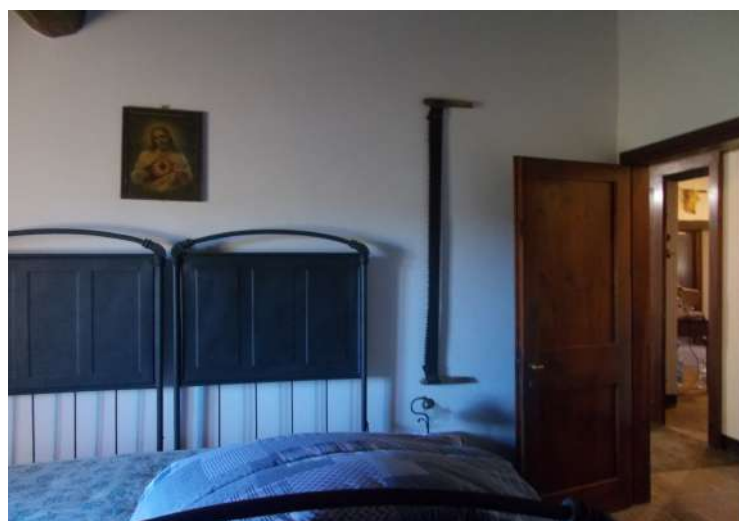


Foto n. 63-64: vista del **corridoio** e della **camera 3**.



Foto n. 65-66: vista del camera 4 di collegamento alla camera 5.



Foto n. 67-69: vista della camera 5



Foto n. 70-71: vista del camera 6 situata all'interno della torretta.



Foto n. 72-75: vista dello studio situata all'interno della torretta (piano 2°) da cui si accede dalla camera 5 mediante una botola con scala a pioli.



Foto n. 76-78: vista del soggiorno posto al piano 1°.



Foto n. 79-82: vista della cucina (piano 1°).



Foto n. 83-84: vista della scala esterna di accesso e del forno al piano 1°.



Foto n. 85-87: vista del locale tecnico comune posto nel sottoscala a piano terra.



**RIMESSA AUTO - Voc. Torrione, snc piano T - San Venanzo (TR)
(NCEU Comune di San Venanzo Fg. 159, p.la 35, sub. 4 (C/6))**

Foto n. 88-90: vista della rimessa auto addossata al lato est del fabbricato.



Terni, li 10/02/2022

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci



TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Forzata N. 00095/2020

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

“ UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

CORPO 1: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE (VILLINO)

CORPO 2: TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

Voc. Torrione, snc - 05010 San Venanzo (TR)

N. Gen. Rep. 00095/2020

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/04/2022

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Alessandra MONTAGNA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Corpo 2

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca BARTOLUCCI**

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Corpo 2: TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

(N.C.T. del Comune di San Venanzo Fg. 159, p.lle 26-32-41-45 e p.lle 33-34-43)

Foto n. 01: vista aerea della Loc.tà Torrione - San Venanzo (TR)



Foto n. 02-03: accesso ai terreni pertinenziali dalla corte del fabbricato del Corpo 1.



Foto n. 04-05: vista dei terreni circostanti (N.C.T. Fg. 159, p.lle 32-41-45).



Foto n. 06-07: vista del campo da tennis (Accessorio 1) ubicato nel Fig. 159, p.IIa 43.



Foto n. 08: vista dei **terreni** circostanti.



Foto n. 09: vista dalla corte del fabbricato del **terreno p.Ila 26**.

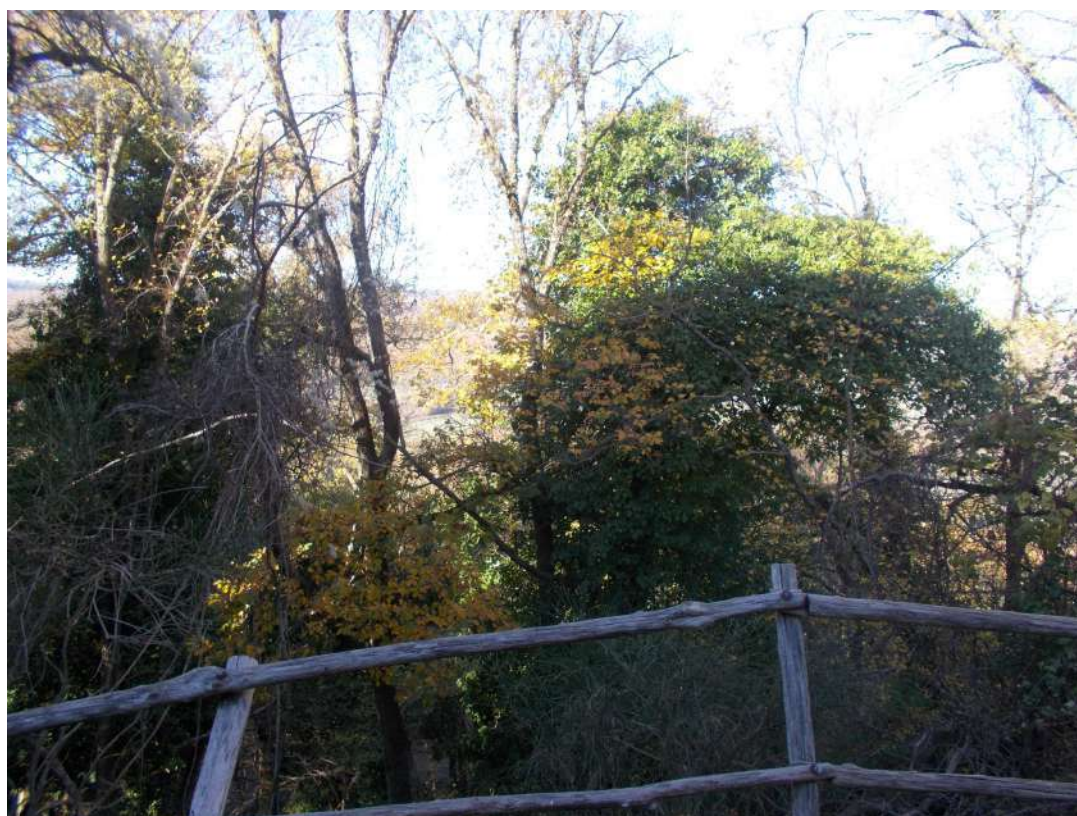


Foto n. 10-11: vista della piscina circolare inerrata (Accessorio 2 del fabbricato) ubicata nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG) - NON OGGETTO DEL PRESENTE PIGNORAMENTO R.G.E. 95/2020



Terni, li 10/02/2022

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

“UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.”

ORA “GROGU SPV SRL”

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 002

TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

Voc. Torrione, snc - 05010 San Venanzo (TR)

N. Gen. Rep. 95/2020 + 103/2022 + 24/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/05/2023

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Alessandra MONTAGNA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono/fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Beni in San Venanzo (TR)

Voc. Torrione snc

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

NOTA DEL C.T.U.:

I numerosi beni immobili del vasto compendio immobiliare ubicato nel Comune di San Venanzo (TR) di proprietà della società ““...**Omissis**...” oggetto del Pignoramento imm. Rep. 1178 del 17/08/2020 con procedura esecutiva **RGE 95/2020** sono stati valutati dalla sottoscritta C.T.U. in due lotti distinti, con Relazione peritale depositata in data 03/03/2020:

- **Lotto 001: Fabbricato di civile abitazione e terreni agricoli circostanti a servizio del fabbricato** (N.C.E.U. del Comune di San Venanzo Fg. 159, p.lla 35, subb. 1-2-3-4-5 e N.C.T. Fg. 159, p.lle 26-32-33-34-35-41-43-45);
- **Lotto 002: Terreni agricoli e boschivi** (n. 20 rate di terreno agricolo/boschivo identificate al N.C.T. del Comune di San Venanzo - Fg. 159, p.lle 14-25-27-29-31-42-44; Fg. 162, p.lle 8-16-17-79-80-81-82; Fg. 157, p.lle 97-98-99-100-103-71).

A seguito dei successivi pignoramenti immobiliari avvenuti sui beni immobili costituiti da terreni agricoli e boschivi di varia natura e consistenza, a completamento di tutta la proprietà dell'Azienda agraria esecutata:

- 2° Pignoramento imm. Rep. 1594 del 20/08/2022 – **RGE 103/2022** (n. 9 rate di terreno identificate al N.C.T. del Comune di San Venanzo - Fg. 159, p.lle 2-3-5-6-7-10-11-12; Fg. 162, p.lla 6);
- 3° Pignoramento imm. Rep. 711 del 08/02/2023 - **RGE 24/2023** (n. 1 rata di terreno identificata al N.C.T. del Comune di San Venanzo - Fg. 162, p.lla 1);

la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno, come da indicazioni dell'III.mo G.E. del 12/10/2022 nel conferimento di integrazione dell'incarico C.T.U., **integrare il Lotto 002**, già depositato in data 03/03/2020, con i nuovi beni pignorati, per complessivi n. 30 beni immobili (rate di terreno agricolo/boschivo).

Si precisa che il **Lotto 001** non è stato oggetto di alcuna modifica e/o integrazione di altri beni immobili e, pertanto, la valutazione di stima effettuata nella Relazione peritale depositata in data 03/03/2020 non ha subito alcuna variazione.

DESCRIZIONE:

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da **complessive n. 30 rate di terreno di varia natura e consistenza, agricolo e boschivo**, ubicate nella Località Torrione o "Torrone" del Comune di San Venanzo in provincia di Terni, in una zona di particolare pregio paesaggistico e poco antropizzata dell'alta collina umbra con un'altitudine media di circa metri 520 s.l.m., con boschi d'alto fusto e ampie distese collinari adibite a pascolo e seminativo, con selvaggina di allevamento come daini, caprioli, mufloni, cinghiali e lepri allo stato brado.

La zona è sprovvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, essendo prevalentemente un territorio agricolo e boschivo, dove sono diffuse attività ricettive di tipo agriturismo.

Tali immobili oggetto della presente valutazione fanno parte di un **compendio immobiliare più ampio** con cui vi confinano a est, che rientra nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG), sottoposto ad altra procedura esecutiva R.G.E. 85/2020 pendente presso il Tribunale di Spoleto.

Il compendio immobiliare di proprietà dell'Azienda agraria esecutata "**...Omissis...**" si estende complessivamente per circa Ha 142,00 e sorge a cavallo dei territori della provincia di Terni e quella di Perugia distribuendosi per Ha 87,90 nel Comune di San Venanzo (TR) e per Ha 54,00 nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

L'attività dell'Azienda agraria si sviluppa su tre filoni che si integrano tra di loro: attività agricola tradizionale, allevamento di selvaggina/piscicoltura e agriturismo.

Si tratta di una struttura ricettiva utilizzata come attività agrituristica e venatoria con tre fabbricati colonici principali (agriturismo, locale scuoiatura/sezionamento carni e fabbricato di rappresentanza), rimesse agricole, due piscine, campetto da calcio e da tennis, contornata da boschi e prati pascolo, un laghetto artificiale destinato alla piscicoltura e all'approvvigionamento del bestiame. Viene allevata selvaggina allo stato brado e praticata l'attività venatoria in forma privata a scopo di lucro.

L'intera proprietà risulta essere recintata da rete metallica alta cm 200 con palificazioni per impedire la fuga della selvaggina.

Sono presenti, inoltre, opere di valorizzazione faunistico e paesaggistico quali abbeveraggi, zone di alimentazione e postazioni per il controllo e censimento degli animali da allevamento e di quelli autoctoni.

L'accesso all'intera proprietà avviene dalla Strada Provinciale 373 nella Frazione Doglio del Comune di Monte Castello di Vibio (PG), attraverso Via Apparita, da un cancello automatico carrabile in metallo. Una strada bianca conduce all'agriturismo e alla rete di strade interpoderali (circa 3.000 ml), che consentono di percorrere l'intera proprietà e giungere al compendio immobiliare ubicato nel Comune di San Venanzo, oggetto della presente procedura esecutiva.

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione dei beni immobili

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da n. 30 rate di **terreni di varia natura, agricoli e boschivi**, ubicati nel Comune di San Venanzo (TR), Voc. Torrione, snc.

L'accesso principale ai terreni avviene nella parte di proprietà dell'Azienda agraria ubicata nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG), dalla Strada Provinciale 373 nella Frazione Doglio, attraverso Via Apparita, da un cancello automatico in metallo di tipo carrabile posto in prossimità della sede stradale.

Una rete di strade sterrate poderali in buono stato di manutenzione (circa 3.000 ml), consente di collegare i vasti terreni e percorrere l'intera proprietà agraria, dotata di recinzione con rete metallica alta cm 200.

Gli immobili catastalmente sono identificati al Catasto Terreni del Comune di San Venanzo (TR) ai **Fogli 159-162-157** e ricadono nelle zone urbanistiche del P.R.G. del Comune San Venanzo **"E" Aree Agricole** ed **"E1" Zone Boscate**, sottoposte a **Vincolo paesaggistico** in quanto ricadono nella **"Zona di particolare interesse naturalistico ed ambientale"** ai sensi della L.R. n. 4 del 13/01/2000 e all'interno del **"Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale"** (STINA).

Tutti i terreni ricadono nell'**UNITA' DI PAESAGGIO 4CB** e da **oltre 5 anni non sono stati percorsi dal fuoco**.

L'orografia dei terreni è caratterizzata da pendenze scoscese e dalla presenza di roccia affiorante.

Il bosco ceduo è caratterizzato essenzialmente da essenze latifogli (querce e lecci), mentre i seminativi sono stati trasformati in **prati pascolo** per la peculiarità dell'attività svolta dall'Azienda agraria (allevamento brado di selvaggina).

Nota 1: I terreni oggetto di valutazione, identificati al **N.C.T. del Comune di San Venanzo (TR) ai Fg. 159-157-162**, risultano di proprietà per la **quota di 1/1** della società eseguita **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx) con sede in xxxx (xx), xxxx, n. xx.

Nota 2: I terreni con qualità **"seminativo"** sono stati trasformati in **"prati pascolo"**, per la peculiarità dell'attività svolta dall'Azienda agraria, ossia allevamento brado di selvaggina per l'attività venatoria di tipo privato, pascolabili per gli animali.

Pertanto, la scrivente C.T.U. ritiene opportuno per quanto sopra esposto, considerare effettivamente nella valutazione i terreni – "seminativo" come **"prati pascolo"**.

DESCRIZIONE: TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI**FOGLIO 159: n. 15 rate di terreno****N. 7 TERRENI****(1° Pignor. Imm. Tribunale di Terni - Rep. 1178 del 17/08/2020 – RGE 95/2020)****Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà****Intestatario: "...OMISSIS..."** (c.f.: xxxx)**Residenza:** Loc.tà xxxx n. xx, Fraz. xxxx – xxxx xxxx (xx)**Eventuali comproprietari:** Nessuno**Identificativo corpo: 1****Terreno agricolo:** Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR).
 Appezamento di terreno di forma regolare, orografia con semi-pianeggiante con pendenza leggera verso valle.

Il terreno include al suo interno la p.lla catastale 14.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo (Lotto 001), che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 27.440**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 31**

– qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **27.440 mq**, reddito Dominicale € 49,60, reddito Agrario € 49,60;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008)

- intestazione: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

5. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012

Coerenze: p.lla 44, p.lla interclusa 14, Fg. 162 p.lle 81-6-79-80.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "**E**" - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 31 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	27.440,00	1,00	27.440,00
		27.440,00		27.440,00

Identificativo corpo: 2**Terreno agricolo:** Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR).
 Appezamento di terreno intercluso dalla p.lla catastale 31, di forma triangolare, orografia semi-pianeggiante con pendenza leggera verso valle.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 4.890**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 14**

Totale Reddito Dominicale € 8,45, Totale Reddito Agrario € 8,13, divisa in 2 porzioni:

- qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **4.380 mq**, reddito Dominicale € 7,92, reddito Agrario € 7,92;
- qualità **PASCOLO** classe **1**, superficie catastale **510 mq**, reddito Dominicale € 0,53, reddito Agrario € 0,21;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- (Fascicolo prot. n. agea.caa2029.2014.0001614) TABELLA DI VARIAZIONE del 05/07/2020 Pratica n. TR0062130 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6616.1/2020)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 05/07/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2020.1014810 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea.caa2029.2020.0001483)

- intestazione: "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

4. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012

Coerenze: p.lla 31.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "**E**" - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 14 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	4.380,00	1,00	4.380,00
Terreno agricolo: PASCOLO cl. 1	Sup. reale netta	510,00	1,00	510,00
		4.890,00		4.890,00

Identificativo corpo: 3

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma triangolare, orografia semi-pianeggiante.

Il terreno include al suo interno le p.lle catastali 11-12, escluse dal presente pignoramento.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo (Lotto 001), che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 37.170**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 44**

- qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **37.170 mq**, reddito Dominicale € 67,19, reddito Agrario € 67,19;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/12/2011 Pratica n. TR0163518 in atti dal 02/12/2011 presentato il 02/12/2011 (n. 163518.1/2011)

- intestazione: "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

5. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lle 31-45, p.lle intercluse 11-12, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "**E**" - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 44 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	37.170,00	1,00	37.170,00
		37.170,00		37.170,00

Identificativo corpo: 4

Terreno boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Vasto appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo (Lotto 001), che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 90.640**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 25**

– qualità **BOSCO CEDUO** classe **3**, superficie catastale **90.640 mq**, reddito Dominicale € 60,86, reddito Agrario € 23,41;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008).

- intestazione: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

5. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: p.lle 42-27-3, Fosso delle Rotelle, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E1**” - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno boschivo: Fg. 159 p.lla 25 BOSCO CEDUO cl. 3	Sup. reale netta	90.640,00	1,00	90.640,00
		90.640,00		90.640,00

Identificativo corpo: 5

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia semi-pianeggiante.

L'accesso al terreno avviene mediante un cancello in ferro posto nella corte di pertinenza del fabbricato abitativo (Lotto 001), che conduce ad una strada sterrata transitabile con automezzi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 65.725**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 27**

– qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **65.725 mq**, reddito Dominicale € 118,80, reddito Agrario € 118,80;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008).

- intestazione: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

5. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: p.lle 42-33-34-29-41-43-10-5-6-7-3-25, Fg. 162 p.lle 79-80.

Il terreno ricade in parte nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - **Area agricola** e in parte nella zona "E1" - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 27 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	65.725,00	1,00	65.725,00
		65.725,00		65.725,00

Identificativo corpo: 6

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare, occupato dalla strada sterrata di collegamento interpoderaie.

Superficie complessiva catastale di **5 Mq**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 29**

– qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **5 mq**, reddito Dominicale € 0,01, reddito Agrario € 0,01;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52605.1/2008).

- intestazione: "...**Omissis**..." (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx)), **Proprietà per 1/1**

5. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: p.lle 27-32.

Il terreno ricade in parte nella zona urbanistica del P.R.G. "E" - **Area agricola** e in parte nella zona "E1" - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 29 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
		5,00		5,00

Identificativo corpo: 7

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia semi-pianeggiante.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 6.090**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 42**

– qualità **PASCOLO ARBORATO** classe **1**, superficie catastale **6.090 mq**, reddito Dominicale € 7,86, reddito Agrario € 3,77;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/12/2011 Pratica n. TR0163518 in atti dal 02/12/2011 presentato il 02/12/2011 (n. 163518.1/2011).

- intestazione: “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

5. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: p.lle 26-41-27-25

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “E” - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 42 PASCOLO ARBORATO cl. 1	Sup. reale netta	6.090,00	1,00	6.090,00
		6.090,00		6.090,00

N. 8 RATE DI TERRENO

(2° Pignor. Imm. Tribunale di Terni - Rep. 1594 del 20/08/2022 – RGE 103/2022)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà

Intestatario: “...OMISSIS...” (c.f.: xxxx)

Residenza: Loc.tà xxxx n. xx, Fraz. xxxx – xxxx xxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: 8

Terreno agricolo-boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo-boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma abbastanza regolare, orografia con pendenza scoscesa, confinante sul lato ovest con due fossi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 92.360**.

Totale Reddito Dominicale € 62,40, Totale Reddito Agrario € 24,38 divisa in 2 porzioni.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 2**

- qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **341 mq**, reddito Dominicale € 0,62, reddito Agrario € 0,62;
- qualità **BOSCO CEDUO** classe **3**, superficie catastale **92.019 mq**, reddito Dominicale € 61,78, reddito Agrario € 23,76;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 22/04/1989 (n. 63687).

- TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. TR0142924 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3299.1/2012).

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012).

- intestazione: “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

1. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012

Coerenze: p.lle 3, 5,7, a ovest Fosso del Grebuglione e Fosso di Faena.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “E” - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.IIa 2 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	341,00	1,00	341,00
Terreno boschivo: BOSCO CEDUO cl. 3	Sup. reale netta	92.019,00	1,00	92.019,00
		92.360,00		92.360,00

Identificativo corpo: 9

Terreno agricolo-boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo-boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma abbastanza regolare, orografia con pendenza scoscesa, confinante sul lato nord con due fossi.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 85.000**.

Totale Reddito Dominicale € 58,70, Totale Reddito Agrario € 24,17 divisa in 2 porzioni.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 3**

- qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **1.432 mq**, reddito Dominicale € 2,59, reddito Agrario € 2,59;
- qualità **BOSCO CEDUO** classe **3**, superficie catastale **83.568 mq**, reddito Dominicale € 56,11, reddito Agrario € 21,58;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. TR0142924 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3299.1/2012)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012).

- intestazione: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

1. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012

Coerenze: p.IIe 2, 7, 27, 25, a nord Fosso di Faena e Fosso elle Rotelle.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “E” - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.IIa 3 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	1.432,00	1,00	1.432,00
Terreno boschivo: BOSCO CEDUO cl. 3	Sup. reale netta	83.568,00	1,00	83.568,00
		85.000,00		85.000,00

Identificativo corpo: 10

Terreno agricolo-boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo-boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Ampio appezzamento di terreno di forma triangolare con interclusa la p.lla 10, orografia con pendenza scoscesa, confinante sul lato ovest con un fosso.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 96.570**.

Totale Reddito Dominicale € 56,95, Totale Reddito Agrario € 29,81 divisa in 2 porzioni.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 5**

- qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **8.984 mq**, reddito Dominicale € 16,24, reddito Agrario € 16,24;
- qualità **BOSCO CEDUO** classe **4**, superficie catastale **87.586 mq**, reddito Dominicale € 40,71, reddito Agrario € 13,57;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. TR0142924 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3299.1/2012).

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012)

- intestazione: “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

1. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012

Coerenze: p.lle 3, 5,7, a ovest Fosso delle Cannelle, a sud Fg. 162 p.lla 1, 79.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E**” - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 5 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	8.984,00	1,00	8.984,00
Terreno boschivo: BOSCO CEDUO cl. 4	Sup. reale netta	87.586,00	1,00	87.586,00
		96.570,00		96.570,00

Identificativo corpo: 11

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Piccola rata di terreno di forma allungata, orografia semi-pianeggiante, costeggiata su due lati dai sentieri interpoderali.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 6.600**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 6**

- qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **6.600 mq**, reddito Dominicale 11,93, reddito Agrario € 11,93.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2014 Pratica n. TR0145036 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2754.1/2014).

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/05/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2014.0591329 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA2029.2014.0001614)

- intestazione: "...**Omissis**..." (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

1. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: p.lle 2,7,27,5.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "**E**" - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 6 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	6.600,00	1,00	6.600,00
		6.600,00		6.600,00

Identificativo corpo: 12

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Ampio apezzamento di terreno di forma regolare, orografia semi-pianeggiante, attraversata da un sentiero interpodereale.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 49.430**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 7**

- qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **49.430 mq**, reddito Dominicale 89.35 Lire 173.005, reddito Agrario € 89,35 Lire 173.005.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- intestazione: "...**Omissis**..." (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

1. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: p.lle 2,3,27,6, 5.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "**E**" - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 7 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	49.430,00	1,00	49.430,00
		49.430,00		49.430,00

Identificativo corpo: 13

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Piccola rata di terreno di forma regolare, con orografia semi-pianeggiante, interclusa.nella p.lla 5. Superficie complessiva catastale di **Mq. 12.000**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 10**

- qualità **PASCOLO CESPUGLIO** classe **U**, superficie catastale **12.000 mq**, reddito Dominicale 3,10, reddito Agrario € 0,62.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- intestazione: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

1. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012

Coerenze: p.lla 5, 27.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E**” - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 10 PASCOLO CESPUGLIO cl. U	Sup. reale netta	12.000,00	1,00	12.000,00
		12.000,00		12.000,00

Identificativo corpo: 14

Terreno boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Piccola rata di terreno di forma allungata con orografia semi-pianeggiante, interclusa.nella p.lla 44 e confinante con la p.lla 12. Superficie complessiva catastale di **Mq. 1.400**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 11**

- qualità **BOSCO CEDUO** classe **3**, superficie catastale **1.400 mq**, reddito Dominicale 0,94 Lire 1.820, reddito Agrario € 0,36 Lire 700.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- intestazione: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

1. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lla 44,12.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E**” - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno boschivo: Fg. 159 p.lla 11 BOSCO CEDUO cl. 3	Sup. reale netta	1.400,00	1,00	1.400,00
		1.400,00		1.400,00

Identificativo corpo: 15

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Piccola rata di terreno di forma allungata con orografia semi-pianeggiante, interclusa nella p.lla 44 e confinante con la p.lla 11. Superficie complessiva catastale di **Mq. 1.910**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 159, particella 12**

- qualità **PASCOLO** classe **1**, superficie catastale **1.910 mq**, reddito Dominicale 1,97 Lire 3.820, reddito Agrario € 0,79 Lire 1.528.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- intestazione: “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

1. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lla 44,11.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “E” - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziiale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 159 p.lla 12 PASCOLO cl. 1	Sup. reale netta	1.910,00	1,00	1.910,00
		1.910,00		1.910,00

FOGLIO 162: n. 9 rate di terreno**N. 7 TERRENI**

(1° Pignor. del Tribunale di Terni - Rep. 1178 del 17/08/2020 – RGE 95/2020)

Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà

Intestatario: “...OMISSIS...” (c.f.: xxxx)

Residenza: Loc.tà xxxx n. xx, Fraz. xxxx – xxxx xxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: 16

Terreno agricolo-boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo-boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Vasto appezzamento di terreno di forma irregolare, orografia con pendenza scoscesa verso valle.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 163.590**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 79**

Totale Reddito Dominicale € 109,84, Totale Reddito Agrario € 42,25 divisa in 2 porzioni:

- qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **7 mq**, reddito Dominicale € 0,01, reddito Agrario € 0,01;
- qualità **BOSCO CEDUO** classe **3**, superficie catastale **163.583 mq**, reddito Dominicale € 109,83, reddito Agrario € 42,24;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052638 in atti dal 16/04/2008

(n. 52638.1/2008).

- TABELLA DI VARIAZIONE del 12/06/2021 Pratica n. TR0063612 in atti dal 17/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 63612.1/2021)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/06/2021 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2021.0364018 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea.caa2029.2021.0001596)

- intestazione: "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

4. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lle 1-6-8-81-17-16-18-9, Fg. 159 p.lle 5-27-43-45-44-31.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "**E1**" - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 162 p.lla 79 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
Terreno boschivo: BOSCO CEDUO cl. 3	Sup. reale netta	163.583	1,00	163.583
		163.590,00		163.590,00

Identificativo corpo: 17

Terreno boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 1.610**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 80**

– qualità **BOSCO CEDUO** classe **3**, superficie catastale **1.610 mq**, reddito Dominicale € 1,08, reddito Agrario € 0,42;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052638 in atti dal 16/04/2008 (n. 52638.1/2008).

- intestazione: "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

4. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lla 79, Fg. 159 p.lle 45-44-31.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "**E1**" - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno boschivo: Fg. 162 p.lla 80 BOSCO CEDUO cl. 3	Sup. reale netta	1.610,00	1,00	1.610,00
		1.610,00		1.610,00

Identificativo corpo: 18

Terreno agricolo-boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo-boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 37.410**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 81**

Totale Reddito Dominicale € 34,83, Totale Reddito Agrario € 9,75 divisa in 3 porzioni:

- qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **1 mq**, reddito Dominicale € 0,01, reddito Agrario € 0,01;
- qualità **BOSCO CEDUO** classe **2**, superficie catastale **36.912 mq**, reddito Dominicale € 34,31, reddito Agrario € 9,53;
- qualità **PASCOLO** classe **1**, superficie catastale **497 mq**, reddito Dominicale € 0,51, reddito Agrario € 0,21;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52638.1/2008).

- TABELLA DI VARIAZIONE del 05/07/2020 Pratica n. TR0062106 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6593.1/2020)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 05/07/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2020.1014810 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea.caa2029.2020.0001483).

- intestazione: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx)), **Proprietà per 1/1**

4. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lle79-8-66-82-46-10-11, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Il terreno ricade in parte nella zona urbanistica del P.R.G. “**E**” - **Area agricola** e in parte nella zona “**E1**” - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 162 p.lla 81 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	1,00	1,00	1,00
Terreno boschivo: BOSCO CEDUO cl. 3	Sup. reale netta	36.912,00	1,00	36.912,00
Terreno agricolo: PASCOLO cl. 1	Sup. reale netta	497,00	1,00	497,00
		37.410,00		37.410,00

Identificativo corpo: 19

Terreno boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Vasto appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 3.090**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 82**

- qualità **BOSCO CEDUO** classe **2**, superficie catastale **3.090 mq**, reddito Dominicale € 2,87, reddito Agrario € 0,80;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. TR0052605 in atti dal 16/04/2008 (n. 52638.1/2008).

- intestazione: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

4. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lla 81, Fg. 159 p.lle 44-31, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E1**” - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno boschivo: Fg. 162 p.lla 82 BOSCO CEDUO cl. 2	Sup. reale netta	3.090,00	1,00	3.090,00
		3.090,00		3.090,00

Identificativo corpo: 20

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma irregolare, orografia semi-pianeggiante con pendenza leggera verso valle.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 3.960**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 8**

- qualità **PASCOLO ARBORATO** classe **2**, superficie catastale **3.960 mq**, reddito Dominicale € 3,48, reddito Agrario € 1,84;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 31/03/1987 in atti dal 30/06/1988 (n. 19788).

- intestazione: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

4. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lla 78-81, p.lle 9-47.

Il terreno ricade in parte nella zona urbanistica del P.R.G. “**E**” - **Area agricola e in parte nella zona “E1” - Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 162 p.lla 8 PASCOLO ARBORATO cl. 2	Sup. reale netta	3.960,00	1,00	3.960,00
		3.960,00		3.960,00

Identificativo corpo: 21

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR).
 Appezamento di terreno di forma regolare, orografia con pendenza scoscesa verso valle.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 1.270**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 16**

- qualità **PASCOLO** classe **2**, superficie catastale **1.270 mq**, reddito Dominicale € 0,92, reddito Agrario € 0,39;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- intestazione: ““...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

4. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lla 79-17.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E1**” - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 162 p.la 16 PASCOLO cl. 2	Sup. reale netta	1.270,00	1,00	1.270,00
		1.270,00		1.270,00

Identificativo corpo: 22

Terreno agricolo-boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo-boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa verso valle.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 19.870**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 17**

Totale Reddito Dominicale € 13,70, Totale Reddito Agrario € 5,49 divisa in 3 porzioni:

- qualità **BOSCO CEDUO** classe **3**, superficie catastale **18.123 mq**, reddito Dominicale € 12,17, reddito Agrario € 4,68;
- qualità **PASCOLO ARBORATO** classe **2**, superficie catastale **1.747 mq**, reddito Dominicale € 1,53, reddito Agrario € 0,81;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. TR0142931 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3306.1/2012)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012).

- intestazione: ““...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

4. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lle79-8-66-82-46-10-11, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E1**” - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno boschivo: Fg. 162 p.lla 17 BOSCO CEDUO cl. 3	Sup. reale netta	18.123,00	1,00	18.123,00
Terreno agricolo: PASCOLO ARBORATO cl. 2	Sup. reale netta	1.747,00	1,00	1.747,00
		19.870,00		19.870,00

N. 1 TERRENO**(2° Pignor. del Tribunale di Terni - Rep. 1594 del 20/08/2022 – RGE 103/2022)****Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà****Intestatario: "...OMISSIS..."** (c.f.: xxxx)**Residenza:** Loc.tà xxxx n. xx, Fraz. xxxx – xxxx xxxx (xx)**Eventuali comproprietari:** Nessuno**Identificativo corpo: 23****Terreno agricolo:** Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR).
Apezzamento di terreno di forma regolare, orografia con pendenza scoscesa verso valle.Superficie complessiva catastale di **Mq. 9.820**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 6**– qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **9.820 mq**, reddito Dominicale € 17,75 Lire 34.370, reddito Agrario € 17,75 Lire 34.370.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- intestazione: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**1. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti
dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lle79, 81, lato nord Fg. 159 p.lla 31.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. **"E1" - Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 162 p.lla 6 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	9.820,00	1,00	9.820,00
		9.820,00		9.820,00

N. 1 TERRENO**(3°Pignor. del Tribunale di Terni - Rep. 711 del 08/02/2023 – RGE 24/2023)****Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà****Intestatario: “..OMISSIS...”** (c.f.: xxxx)**Residenza:** Loc.tà xxxx n. xx, Fraz. xxxx – xxxx xxxx (xx)**Eventuali comproprietari:** Nessuno**Identificativo corpo: 24****Terreno boschivo:** Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma rettangolare, orografia con pendenza scoscesa verso valle. Superficie complessiva catastale di **Mq. 6.780**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 162, particella 1**

– qualità **BOSCO CEDUO** classe **3**, superficie catastale **6.780 mq**, reddito Dominicale € 4,55 Lire 8.814, reddito Agrario € 1,75 Lire 3.390.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/02/1971.

- intestazione: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

1. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lle79, lato nord-est Fg. 159 p.lla 5, lato ovest Fosso di Gravuglione.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E1**” - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno boschivo: Fg. 162 p.lla 1 BOSCO CEDUO cl. 3	Sup. reale netta	6.780,00	1,00	6.780,00
		6.780,00		6.780,00

FOGLIO 157: n. 6 rate di terreno**N. 6 TERRENI****(1° Pignor. del Tribunale di Terni - Rep. 1178 del 17/08/2020 – RGE 95/2020)****Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà****Intestatario: “...OMISSIS...”** (c.f.: xxxx)**Residenza:** Loc.tà xxxx n. xxx, Fraz. xxxx – xxxx xxxx (xx)**Eventuali comproprietari:** Nessuno**Identificativo corpo: 25****Terreno agricolo:** Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezamento di terreno di forma allungata e sottile, orografia con forte pendenza.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 370**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 157, particella 97**

– qualità **PASCOLO ARBORATO** classe **2**, superficie catastale **370 mq**, reddito Dominicale € 0,32, reddito Agrario € 0,17;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 19/05/1995 in atti dal 19/05/1995 (n. 663.2/1995).

- TABELLA DI VARIAZIONE del 05/05/2018 Pratica n. TR0078329 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2539.1/2018)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 05/05/2018 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2018.0194202 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea.caa2029.2018.0001100).

- intestazione: "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

4. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lle 100-71-136.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "**E1**" - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 157 p.lla 97 PASCOLO ARBORATO cl. 2	Sup. reale netta	370,00	1,00	370,00
		370,00		370,00

Identificativo corpo: 26

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno pascolo arborato** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Modesto appezzamento di terreno di forma allungata e sottile, orografia con pendenza scoscesa.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 540**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 157, particella 98**

- qualità **PASCOLO ARBORATO** classe **2**, superficie catastale **540 mq**, reddito Dominicale € 0,47, reddito Agrario € 0,25;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 19/05/1995 in atti dal 19/05/1995 (n. 663.1/1995).

- TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. TR0142921 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3296.1/2012)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012).

- intestazione: "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

4. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lle 100-101-136.

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. "**E1**" - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 157 p.lla 98 PASCOLO ARBORATO cl. 2	Sup. reale netta	540,00	1,00	540,00
		540,00		540,00

Identificativo corpo: 27

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Modesto appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 455**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 157, particella 99**

- qualità **SEMINATIVO** classe **4**, superficie catastale **455 mq**, reddito Dominicale € 0,82, reddito Agrario € 0,82;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 19/05/1995 in atti dal 19/05/1995 (n. 663.1/1995).

- intestazione: “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

7. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lle 136-103, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E**” - **Area agricola di interesse secondario**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 157 p.lla 99 SEMINATIVO cl. 4	Sup. reale netta	455,00	1,00	455,00
		455,00		455,00

Identificativo corpo: 28

Terreno agricolo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma allungata e irregolare, che costeggia il Fosso delle Rotelle, orografia semi-pianeggiante.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 10.460**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 157, particella 100**

- qualità **PASCOLO CESPUGLIATO** classe **U**, superficie catastale **10.460 mq**, reddito Dominicale € 2,70, reddito Agrario € 0,54;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 19/05/1995 in atti dal 19/05/1995 (n. 663.2/1995).

- intestazione: “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

7. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lle 97-100-98, Fosso delle Rotelle, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E1**” - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo: Fg. 157 p.lla 100 PASCOLO CESPUGLIATO cl. U	Sup. reale netta	10.460,00	1,00	10.460,00
		10.460,00		10.460,00

Identificativo corpo: 29

Terreno boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Modesto appezzamento di terreno di forma triangolare, orografia con pendenza scoscesa.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 600**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 157, particella 103**

- qualità **BOSCO CEDUO** classe **2**, superficie catastale **600 mq**, reddito Dominicale € 0,56, reddito Agrario € 0,15;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 19/05/1995 in atti dal 19/05/1995 (n. 663.3/1995).

- intestazione: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

7. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35319 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Coerenze: p.lle 99-134-104-164, Confine Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E1**” - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno boschivo: Fg. 157 p.lla 103 BOSCO CEDUO cl. 2	Sup. reale netta	600,00	1,00	600,00
		600,00		600,00

Identificativo corpo: 30

Terreno agricolo-boschivo: Voc. Torrione – 05010 San Venanzo (TR).

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno pascolo-boschivo** sito in Voc. Torrione, San Venanzo (TR). Appezzamento di terreno di forma allungata, che costeggia il Fosso delle Rotelle, orografia con pendenza scoscesa.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 9.810**.

Identificato al Catasto Terreni:

distinto al: **N.C.T. del Comune di SAN VENANZO (I381) (TR) al foglio 157, particella 71**

Totale Reddito Dominicale € 4,70, Totale Reddito Agrario € 1,58 divisa in 2 porzioni:

- qualità **BOSCO CEDUO** classe **4**, superficie catastale **9.564 mq**, reddito Dominicale € 4,45, reddito Agrario € 1,48;

- qualità **PASCOLO** classe **1**, superficie catastale **246 mq**, reddito Dominicale € 0,25, reddito Agrario € 0,10;

Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. TR0142919 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3294.1/2012).

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012).

- intestazione: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede in xxxxx (xx), **Proprietà per 1/1**

5. Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. 35322 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Coerenze: p.lle 66-69-100, Fosso delle Rotelle

Il terreno ricade nella zona urbanistica del P.R.G. “**E1**” - **Zona Boschiva**.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziabile netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno boschivo: Fg. 157 p.lla 71 BOSCO CEDUO cl. 4	Sup. reale netta	9.564,00	1,00	9.564,00
Terreno agricolo: PASCOLO cl. 1	Sup. reale netta	246,00	1,00	246,00
		9.810,00		9.810,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricolo – boschivo con traffico locale e parcheggi inesistenti.
 Servizi offerti dalla zona: attività di tipo agriturismo.
 La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
 Caratteristiche zone limitrofe: agricole-rurali
 Attrazioni paesaggistiche: San Venanzo (10), Monte Castello di Vibio (8), Lago di Corbara (25)
 Attrazioni storiche: Todi (12), Perugia (40), Orvieto (30), Spoleto (45)
 Principali collegamenti pubblici: non sono presenti trasporti pubblici
 superstrada E45 (10), SP373 (0,5), SS79 bis (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 07/12/2021, gli immobili del **Lotto 002** risultano occupati dall'Azienda agraria eseguita “...**Omissis**...” di cui il Sig. “...**Omissis**...” (c.f.: xxxx) è l'Amministratore unico. Alla data del 30/03/2022 non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato per l'utilizzo dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare del Tribunale di Terni RGE 95/2020 (verifica effettuata dal Custode giudiziario presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Terni.) Si è in attesa di una ulteriore verifica per i terreni oggetto dei successivi pignoramenti (RGE 103/2022 e 24/2023).

Risultava in essere un “Contratto per il diradamento del bosco ad alto fusto” per complessivi 95 ettari, in parte sui terreni situati nel Comune di San Venanzo (PG) e in parte su quelli di Monte Castello di Vibio (PG), con scrittura privata del 03/06/2020, sottoscritta tra l'Azienda agraria “...**Omissis**...” e l'Azienda agricola “...**Omissis**...”, con termine il 30/12/2021 eventualmente sottoposto a rinnovo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In riferimento alla documentazione tecnica presente nel fascicolo, si conferma l'idoneità della documentazione prodotta dal creditore precedente.

Sulla base di quanto indicato nei **CERTIFICATI NOTARILI** agli Atti dei Notai Dott. Antonio Trotta del 11/12/2020, Niccolò Tiecco del 21/03/2022, del 22/09/2022 e del 10/03/2023 ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato quanto segue:

- di aver accertato la regolarità degli atti e la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che gli immobili del **Lotto 002** risultano alla data del 15/09/2022 e del 09/03/2023 di proprietà esclusiva della società “...**Omissis**...” (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), e libera da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità:

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:

- **Trascrizione contro del 13/01/2012** - Registro particolare **425** Registro Generale **557** - Pubblico ufficiale Notaio Arrivi Fabio, Rep. n. 35322/12914 del 31/12/2011.

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' (durata 10 anni). Immobili siti in SAN VENANZO (TR)

a favore:

- REGIONE DELL'UMBRIA (c.f.: 80000130544), sede in Perugia(PG)

contro:

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

per le unità negoziali 1: Fg. 159, p.ile 2-3-5-6-7-10-25-27-29-33-34-42-43; Fg. 157, p.lla71;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria n.ri 7169/1390 del 10/07/2002** - Registro particolare **7169** Registro Generale **1390** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 15003 del 04/07/2002, Notaio Fabio Arrivi in Terni, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – capitale: € 410.000,00 – durata: 10 anni

a favore: BANCA POPOLARE DI TODI S.P.A. (c.f. 00151900545) con sede in Todi (PG), Fr. S. Andrea delle Fratte, V.P. Soriano

contro:

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

per le unità negoziali 1: Fg. 159, p.ile 11-12-14; Fg. 162, p.ile 1-6-7-8-16-17; Fg. 157, p.ile 97-98-99-100-103;

per le unità negoziali 2: Fg. 159, p.ile 3-5-6-7-10; Fg. 157, p.lla 71.

- **Ipoteca volontaria n.ri 13305/2852 del 01/12/2003** - Registro particolare **13305** Registro Generale **2852** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 19083 del 28/11/2003, Notaio Fabio Arrivi in Terni, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – capitale: € 900.000,00 – ipoteca: € 1.350.000,00 - durata: 20 anni

a favore: BANCA POPOLARE DI TODI S.P.A. (c.f. 00151900545) con sede in Todi (PG), Piazza del Popolo n. 27 – Todi (PG)

contro:

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

per le unità negoziali 1: Fg. 159, p.ile 11-12-14; Fg. 162, p.ile 1-6-7-8-16-17; Fg. 157, p.ile 97-98-99-100-103;

per le unità negoziali 2: Fg. 159, p.ile 2-3-5-6-7-10; Fg. 157, p.lla 71.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n.ri 10545/6887 del 25/08/2009** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Perugia, Rep. n. 645 del 24/09/2009 del Tribunale di PERUGIA

a favore: **"...Omissis..."** di xxxx e xxxx con sede a xxxx (xx) (c.f.: xxxx)

a carico di: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

per le unità negoziali 1: Fg. 159, p.ile 11-12-14-31; Fg. 162, p.ile 1-6-8-16-17-79-80-81-82; Fg. 157, p.ile 97-98-99-100-103.

- **Pignoramento immobiliare n.ri 10546/6888 del 25/08/2009** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Perugia, Rep. n. 646 del 06/08/2009 del Tribunale di PERUGIA
a favore: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx) con sede a xxxx (xx) (c.f.: xxxx)
a carico di: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

per le unità negoziali 1: Fg. 159, p.ile 11-12-14-31; Fg. 162, p.ile 1-6-8-16-17-79-80-81-82; Fg. 157, p.ile 97-98-99-100-103.

- **Pignoramento immobiliare n.ri 6682/9624 del 09/11/2020** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERNI, Rep. n. 1178 del 17/08/2020 del Tribunale di Terni
a favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo (BG) (c.f.: 03053920165)

a carico di:

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (Soggetto n. 1)

Fg. 159, p.ile 26-32-33-34-35-41-43-45 e N.C.E.U. Fg. 159, p.lla 35, subb. 1-2-3-4-5 (LOTTO 001).

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (Soggetto n. 2).

per le unità negoziali 2: Fg. 159, p.ile 14-25-27-29-31-42-44; Fg. 162, p.ile 8-16-17-79-80-81-82; Fg. 157, p.ile 97-98-99-100-103-71.

- **Pignoramento immobiliare n.ri 7578/10244 del 01/09/2022** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI TERNI, Rep. n. 1594 del 20/08/2022 del Tribunale di Terni (TR)

a favore: GROGU SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) (c.f.: 05197150260)

a carico di: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

per le unità negoziali 1: Fg. 159, p.ile 2-3-5-6-7-10-11-12; Fg. 162, p.lla 6.

- **Pignoramento immobiliare n.ri 1883/1300 del 17/02/2023** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI TERNI, Rep. n. 711 del 08/02/2023 del Tribunale di Terni (TR)

a favore: GROGU SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) (c.f.: 05197150260)

a carico di: “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

per l'unità negoziale 1: Fg. 162, p.lla 1.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Trascrizione a favore del 13/01/2012** - Registro particolare **416** Registro Generale **538** - Pubblico ufficiale Notaio Arrivi Fabio, Rep. n. 35319/12913 del 31/12/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Immobili siti in SAN VENANZO (TR)

a favore:

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

contro:

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 bene personale.

per le unità negoziali 1: Fg. 159, p.ile 11-12-14-31-30/A-44; Fg. 162, p.ile 1-6-8-16-17-79-80-81-82-5/A-5/b-7/A-7/B; Fg. 157, p.ile 97-98-99-100-103.

- **Trascrizione a favore del 13/01/2012** - Registro particolare **424** Registro Generale **556** - Pubblico ufficiale Notaio Arrivi Fabio, Rep. n. 35322/12914 del 31/12/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
 Immobili siti in SAN VENANZO (TR):
 a favore:
 - “**...Omissis...**” (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.
 contro:
 - “**...Omissis...**” (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 bene personale.
per le unità negoziali 1: Fg. 159, p.lle 2-3-5-6-7-10; Fg. 157, p.lla 71.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

4.3 Misure penali: Nessuna.

NOTA:

– **CERTIFICATI NOTARILI** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notai Dott. Antonio Trotta del 11/12/2020, Niccolò Tiecco del 21/03/2022, del 22/09/2022 e del 10/03/2023.
 (Cfr. allegati agli Atti della procedura esecutiva)
 - Visure ipo-catastali. (Cfr. allegate)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: - proprietari:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
acconto versato:	€ 0,00
rimanenza da versare:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data del: (vedasi dettaglio):	€ 0,00
Totale	€ 0,00

Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolte: Nessuno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Nessuno.

5.3 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Beni immobili identificati al N.C.T. del Comune di San Venanzo (TR):

- **Fg. 159, p.Ile 2-3-5-6-7-10-11-12-14-25-27-29-31-42-44;**
- **Fg. 162, p.Ile 1-6-8-16-17-79-80-81-82;**
- **Fg. 157, p.Ile 97-98-99-100-103-71**

6.1 Attuali proprietari:

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

- Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. **35319** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Immobili: **N.C.T. Fg. 159, p.Ile 2-3-5-6-7-10-11-12-14-31-44; Fg. 162, p.Ile 6-1-8-16-17-79-80-81-82; Fg. 157, p.Ile 97-98-99-100-103**

- Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. **35322** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Immobili: **N.C.T. Fg. 159, p.Ile 25-29-27-42; Fg. 157, p.Ila 71**

6.2 Precedenti proprietari:

Relativamente ai beni immobili: Fg. 159, p.Ile 31-44

Dal 31/12/2011

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. **35319** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Dal 31/03/1987 al 31/12/2011

Nota: Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** del 11/12/2020 allegato agli Atti della procedura esecutiva, ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato dal Notaio Dott. Antonio Trotta con sede in Pavia che i suddetti beni (di cui al punto A della relazione) erano di proprietà esclusiva della Sig.ra **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx) in forza dei titoli elencati.

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/03/1987 Pubblico ufficiale FERRONI C Sede TODI (PG) Repertorio n. 14779 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione n. 3755 registrato in data 17/04/1987 - Voltura n. 19788 in atti dal 30/06/1988.

Dal 18/09/1973 al 31/03/1987

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per la quota di 1/2.

Dati derivanti da: Atto del 18/09/1973 Pubblico ufficiale SOCCORSI A. Sede TODI (PG) Repertorio n. 18903 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 193 n. 6617 registrato in data 08/10/1973 - Voltura n. 8273 in atti dal 31/10/1974.

Dall'impianto meccanografico del 01/02/1971 al 18/09/1973

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx.

Relativamente ai beni immobili: Fg. 159, p.Ila 14 e Fg. 162, p.Ile 8-16-17

Dal 31/12/2011

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. **35319** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Dal 31/03/1987 al 31/12/2011

Nota: Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** del 11/12/2020 allegato agli Atti della procedura esecutiva, ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato dal Notaio Dott. Antonio Trotta con sede in Pavia che i suddetti beni (di cui al punto A della relazione) erano di proprietà esclusiva della Sig.ra **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx) in forza dei titoli elencati.

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. Dati derivanti da: Atto di compravendita Notaio Carlo GIUBBINI FERRONI C. in data 31/03/1987, Rep. 14779, trascritto a Terni il 09/04/1987 ai n.ri 3263/2617.

Dal 18/09/1973 al 31/03/1987

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Dati derivanti da: Atto del 18/09/1973 Pubblico ufficiale SOCCORSI A. Sede TODI (PG) Repertorio n. 18903 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 193 n. 6617 registrato in data 08/10/1973 - Voltura n. 8273 in atti dal 31/10/1974.

Dall'impianto meccanografico del 01/02/1971 al 18/09/1973

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx.

Relativamente ai beni immobili: Fg. 162, (ex p.lla 5) p.lle 79-80 e (ex p.lla 7) p.lle 81-82

Dal 31/12/2011

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. **35319** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Dal 31/03/1987 al 31/12/2011

Nota: Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** del 11/12/2020 allegato agli Atti della procedura esecutiva, ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato dal Notaio Dott. Antonio Trotta con sede in Pavia che i suddetti beni (di cui al punto A della relazione) erano di proprietà esclusiva della Sig.ra **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx) in forza dei titoli elencati.

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/03/1987 Pubblico ufficiale FERRONI C. Sede TODI (PG) Repertorio n. 14779 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione n. 3755 registrato in data 17/04/1987 - Voltura n. 19788 in atti dal 30/06/1988.

Dal 18/09/1973 al 31/03/1987

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Dati derivanti da: Atto del 18/09/1973 Pubblico ufficiale SOCCORSI A, Sede TODI (PG) Repertorio n. 18903 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 193 n. 6617 registrato in data 08/10/1973 - Voltura n. 8273 in atti dal 31/10/1974.

Dall'impianto meccanografico del 01/02/1971 al 18/09/1973

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx.

Relativamente ai beni immobili: Fg. 157, p.lle 97-98-99-100-103

Dal 31/12/2011

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. **35319** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Dal 13/10/1995 al 31/12/2011

Nota: Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** del 11/12/2020 allegato agli Atti della procedura esecutiva, ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato dal Notaio Dott. Antonio Trotta con sede in Pavia che i suddetti beni (di cui al punto A della relazione) erano di proprietà esclusiva della Sig.ra **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx) in forza dei titoli

elencati.

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. Dati derivanti da: Atto del 13/10/1995 Pubblico ufficiale GIUBBINI FERRONI C Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4086 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 20/10/1995 - Voltura n. 273.1/1996 in atti dal 23/02/1996.

Dal 29/09/1995 AL 13/10/1995

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. Dati derivanti da: Atto del 29/09/1989 Pubblico ufficiale GIUBBINI FERRONI C. Sede TODI (PG) Repertorio n. 27509 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione n. 5499 registrato in data 19/10/1989 - Voltura n. 899.1/1992 in atti dal 27/12/1993.

Dal 09/07/1981 al 29/09/1989

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. Dati derivanti da: Atto del 09/07/1981 Pubblico ufficiale MARINI A. Sede ROMA (RM) Repertorio n. 60617 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 17/07/1981 - Voltura n. 5282 in atti dal 31/03/1982.

Dal 28/07/1973 al 09/07/1981

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2. Dati derivanti da: Atto del 28/07/1973 Pubblico ufficiale SOCCORSI ALIFORNI Sede TODI (PG) Repertorio n. 18838 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 190 n. 5537 registrato in data 09/08/1973 - Voltura n. 7373 in atti dal 31/10/1974.

Dall'impianto meccanografico del 01/02/1971 al 28/07/1973

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx

Relativamente al bene immobile: Fg. 157, p.IIa 71

Dal 31/12/2011

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. **35319** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012.

Dal 10/02/1988 al 31/12/2011

Nota: Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** del 11/12/2020 allegato agli Atti della procedura esecutiva, ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato dal Notaio Dott. Antonio Trotta con sede in Pavia che i suddetti beni (di cui ai punti B e C della relazione) erano di proprietà esclusiva del Sig. **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx) in forza dei seguenti titoli.

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. Dati derivanti da: Atto del 10/02/1988 Pubblico ufficiale ALFIO GRASSI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 43466 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 10133 registrato in data 29/02/1988 - Voltura n. 3383.1/1989 in atti dal 03/01/1991.

Dal 17/12/1986 al 10/02/1988

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), con sede in xxxx per il diritto di PROPRIETA' per quota di 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 17/12/1986 Pubblico ufficiale ZOPPI F Sede MILANO (MI) Repertorio n. 61308 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 31380 registrato in data 23/12/1986 - Voltura n. 19688 in atti dal 30/06/1988.

Dal 31/07/1984 al 17/12/1986

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxx), con sede in xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati derivanti da: 2. Atto del 31/07/1984 Pubblico ufficiale COLIZZI A Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3908 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 37022 registrato in data 10/08/1984 - Voltura n. 19588 in atti dal 30/06/1988.

Dall'impianto meccanografico del 01/02/1971 al 31/07/1984

- **"...Omissis..."**

Relativamente al bene immobile: Fg. 159, (ex p.IIa 4) p.IIa 25

Dal 31/12/2011

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. **35322** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012.

Dal 31/03/1987 al 31/12/2011

Nota: Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** del 11/12/2020 allegato agli Atti della procedura esecutiva, ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato dal Notaio Dott. Antonio Trotta con sede in Pavia che i suddetti beni (di cui ai punti B e C della relazione) erano di proprietà esclusiva del Sig. "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx in forza dei seguenti titoli.

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/03/1987 Pubblico ufficiale FERRONI C. Sede TODI (PG) Repertorio n. 14779 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione n. 3755 registrato in data 17/04/1987 - Voltura n. 19788 in atti dal 30/06/1988.

Dal 18/09/1973 al 31/03/1987

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Dati derivanti da: Atto del 18/09/1973 Pubblico ufficiale SOCCORSI A. Sede TODI (PG) Repertorio n. 18903 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 193 n. 6617 registrato in data 08/10/1973 - Voltura n. 8273 in atti dal 31/10/1974.

Dall'impianto meccanografico del 01/02/1971 al 18/09/1973

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx.

Relativamente ai beni immobili: Fg. 159, p.IIe 2-3-5-6-7-10

(2°Pignor. del Tribunale di Terni - Rep. 1594 del 20/08/2020 – RGE 103/2022)

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. **35322** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 424.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/01/2012, trascritto il 13/01/2012.

Dal 31/03/1987 al 31/12/2011

Nota: Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** del 22/09/2022 allegato agli Atti della procedura esecutiva, ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco con sede in Perugia che i suddetti beni erano di proprietà esclusiva del Sig. "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), in forza dei seguenti titoli.

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati derivanti da:

- Atto del 31/03/1987 Pubblico ufficiale FERRONI C. Sede TODI (PG) Repertorio n. 14779 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione n. 3755 registrato in data 17/04/1987 - Voltura n. 19788 in atti dal 30/06/1988.

- Atto di rettifica del 22/05/2014 Pubblico ufficiale NATALE VOTTA Repertorio n. 24680 trascritto il 18/06/2014 ai nn. 5290/4129.

Dal 18/09/1973 al 31/03/1987

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Dati derivanti da: Atto del 18/09/1973 Pubblico ufficiale SOCCORSI A. Sede TODI (PG) Repertorio n. 18903 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 193 n. 6617 registrato in data 08/10/1973 - Voltura n. 8273 in atti dal 31/10/1974.

Dall'impianto meccanografico del 01/02/1971 al 18/09/1973

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx.

Relativamente ai beni immobili: Fg. 159, p.lla 11-12 e Fg. 162, p.lla 6

(2°Pignor. del Tribunale di Terni - Rep. 1594 del 20/08/2020 – RGE 103/2022)

Dal 31/12/2011

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. **35319** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012

Dal 31/03/1987 al 31/12/2011

Nota: Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** del 22/09/2022 allegato agli Atti della procedura esecutiva, ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco con sede in Perugia che i suddetti beni erano di proprietà esclusiva della Sig.ra “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), in forza dei titoli elencati.

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati derivanti da: Atto di compravendita del 31/03/1987- Pubblico ufficiale GIUBBINI FERRONI C. Sede TODI (PG) Repertorio n. 14779 - UR Sede PERUGIA (PG) trascritto il 09/04/1987 ai nn. 3263/2617.

Dal 18/09/1973 al 31/03/1987

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Dati derivanti da: Atto del 18/09/1973 Pubblico ufficiale SOCCORSI A. Sede TODI (PG) Repertorio n. 18903 - UR Sede PERUGIA (PG)

Registrazione Volume 193 n. 6617 registrato in data 08/10/1973 - Voltura n. 8273 in atti dal 31/10/1974.

Dall'impianto meccanografico del 01/02/1971 al 18/09/1973

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx.

Relativamente al bene immobile: Fg. 162, p.lla 1

(3°Pignor. Tribunale di Terni - Rep. 711 del 08/02/2023 – RGE 24/2023)

Dal 31/12/2011

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), sede in xxxx (xx), diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Atto del 31/12/2011 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Sede TODI (PG) Repertorio n. **35319** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 416.1/2012 Reparto PI di TERNI in atti dal 12/01/2012

Dal 31/03/1987 al 31/12/2011

Nota: Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE** del 10/03/2023 allegato agli Atti della procedura esecutiva, ai sensi dell'**art. 567 comma 2 del c.p.c.**, è stato certificato dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco con sede in Perugia, che il suddetto bene era di proprietà esclusiva della Sig.ra “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), in forza dei titoli elencati.

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), nata a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati derivanti da: Atto di compravendita del 31/03/1987- Pubblico ufficiale GIUBBINI FERRONI C. Sede TODI (PG) Repertorio n. 14779 - UR Sede PERUGIA (PG) trascritto il 09/04/1987 ai nn. 3263/2617.

Dal 18/09/1973 al 31/03/1987

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Dati derivanti da: Atto del 18/09/1973 Pubblico ufficiale SOCCORSI A. Sede TODI (PG) Repertorio n. 18903 - UR Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 193 n. 6617 registrato in data 08/10/1973 - Voltura n. 8273 in atti dal 31/10/1974.

Dall'impianto meccanografico del 01/02/1971 al 18/09/1973

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxx), nato a xxxx il xxxx.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di San Venanzo è stato possibile reperire i Titoli abilitativi relativi alla recinzione e alla viabilità dell'intera proprietà dell'Azienda agraria. (Cfr. allegati: *Copia Titoli abilitativi*)

- **Autorizzazione in sanatoria n. 133/1988**

Intestatari: Sigg. "...*Omissis*..." e "...*Omissis*...",

Intervento: "Realizzazione recinzione e pista dell'Azienda agraria"

Indirizzo: Voc. "Torrone" - San Venanzo (TR)

- **Concessione edilizia n. 31/1989**

Intestatari: Sigg. "...*Omissis*..." e "...*Omissis*...",

Intervento: "Realizzazione recinzione dell'Azienda agraria"

Indirizzo: Voc. "Torrone" - San Venanzo (TR)

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

7.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 07/12/2021 i beni immobili costituenti il **Lotto 002** risultano essere conformi alla documentazione catastale – Mappali in atti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni – Catasto Terreni.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**.

7.1.2 Conformità urbanistica:

Non sono state riscontrate difformità urbanistiche.

Per una eventuale futura vendita è necessario richiedere presso il Comune di San Venanzo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dei terreni.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**.

7.1.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica: Non dovuto.

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Vigente: **Piano Regolatore Generale di San Venanzo (TR)**

Zone omogenee:

E: Aree Agricole di interesse secondario (art. 24)

E1: Aree Boschive (art. 23)

Vincoli- prescrizioni:

Zona di particolare interesse naturalistico ed ambientale (art. 20)

"Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale" (STINA) (art. 15)

UNITA' DI PAESAGGIO 4CB: Allegato 1 appendice delle N.T.A. del P.R.G.

Territorio comunale percorso dal fuoco: da oltre 5 anni non sono stati percorsi dal fuoco.

(Cfr. allegati: *C.D.U. Allegati agli Atti notarili*)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità urbanistica**.

Nota: La sottoscritta C.T.U. dichiara che, alla data del presente Elaborato peritale, la documentazione richiesta all'ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di San Venanzo in data 24/11/2021, inerente **la certificazione attuale della destinazione urbanistica dei terreni non è stata ancora inviata.**

Pertanto, la scrivente, accertato che non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici delle zone in cui ricadono i terreni oggetto di valutazione, ha utilizzato, per poter accertare la

conformità urbanistica degli stessi, i **Certificati di Destinazione Urbanistica allegati agli Atti notarili**:

- **C.D.U. del 17/12/2011**: Compravendita dei terreni - Notaio Dott. Fabio Arrivi – Rep. n. 35319/12913 del 31/12/2011;
 - **C.D.U. del 11/08/2020**: Nomina nuovo Tutore - Sostituzione di Trustee del 31/05/2021.
- (Cfr. allegati: C.D.U. allegati agli Atti notarili)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per **terreno agricolo** si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativa del coltivatore o necessari agli usi agricoli, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Mentre è diffusa la presenza di listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Si è ritenuto opportuno, pertanto, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove sono ubicati i terreni di altri terreni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, adottare il criterio di stima a valore di mercato con **procedimento sintetico comparativo**, tenendo conto di fattori di incremento e di decremento, della destinazione urbanistica e dei vincoli presenti, secondo la regione agraria di appartenenza.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona dove sono ubicati le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, Località Torrione o "*Il Torrone*" del Comune di San Venanzo in provincia di Terni, confinante con il Comune di Monte Castello di Vibio (PG).

Si trova in una zona di particolare pregio paesaggistico e poco antropizzata dell'alta collina umbra con un'altitudine media di circa metri 520 s.l.m., da cui si gode di un'ottima vista panoramica delle valli della cittadina di Todi fino al Monte Peglia, con boschi d'alto fusto e ampie distese collinari adibite a pascolo e seminativo, con selvaggina di allevamento come daini, caprioli, mufioni, cinghiali e lepri allo stato brado.

La zona è sprovvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, essendo prevalentemente un territorio agricolo e boschivo, dove sono diffuse attività ricettive di tipo agrituristico.

Complessivamente le condizioni vegetative dei terreni sono buone, con evidenti interventi di potatura del bosco e una buona gestione del suolo.

Viene allevata selvaggina allo stato brado e praticata l'attività venatoria in forma privata a scopo di lucro. Inoltre, l'intera proprietà risulta essere recintata da rete metallica alta cm 200 con palificazioni per impedirne la fuga della selvaggina.

Sono presenti, inoltre, opere di valorizzazione faunistico e paesaggistico quali abbeveraggi, zone di alimentazione e postazioni per il controllo e censimento degli animali da allevamento e di quelli autoctoni.

Pertanto, per poter adottare tale procedimento sintetico comparativo, è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di terreni agricoli/boschivi simili a quelli da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare i terreni in oggetto, utilizzando **varie fonti di indagini** allegata alla presente valutazione:

- 1) Le tabelle della banca dati dell'**Agenzia del Territorio** relative ai "**Valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Terni**" - Regione agraria n. 3 – Colline di San Venanzo – Comuni di: **MONTEGABBIONE, PARRANO, SAN VENANZO.**

Tali valori risultano essere degli standards di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree agricole, ma le ultime tabelle pubblicate si riferiscono all'annualità **2011**.

2) I dati di mercato riportati dal **Supplemento ordinario n.4 al "Bollettino Ufficiale Regione Umbria" Serie generale n. 5 del 01/02/2023**, Regione Agraria n. 3, **Comune di SAN VENANZO, Colline di San Venanzo**, che riporta i seguenti Valori medi HA, stazionari rispetto a quelli dell'anno solare 2021 e 2022:

1) **Seminativo di Collina - categoria extramarginali**: terreni di collina ancora oggetto di coltivazione limitata alle produzioni foraggere = € 6.000/ha = **€ 0,60/mq**

2) **Pascoli naturali e spontanei**: terreni collinari a quote più elevate oltre il limite della vegetazione arborea. Costituiti da mescolanza di specie erbacee (**prati pascolo**) = € 4.000/ha = **€ 0,40/mq**

3) **Pascoli arborati**: terreni collinari a quote più elevate oltre il limite della vegetazione arborea con un reinsediamento di specie arboree legnose (30% della sup.) = € 3.000/ha = **€ 0,30/mq**

4) **Bosco ceduo e misto**: terreno su cui sono irradiate per via naturale un popolamento di specie legnose forestali arboree e arbustive che sia possibile assoggettare a ceduzione periodica con turni 18-20 anni = € 2.500/ha = **€ 0,25/mq**

5) **(Incolti e tare produttive) / Pascolo cespugliato** = € 2.000/ha = **€ 0,20/mq**

(Cfr. allegati: Fonti di indagine VAM-2011 e BUR-2023)

Tenuta nella giusta considerazione le caratteristiche peculiari dei terreni oggetto di stima, quali la prossimità delle sedi stradali, le fonti irrigue presenti nell'area (Fossi di confine), la facilità di accesso con i mezzi agricoli e la valorizzazione ambientale degli stessi, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo utilizzare per i terreni oggetto di stima il valore riportato dal Bollettino Regione Umbria n. 5 del 01/02/2023 sopra indicato.

La maggior parte dei terreni con qualità "**seminativo**" sono stati trasformati dall'Azienda agraria proprietaria dei beni immobili in "**prati pascolo**" per la peculiarità dell'attività svolta, ossia allevamento brado di selvaggina per l'attività venatoria di tipo privato, pascolabili per gli animali.

Nota: La scrivente C.T.U. ritiene opportuno per quanto sopra esposto, considerare effettivamente nella valutazione i terreni – "seminativo" come "**prati pascolo**".

- Per il calcolo del valore di mercato dei terreni agricoli verrà presa in considerazione la **superficie catastale (commerciale)**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico-Edilizia privata-Urbanistica del Comune di San Venanzo.

"Bollettino Ufficiale Regione Umbria" Serie generale n. 5 del 01/02/2023 - Supplemento ordinario n.4 – ultimo disponibile, "Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Terni - annualità 2011" forniti dall'Agenzia del Territorio.

In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3.2 Valutazione: Terreni agricoli e boschivi

Terreni agricoli e boschivi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
FOGLIO 159			
1 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 31 SEMINATIVO/PRATO PASCOLO	27.440,00	0,40	€ 10.976,00
2 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 14 SEMINATIVO/PRATO PASCOLO PASCOLO	7.070,00	0,40	€ 2.828,00
	510,00	0,40	€ 204,00
3 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 44 SEMINATIVO/PRATO PASCOLO	37.170,00	0,40	€ 14.868,00
4 - Terreno boschivo: Fg. 159 p.Ila 25 BOSCO CEDUO	90.640,00	0,25	€ 22.660,00
5 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 27 SEMINATIVO/PRATO PASCOLO	65.725,00	0,40	€ 26.290,00
6 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 29 SEMINATIVO/PRATO PASCOLO	5,00	0,40	€ 2,00
7 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 42 PASCOLO ARBORATO	6.090,00	0,30	€ 1.827,00
8 - Terreno agricolo/boschivo: Fg. 159 p.Ila 2 SEMINATIVO BOSCO CEDUO	341,00	0,4	€ 136,40
	92.019,00	0,25	€ 23.004,75
9 - Terreno agricolo/boschivo: Fg. 159 p.Ila 3 SEMINATIVO BOSCO CEDUO	1.432,00	0,40	€ 572,80
	83.568,00	0,25	€ 20.892,00
10 - Terreno agricolo/boschivo: Fg. 159 p.Ila 5 SEMINATIVO BOSCO CEDUO	8.984,00	0,40	€ 3.593,60
	87.586,00	0,25	€ 21.896,50
11 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 6 SEMINATIVO	6.600,00	0,40	€ 2.640,00
12 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 7 SEMINATIVO	49.430,00	0,40	€ 19.772,00
13 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 10 PASCOLO	12.000,00	0,40	€ 4.800,00
14 - Terreno boschivo: Fg. 159 p.Ila 11 BOSCO CEDUO	1.400,00	0,25	€ 350,00
15 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 12 PASCOLO	1.910,00	0,40	€ 764,00
	Mq. 579.920,00		€ 178.077,05

FOGLIO 162			
16 – Terreno agric./boschivo: Fg. 162 p.Ila 79 SEMINATIVO/ PRATO PASCOLO BOSCO CEDUO	7,00	0,40	€ 2,80
	163.583,00	0,25	€ 40.895,75
17 - Terreno boschivo: Fg. 162 p.Ila 80 BOSCO CEDUO	1.610,00	0,25	€ 402,50
18 – Terreno agr./boschivo: Fg. 162 p.Ila 81 SEMINATIVO/ PRATO PASCOLO BOSCO CEDUO	1,00	0,40	€ 0,40
	36.912,00	0,25	€ 9.228,00
19 - Terreno boschivo: Fg. 162 p.Ila 82 BOSCO CEDUO	3.090,00	0,25	€ 772,50
20 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 8 PASCOLO ARBORATO	3.960,00	0,30	€ 1.188,00
21 - Terreno agricolo: Fg. 159 p.Ila 16 PASCOLO	1.270,00	0,40	€ 508,00
22 – Terreno agr./boschivo: Fg. 162 p.Ila 17 BOSCO CEDUO PASCOLO ARBORATO	18.123,00	0,25	€ 4.530,75
	1.747,00	0,30	€ 524,10
23 - Terreno agricolo: Fg. 162 p.Ila 6 SEMINATIVO	9.820,00	0,40	€ 3.928,00
24 - Terreno boschivo: Fg. 62 p.Ila 1 BOSCO CEDUO	6.780,00	0,25	€ 1.695,00
	Mq. 246.903,00		€ 63.675,80
FOGLIO 157			
25 - Terreno agricolo: Fg. 157 p.Ila 97 PASCOLO ARBORATO	370,00	0,30	€ 111,00
26 - Terreno agricolo: Fg. 157 p.Ila 98 PASCOLO ARBORATO	540,00	0,30	€ 162,00
27 - Terreno agricolo: Fg. 157 p.Ila 99 SEMINATIVO/ PRATO PASCOLO	455,00	0,40	€ 182,00
28 - Terreno agricolo: Fg. 157 p.Ila 100 PASCOLO CESPUGLIATO	10.460,00	0,20	€ 2.092,00
29 - Terreno boschivo: Fg. 157 p.Ila 103 BOSCO CEDUO	600,00	0,25	€ 150,00
30 – Terreno agr./boschivo: Fg. 157 p.Ila 71 BOSCO CEDUO PASCOLO ARBORATO	9.564,00	0,25	€ 2.391,00
	246,00	0,30	€ 73,80
	Mq. 22.235,00		€ 5.161,80
Totale compendio immobiliare	Mq. 849.058,00		€ 246.914,65

- Valore corpo:	€ 246.914,65
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 246.914,65

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	24.691,46
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano per **diritto e quota (1/1)** : € 222.223,18

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxx)

che può essere arrotondato al valore di:

€ 222.200,00

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **30/03/2023**

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci



Allegati:

- Documentazione catastale;
- Banca Dati Quotazioni Terreni (**Agg. 2023**);
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **07/12/2021**.

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

“UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.”

ORA “GROGU SPV SRL”

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 002

TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

Voc. Torrione, snc - 05010 San Venanzo (TR)

N.Gen. Rep. 95/2020+103/2022+24/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/05/2023

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Alessandra MONTAGNA

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

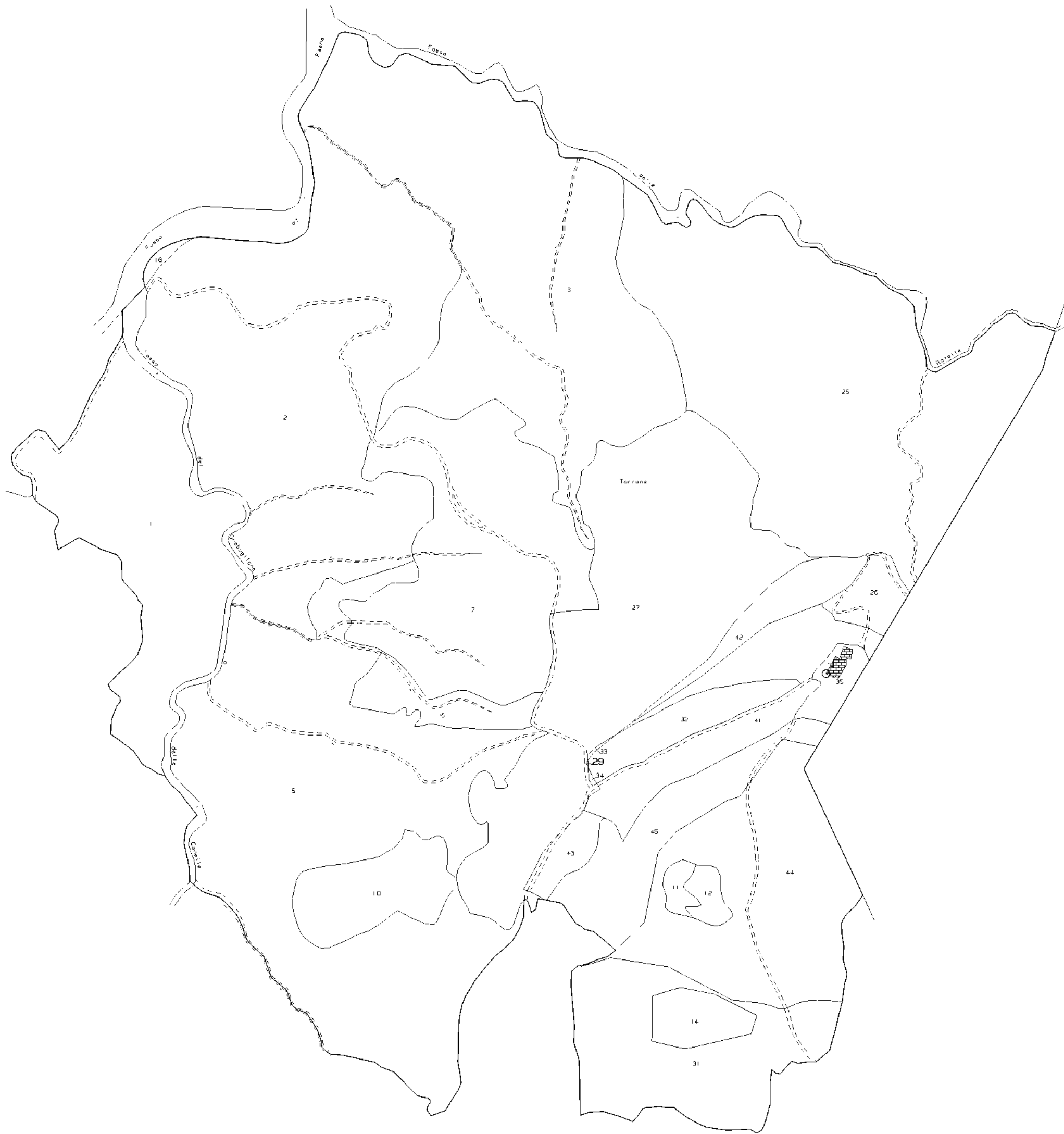
telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it









N=97100

E=-13500



N=97100

E=-12900

I Particella 71

Comune: (TR) SAN VENANZO
Foglio: 157

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Nov-2021 18:31:53
Protocollo pratica T364769/2021



Comune: (TR) SAN VENANZO
Foglio: 157

19-Nov-2021 18:35:6

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtcollo pratica T365971/2021

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

“UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.”

ORA “GROGU SPV SRL”

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 002

TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

Voc. Torrione, snc - 05010 San Venanzo (TR)

N.Gen. Rep. 95/2020+103/2022+24/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/05/2023

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Alessandra MONTAGNA

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - TERRENI

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2011

n.- del -

		REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI S. VENANZO Comuni di: MONTEGABBIONE, PARRANO, SAN VENANZO				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DEL TEVERE BASCHI Comuni di: ALVIANO, ATTIGLIANO, BASCHI, GIOVE, GUARDEA, LUGNANO IN TEVERINA, MONTECCHIO, PENNA IN TEVERINA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO	3740,00				4970,00				
BOSCO D'ALTO FUSTO	4530,00				6730,00				
BOSCO MISTO	3660,00				4580,00				
CASTAGNETO DA FRUTTO					8270,00				
FRUTTETO	17320,00				25580,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	1290,00				1600,00				
PASCOLO	2600,00				2910,00				
PASCOLO ARBORATO	3080,00				3730,00				
PASCOLO CESPUGLIATO	1990,00				2180,00				
SEMINATIVO	8900,00				14550,00				
SEMINATIVO ARBORATO	12880,00	SI	SI		14210,00				
SEMINATIVO IRRIGUO					28240,00				
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO					24860,00				
ULIVETO	13570,00				18730,00	SI	SI		
ULIVETO VIGNETO	13140,00				14890,00				

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2011

n.- del -

		REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI S. VENANZO Comuni di: MONTEGABBIONE, PARRANO, SAN VENANZO				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DEL TEVERE BASCHI Comuni di: ALVIANO, ATTIGLIANO, BASCHI, GIOVE, GUARDEA, LUGNANO IN TEVERINA, MONTECCHIO, PENNA IN TEVERINA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
VIGNETO	14880,00				31090,00				
VIGNETO ULIVETO					14830,00				

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA



Regione Umbria

SERIE GENERALE

PERUGIA - 1 febbraio 2023

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - P E R U G I A

PARTE PRIMA

Sezione II

PROVVEDIMENTI E DISPOSIZIONI

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

Servizio Urbanistica, riqualificazione urbana
e politiche della casa, tutela del paesaggio

Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2023.

COMMISSIONE REGIONALE ESPROPRI

**Quadro d'insieme dei valori agricoli per
tipo di coltura dei terreni compresi
nelle singole regioni agrarie della provincia di Terni**

(L.R. 21 gennaio 2015, n. 1, art. 230, 6° comma, lett. f)

I valori suddetti sono validi per l'anno solare 2023

Al fine di effettuare la classificazione delle varie colture agrarie a seconda delle classi colturali si deve tenere conto delle seguenti definizioni e caratteristiche.

Seminativi di pianura - Terreno coltivato in cui le principali operazioni il normale ciclo produttivo possono essere effettuate con mezzi meccanici.

- ***Orti Irrigui*** – piccoli appezzamenti pianeggianti, limitrofi alle aree urbane o urbanizzate o dotati di pozzi con possibilità irrigua, con estensione massima pari a 5000 mq.

- ***Seminativi irrigui*** - Superfici pianeggianti, che fiancheggiano i corsi d'acqua (dai quali si attinga acqua) o dotati di pozzi con impianto di irrigazione fisso almeno per quanto concerne le linee principali. La possibilità irrigua è limitata unicamente dal tipo di concessione e dalla normativa vigente.

- ***Seminativi irrigabili*** - Trattasi di terreni con caratteristiche e struttura analoghe a quelle della categoria precedente; posti in zone di fondovalle strette, dove è assente qualsiasi impianto irriguo fisso ma è possibile l'attingimento stagionale da corsi d'acqua che possono garantire limitati volumi d'adacquamento per irrigazioni di soccorso con condotte mobili.

- ***Seminativi*** - Comprendono terreni pianeggianti o con pendenza attenuata (inferiore al 5%) che consentono un agevole e razionale impiego dei mezzi meccanici. Le caratteristiche pedogenetiche e strutturali sono analoghe agli altri terreni di pianura irrigui ma l'ordinamento produttivo è comunque sempre asciutto.

Seminativi di Collina - Terreno coltivato in cui le principali operazioni inerenti al normale ciclo produttivo possono essere effettuate con mezzi meccanici.

Comprendono tutti i terreni assoggettabili a coltivazione con vario grado di pendenza, tutti lavorabili meccanicamente ma con potenza e sistemi di trazione differenziati a seconda della loro categoria:

Seminativi Collina A con pendenze inferiori al 10%

Seminativi Collina B con pendenze comprese tra il 10% ed il 15%

Seminativi Collina C con pendenze superiori al 15%

Sem. Collina Extramarginali - Vi si annoverano terreni ancora oggetto di coltivazione limitata alle produzioni foraggere (prati pascoli)

Vigneti DOC e IGT - Ricompresi in zone D.O.C. e I.G.T.

Classe A: - accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola; - vigneto con produzione di uva D.O.C. e I.G.T.. Epoca di impianto successiva al 1999- 2000 con allevamento a cordone speronato predisposto per la raccolta meccanica.

Classe B: - accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola; - vigneto con produzione di uva D.O.C. e I.G.T.. Epoca di impianto antecedente al 1999- 2000 con allevamento a cordone speronato o altre forme e sesti di impianto inferiori a 3000 ceppi/ha.

Classe C: - accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare. Epoca di impianto antecedente al 1999- 2000 con allevamento a cordone speronato o altre forme e sesti di impianto inferiori a 3000 ceppi/ha.

Vigneti - Ovunque ricompresi con esclusione dei precedenti con epoca di impianto antecedente al 1999, non coltivato o abbandonato.

Oliveti

Classe A: - accessibili e lavorabili meccanicamente, ricadente in zona collinare per la produzione di olio DOP; con sesti di impianto regolari con un minimo di 270 piante ad ettaro ricostituiti o reimpiantati dopo il 1985.

Classe B: - accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione olivicola allevati a vaso o a vaso cespugliato con sesti di impianto compresi tra 270 piante/ha e 240 piante/ha

Classe C: - accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare con sesti di impianto difformi, con densità di impianto inferiori a 240 piante/ha.

Oliveti non produttivi -Ovunque ricompresi con esclusione dei precedenti con epoca di impianto remota, non coltivato o abbandonato.

Frutteti - Terreni investiti a frutteto in coltura specializzata, accessibili e lavorabili meccanicamente, ricadente in zona collinare o di pianura con sesti di impianto regolari e produttivi.

Culture arboree legnose specializzate - Terreno sui quali sono irradiate per via artificiale un popolamento di specie prevalentemente legnose arboree per la produzione di legname da opera o da biomassa legnosa che crei un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti superiore alla metà dell'area totale e che sia possibile assoggettare taglio

Pascoli naturali e spontanei – Terreni collinari a quote più elevate oltre il limite della vegetazione arborea. Sono spesso costituiti da una mescolanza di specie erbacee, arbustive e suffrutici che hanno nel tempo colonizzato anche seminativi abbandonati che nel tempo si inerbiscono spontaneamente grazie all'ingresso di specie autoctone.

Pascoli arborati - Terreni collinari a quote più elevate oltre il limite della vegetazione arborea. dove la mancanza di una razionale utilizzazione della vegetazione erbacea da parte degli animali ha consentito il reinsediamento di specie arboree legnose fino a coprire un massimo del 30% della superficie;

Incolti e Tare produttive - Vi sono compresi tutti quei terreni che, per giacitura, posizione e natura del terreno non sono ascrivibili alle categorie precedenti. La vegetazione spontanea, talvolta suffruticosa, che può costituire oggetto di modesto pascolamento, possono essere assoggettati a rimboschimento con qualche risultato positivo.

Bosco ceduo e misto - Terreno sul quale sono irradiate per via naturale un popolamento di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che crei un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti almeno la metà dell'area totale e che sia possibile assoggettare a ceduzazione periodica con turni 18 – 20 anni.

Bosco Alto - Terreno sul quale sono irradiate per via naturale un popolamento di specie prevalentemente legnose forestali arboree che si riproducono prevalentemente per via sessuata o gamica con turni di taglio periodici superiori ai 30 anni.

- Fustaie di conifere
- Cedui di Castagno
- Altri cedui e boschi alti

Boschi ripariali - Terreno sul quale sono irradiate per via naturale un popolamento di specie prevalentemente legnose (pioppi, salici acacie ecc.) presenti in formazioni spontanee fino a costituire un vero e proprio bosco ripariale.

REGIONI AGRARIE	Reg.Agr.n°1	Reg.Agr.n°2	Reg.Agr.n°3
	Val.med. HA Mont. Valnerina Inferiore	Val.med. HA Colline del Paglia	Val.med. HA Colline di S. Venanzo
COMUNI	Arrone Ferentillo Montefranco Polino	Allerona Castelgiorgio Castel Viscardo Fabro Ficulle Monteleone d'Orvieto Orvieto Porano	Montegabbione Parrano San Venanzo
1 - SEMINATIVI DI PIANURA:			
1a. Orti Irrigui	€ 30.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1b. Seminativi irrigui	-	€ 28.000,00	-
1c. Seminativi irrigabili	€ 14.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
1d. Seminativi	€ 10.000,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
2 - SEMINATIVI DI COLLINA:			
2a-1. Seminativ. Collina A	€ 8.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
2a-2. Seminativ. Collina B	€ 6.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00
2a-3. Seminativ. Collina C	€ 4.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
2b. Seminativi di collina extramarginali	-	€ 6.000,00	€ 6.000,00
3 - VIGNETI DOC E IGT			
3a. Classe A.	-	€ 35.000,00	-
3b. Classe B.	-	€ 30.000,00	€ 20.000,00
3c. Classe C.	-	€ 25.000,00	€ 18.000,00
3d. Vigneti	-	€ 18.000,00	€ 16.000,00
4 - OLIVETI			
4a. Classe A.	-	€ 24.000,00	-
4b. Classe B.	€ 9.000,00	€ 22.000,00	€ 19.500,00
4c. Classe C.	€ 8.000,00	€ 19.500,00	€ 17.500,00
4d. Oliveti non produttivi	€ 6.500,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00
5 - FRUTTETI			
	-	€ 34.000,00	€ 34.000,00
6 - CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE			
	-	€ 16.000,00	€ 16.000,00
7 - PASCOLI NATURALI E SPONTANEI			
	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
8 - PASCOLI ARBORATI			
	€ 1.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
9 - INCOLTI E TARE PRODUTTIVE			
	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
10 - BOSCO CEDUO E MISTO			
	€ 1.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
11 - BOSCO ALTO			
11a. Fustaie di conifere	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
11b. Cedui di castagno	€ 2.000,00	€ 4.500,00	-
11c. Altri cedui e boschi alti	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
12 - BOSCHI RIPARIALI			
	-	€ 2.000,00	€ 2.000,00

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

“UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.”

ORA “GROGU SPV SRL”

Contro

“...OMISSIS...”

Lotto 002

TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

Voc. Torrione, snc - 05010 San Venanzo (TR)

N.Gen. Rep. 95/2020+103/2022+24/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/05/2023

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Alessandra MONTAGNA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

LOTTO 002

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI

N.C.T. del Comune di San Venanzo: Fg. 159, p.lle 2-3-5-6-7-10-11-12-14-25-27-29-31-42-44

Fg. 162, p.lle 1-6-8-16-17-79-80-81-82 - Fg. 157, p.lle 71-97-98-99-100-103

Foto n. 01: vista aerea della Loc.tà Torrione - San Venanzo (TR)



Foto n. 02: vista panoramica del fabbricato del Lotto 001 e dei terreni circostanti.



Foto n. 03-08: vista panoramica dei terreni agricoli e boschivi di varia natura.



Terni, li 30/03/2023



Il perito
Arch. Francesca Bartolucci

TRIBUNALE DI TERNI Esecuzione Forzata

N. 00095/2020+103/2022+24/2023