



**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da:



contro:

N° Gen. Rep. **50/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - immobile residenziale-terreni**



**Esperto alla stima:** Ing. Lucio Cardaio  
**Codice fiscale:** CRDLCU47S16L117I  
**Studio in:** Via Carrara 10 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744 425601  
**Email:** ing.luciocardaio@gmail.com  
**Pec:** lucio.cardaio@ingpec.eu



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** - Voc. Aguzzo - Stroncone (TR) - 05039**Lotto:** 001 - immobile residenziale-terreni**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

██████████, foglio 26, particella 111, indirizzo Fraz. Aguzzo , piano S1 - T, comune Stroncone, categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani , superficie 195 mq totali, rendita € 578,43

**Corpo:** B**Categoria:** agricolo

██████████ sezione censuaria Stronconefoglio 26, particella 108, qualità bosco ceduo - pascolo arb., classe 3 - 1, superficie catastale 6462 + 398, reddito dominicale: € 6,01 + 0,51, reddito agrario: € 1,33 + 0,29,

**Corpo:** C**Categoria:** agricolo

██████████, sezione censuaria Stronconefoglio 26, particella 109, qualità pascolo arb.- boscoceduo-pasc. cespug.-semin. arbor, classe 1 - 3 - 2 - 3, superficie catastale 24040, reddito dominicale: € 4,00+8,37+0,96+16,30, reddito agrario: € 2,24+1,86+0,32+17,79,

**Corpo:** D**Categoria:** agricolo

██████████ sezione censuaria Stronconefoglio 26, particella 110, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 8760, reddito dominicale: € 54,29, reddito agrario: € 42,98,

**Corpo:** E**Categoria:** agricolo

██████████ sezione censuaria Stronconefoglio 26, particella 112, qualità seminativo - incolto produttivo, classe 3 - U, superficie catastale 2400 + 4710, reddito dominicale: € 7,44 + 0,49, reddito agrario: € 7,44 + 0,24,

**Corpo:** F**Categoria:** agricolo

██████████ sezione censuaria Stronconefoglio 26, particella 164, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 18960, reddito dominicale: € 83,23, reddito agrario: € 78,34,

**2. Stato di possesso****Bene:** - Voc. Aguzzo - Stroncone (TR) - 05039**Lotto:** 001 - immobile residenziale-terreni**Corpo:** A**Possesso:** Libero- inagibile

Corpi: B – C – D – E – F

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Voc. Aguzzo - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001 - immobile residenziale-terreni

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 4. Creditori Iscritti

Bene: - Voc. Aguzzo - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001 - immobile residenziale-terreni

Corpo: A

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA

Corpo: C

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA

Corpo: D

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA

Corpo: E

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA

Corpo: F

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 5. Comproprietari

Beni: - Voc. Aguzzo - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001 - immobile residenziale-terreni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Corpo: A**

Comproprietari:

**Corpo: B**

Comproprietari:

**Corpo: C**

Comproprietari:

**Corpo: D**

Comproprietari:

**Corpo: E**

Comproprietari:

**Corpo: F**

Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Voc. Aguzzo - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - immobile residenziale-terreni

**Corpo: A**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: B**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: C**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: D**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: E**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: F**

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Voc. Aguzzo - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - immobile residenziale-terreni

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: C**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: D**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: E**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: F**

Continuità delle trascrizioni: SI



**8. Prezzo**

**Bene:** - Voc. Aguzzo - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - immobile residenziale-terreni

**Valore complessivo intero:** 83.000,00



**Lotto: 001 - immobile residenziale-terreni**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Voc. Aguzzo**

Note: Il fabbricato è in rovina . Presenta il crollo del tetto di tutti i vani, fatta eccezione per il salone.

**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Note: La piena proprietà è intestata al sig. ██████████ ma la massa dei creditori della sig.ra ██████████ ha trascritto la domanda giudiziale di revoca della donazione a titolo gratuito della medesima al coniuge.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione ██████████ foglio 26, particella 111, indirizzo Fraz. Aguzzo , piano S1 - T, comune Stroncone, categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani , superficie 195 mq totali, rendita € 578,43

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sia in mappa che in planimetria catastale è presente un piccolo capannone che di fatto non è mai stato costruito. La regolarizzazione comporterà un costo di larga massima pari ad € 1.500,00.

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in frazione: Voc. Aguzzo**

Note: Trattasi di bosco ceduo per mq 6462 e pascolo arborato per mq 398

**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ , sezione censuaria Stroncone, foglio 26, particella 108, qualità bosco ceduo - pascolo arb., classi 3 - 1, superficie catastale 6462 + 398, reddito dominicale: € 6,01 + 0,51, reddito agrario: € 1,33 + 0,29

Note: La suddivisione in due qualità è stata fornita dall'AGEA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in frazione: Voc. Aguzzo**

Note: Trattasi di bosco pascolo arborato per 3100 mq; bosco ceduo per 9000 mq; pascolo cespuglioso per 6200 mq; seminativo arborato per 5740 mq. Per un totale lordo di 24.040 mq.

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Stroncone, foglio 26, particella 109, qualità pascolo arborator - bosco ceduo - pascolo cespug. - seminativo arbor, classi 1 - 3 - 2 - 3, superficie catastale 24040, reddito dominicale: € 4,00+8,37+0,96+16,30, reddito agrario: € 2,24+1,86+0,32+17,79

Note: La suddivisione in quattro qualità è stata fornita dall'AGEA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**agricolo sito in frazione: Voc. Aguzzo**

Note: Trattasi di terreno adibito a seminativo.

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Stroncone, foglio 26, particella 110, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 8760, reddito dominicale: € 54,29, reddito agrario: € 42,98.

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: E.**

**agricolo sito in frazione: Voc. Aguzzo**

Note: Trattasi di terreno per circa un terzo seminativo e per circa due terzi incolto produttivo

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Stroncone, foglio 26, particella 112, qualità seminativo - incolto produttivo, classi 3 - U, superficie catastale 2400 + 4710, reddito dominicale: € 7,44 + 0,49, reddito agrario: € 7,44 + 0,24

Note: La suddivisione in due qualità è stata fornita dall'AGEA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: F.**

**agricolo sito in frazione: Voc. Aguzzo**

Note: Trattasi di terreno seminativo per circa il 32% in piano e il 68 % acclive , con pendenza media del 28%.

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione [REDACTED], sezione censuaria Stroncone, foglio 26, particella 164, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 18960, reddito dominicale: € 83,23, reddito agrario: € 78,34

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di abitazione, ricavata negli anni 90 da un annesso agricolo, e di cinque rate di terreno agricolo, parzialmente boscato, per un totale di mq 65.730. Il complesso si trova ai margini del vocabolo Aguzzo di Stroncone, ma non è da questo accessibile. L'unica possibilità di accesso è una strada vicinale che si dirama dalla strada regionale 313 ( già strada di Passo Corese). Dalla deviazione occorre percorrere circa 500 m guadando anche il torrente Aia.

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Importanti centri limitrofi:** Aguzzo e Vascigliano di Stroncone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus di linea a circa 500 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stroncone (TR),**

**Libero**

Note: Il fabbricato allo stato è inagibile per crollo di oltre il 60% della copertura e per la combustione di quasi tutte le porte e le finestre.

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Stroncone (TR),**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

**Identificativo corpo: C**

**agricolo sito in Stroncone (TR),**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**





**Identificativo corpo: D**  
agricolo sito in Stroncone (TR),  
Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile



**Identificativo corpo: E**  
agricolo sito in Stroncone (TR),  
Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile



**Identificativo corpo: F**  
agricolo sito in Stroncone (TR),  
Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.



###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

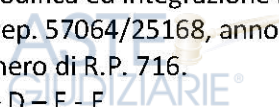
##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro , [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di notaio Cirilli Paolo in data 14/10/2009 ai nn. 38823/13790; Iscritto a Terni in data 15/10/2009 ai nn. 12670/2427 ; Note: I sig.ri [REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca. E' presente una Annotazione per modifica ed integrazione mutuo del 18/04/2016 a rogito del notaio Paolo Cirilli rep. 57064/25168, annotata in data 29/04/2016 al numero di R.G. 4220 e al numero di R.P. 716.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – B – C – D – E – F

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro , [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di notaio Cirilli Paolo in data 04/04/2012 ai nn. 46787/18547; Iscritto a Terni ai



nn. 3912/370 ; Note: I sig.ri ██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca, la sig.ra ██████████ in qualità di debitore ipotecario; il sig. ██████████ in qualità di debitore non datore.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D – E - F**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Per tutti I corpi ( A – B – C – D – E – F)

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. contro ██████████;

Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di UNEP Tribunale di Terni in data 26/04/2024 al n. 993 trascritto a Terni in data 08/05/2024 al R.G. 4896 e al R.P. n. 3790;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Residenziale sito in Stroncone (TR),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Il fondo, quale complesso delle particelle 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 164, risulta intercluso e sussiste un divieto di passaggio del proprietario delle particelle 1 - 2 - 283 - 284 del foglio 37 . Passaggio, a detta dell'attuale proprietario esecutato, utilizzato dal medesimo e dalle precedenti proprietarie sino al 2023 . Allo stato si deve prevedere un contenzioso giudiziario ovvero un accordo per il rilascio della servitù con dazione di denaro. Si stima di larga massima un costo di € 5.000,00. Per la demolizione completa dell'attuale fabbricato in rovina si stima di larga massima un costo di circa € 23.000,00. Risultano, altresì, presenti una piscina rimovibile di notevoli dimensioni di circa m 3 X 10 e una catasta di materiali edili sfusi (travi, tavole, laterizi etc.). Beni mobili che andranno rimossi dall'attuale proprietario, così come gli autoveicoli e le macchine

agricole presenti nel lotto.

**Identificativo corpo:** B – C – D – E - F

**agricolo sito in Stroncone (TR),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Il fondo, quale complesso delle particelle 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 164, risulta intercluso e sussiste un divieto di passaggio del proprietario delle particelle 1 - 2 - 283 - 284 del foglio 37 . Passaggio, a detta dell'attuale proprietario esecutato, utilizzato dal medesimo e dalle precedenti proprietarie sino a tutto il 2023 . Allo stato si deve prevedere un contenzioso giudiziario ovvero un accordo per il rilascio della servitù con dazione di denaro. Si stima di larga massima un costo di € 5.000,00. In ciascuna delle particelle 110 e 164 è presente un pozzo di profondità di circa m 10. I pozzi non sono stati regolarizzati, si prevede , di larga massima, un costo di regolarizzazione di circa € 7.000,00.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ██████████ per 1/2 ██████████ per 1/2 dal 22/02/1999 al 16/06/2017 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Becchetti Alfredo, in data 22/02/1999, ai nn. 1793; trascritto a Terni, in data 23/02/1999, ai nn. 1782/1263.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 16/06/2017 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito - a rogito di notaio Cirilli Paolo, in data 16/06/2017, ai nn. 59681/27118; trascritto a Terni, in data 16/06/2017, ai nn. 6186/4167.

Note: Per questo atto di Cessione di diritti a titolo gratuito è stata trascritta una domanda giudiziale di revoca, trascritta in data 09-06-2020 al numero di registro generale n. 4149 e registro particolare n. 2881.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 23/04/1999 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Becchetti Alfredo, in data 23/04/1999, ai nn. 1990; trascritto a Terni, in data 27/04/1999, ai nn. 3688/2480.

Note: L'atto di compravendita era in rettifica di un precedente atto del 09/04/1999 a rogito del notaio Alfredo Maria Becchetti rep. 1942; trascritto a Terni il 19/04/1999 al R.G. 3365 e R.P. 2295. In questo primo atto gli acquirenti erano i coniugi ██████████.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B – C – D – E - F

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Voc. Aguzzo**

Numero pratica: 20-2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (art. 1 L. 28/01/77 n. 10 - Art. 13 L. 28/02/1985)

Per lavori: di costruzione di un portico e cambio di destinazione d'uso dei locali ad uso rimessa attrezzi e stalla in locali di abitazione

Presentazione in data 03/04/2002 al n. di prot. 2325

Rilascio in data 03/05/2002 al n. di prot. 3148

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Voc. Aguzzo**

Numero pratica: 5635-2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (L. n. 47-1985)

Per lavori: lavori di costruzione di un locale ad uso rimessa attrezzi agricoli, adiacente al fabbricato part. 111 f. n. 26.

Presentazione in data 24/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 29/04/2002 al n. di prot. 5635

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Voc. Aguzzo**

Numero pratica: 21/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ai fini agrituristici, del fabbricato part. 111, foglio 26 .

Presentazione in data 03/04/2002 al n. di prot. 2324

Rilascio in data 03/05/2002 al n. di prot. 3149

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: A questa Concessione edilizia faceva seguito una richiesta di rinnovo Concessione del 09/9/2003 per mancato inizio dei lavori nei termini. Seguiva il diniego del Comune di Stroncone inviato il 19/09/2003 col numero di protocollo 7129.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Voc. Aguzzo**

Numero pratica: 5635/1 - 2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (L. n. 47-1985)

Per lavori: Lavori di ampliamento di un immobile ad uso annesso agricolo , part. 111 foglio 26

Presentazione in data 24/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 01/02/2005 al n. di prot. 5635/1

NOTE: Trattasi di annesso agricolo in vicinanza del fabbricato principale. Si precisa che non è stato mai edificato. Sussistono porzioni di pavimentazione in massetto di cemento e un muretto di blocchetti in c.l.s. di altezza di circa un metro, su parte del perimetro della pavimentazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lo stato di fatto e la planimetria catastale del 1990, sono difformi dall'elaborato della Concessione edilizia in sanatoria n. 20/2002. Ciò in quanto sono assenti il bagno ed il disimpegno previsti all'interno della ex stalla. Tale difformità, a parere dell'esperto alla stima, nell'attuale contesto di rovina dell'intero edificio non costituisce elemento valutabile per una specifica riduzione di valore, in quanto l'intero fabbricato o sarà demolito o integralmente ristrutturato.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La presenza di due annessi agricoli privi di titolo abilitativo: 1) un riparo per cavalli composto da otto colonne in acciaio ed una copertura in lamiera zincata, con le seguenti dimensioni: m 3,0 X 8,0 X h 3,0; 2) un pollaio, realizzato con materiali di risulta e con copertura in lamiera grecata; con dimensioni : m 3,70 X 4,50 X h 2,05;

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. per demolizione manufatti

demolizione di n. 2 annessi: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla particella sono presenti manufatti privi di titolo abilitativo: 1) un annesso agricolo per il rimessaggio di veicoli per l'agricoltura, strumenti vari, composto da colonnine e lastre prefabbricate in cls, con superfetazioni in legno. La copertura in lamiera grecata. Le dimensioni ammontano a m 12,10 X 4,45 X h 2,70; 2) box in lamiera.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. per demolizione manufatti

demolizione : € 4.200,00

Oneri Totali: **€ 4.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: D****agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La presenza di annessi agricoli privi di titolo abilitativo: 1) box in struttura metallica con dimensioni m 2,40 X 4,00 X h 2,50; 2) box metallico con dimensioni m 2,60 X 5,10 X h 2,00; 3) piccionaia con struttura in acciaio e tamponature in lastre di cls e blocchetti, con dimensioni m 2,02 X 5,60 X h 2,00;

demolizione/rimozione n. 3 annessi: € 1.600,00



Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 137 del 28/12/21
Zona omogenea:	E2 - zona agricola con funzione di Fascia di biopermeabilità della Rete Ecologica Regionale.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme tecniche allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2mq/ha
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 mq

**Note sulla conformità:**

La particelle sub 111 è sottoposta a vincolo idrogeologico.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 137 del 28/12/21
Zona omogenea:	E4 - zone boschive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme tecniche allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq/ha
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 137 del 28/12/21
Zona omogenea:	E4 - zone boschive; E3 - zona agricola con funzione di Corridoio della Rete Ecologica Regionale.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme tecniche allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq/ha
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La particella è sottoposta a Vincolo Paesaggistico e in parte a Vincolo Idrogeologico.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 137 del 28/12/21
Zona omogenea:	E2 - zona agricola con funzione di Fascia di biopermeabilità della Rete Ecologica Regionale.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme tecniche allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq/ha

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	la particella è sottoposta a Vincolo Idrogeologico e a Vincolo Paesaggistico.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 137 del 28/12/21
Zona omogenea:	E4 - zone boschive; E3 - zona agricola con funzione di Corridoio della Rete Ecologica Regionale.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme tecniche allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq/ha
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	la particella è sottoposta a Vincolo Idrogeologico e a Vincolo Paesaggistico.

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 137 del 28/12/21
Zona omogenea:	E2 - zona agricola con funzione di Fascia di biopermeabilità della Rete Ecologica Regionale.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme tecniche allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI



Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq/ha
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	la particella è sottoposta a Vincolo Idrogeologico e a Vincolo Paesaggistico.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione monofamiliare sita in collina nei pressi della frazione di Aguzzo di Stroncone. L'edificio è inagibile per pregresso incendio, che ha causato il crollo di circa il 60% della copertura, la distruzione di quasi tutte le porte e finestre e un ammaloramento generalizzato delle murature esposte alle intemperie. In origine era composto da due vani adibiti a cucina, due vani adibiti a camere, un vano adibito a salotto ed un vano adibito a salone rustico. Il fabbricato era, altresì, corredato di un ampio patio coperto e di cantina e legnaia seminterrati. Le misure indicate possono essere soggette ad errore in quanto rilevate soltanto dall'esterno del manufatto, dalla planimetria catastale del 1990 e dagli elaborati della Concessione Edilizia n. 20/2002. La superficie lorda ragguagliata dei vani abitabili, comprensiva del portico e del seminterrato ammonta a circa mq 184. La corte del fabbricato, al netto del sedime dell'immobile, ammonta a circa mq 2.390. A nord-est della abitazione è visibile l'area di sedime di un preesistente capannone, descritto in planimetria catastale, allo stato completamente demolito. Il medesimo presentava una superficie di circa mq 70 con una altezza di m 3,50.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva della potenzialità edificatoria pari a circa mq **353,00**

E' posto al piano: terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: ante il 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: in rovina

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono di totale rovina per crollo del tetto e controsoffitto in legno per oltre il 60% della superficie. Sussiste un reale pericolo di incolumità in caso di accesso ai vani.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni  
tipologia:  
Note: Gli infissi sono stati bruciati nel corso dell'incendio, alcuni probabilmente asportati successivamente.

Infissi interni  
tipologia:  
Note: Gli infissi interni sono assenti per incendio o asportazione, fatta eccezione per la porta di ingresso al salone rustico

Manto di copertura  
materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da demolire**  
Note: Il manto in tegole marsigliesi e la sottostante struttura portante in legno esistono soltanto nel salone rustico. Negli altri vani il tetto è stato demolito dall'incendio.

Pareti esterne  
materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco premiscelato** condizioni: **pessime**  
Note: Parte della muratura è in blocchetti di cemento. Tutte le murature sono in stato di degrado in quanto esposte alla intemperie. Ampie porzioni si presentano senza intonaco.

Pavim. Interna  
materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **pessime**  
Note: Sono visibili solo le piastrelle del portico e del salone rustico. Tutti gli altri pavimenti sono ricoperti di macerie.

Plafoni  
materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**  
Note: E' rimasto in opera solo il controsoffitto del salone rustico.

**Impianti:**  
Elettrico  
tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**  
Note: L'impianto elettrico è andato distrutto nell'incendio.

Idrico  
Note: L'impianto idrico è andato distrutto nel corso dell'incendio e del crollo del tetto.

Termico  
tipologia:  
Note: L'impianto termico non è attualmente identificabile. Sono visibili soltanto due camini.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Poiché l'immobile è in uno stato di rovina, si adotta quale criterio di stima il valore del potenziale edificatorio totale, ottenuto sommando l'attuale superficie utile coperta (ante incendio) con la superficie aggiuntiva prevista nelle NTA al comma 17 dell'art. 32 - Norme generali zone agricole E- in cui sono ammessi incrementi di 100 mq, purché non si superino in totale i 450 mq. Pertanto la superficie della nuova costruzione potrebbe ammontare a mq  $(253 + 100) = 353$  mq. Si valuta un importo di € 180,00 al mq edificabile. Si puntualizza che il valore risultante dovrà essere ridotto per costi di demolizione, trasporto e conferimento in

discarica, che si assumono a corpo in € 23.000,00, tenendo nel debito conto che l'edificio è già in parte demolito. Mentre il valore della corte pari a mq 2390, viene calcolato negli accessori ad un valore a corpo di 6.000,00.

Destinazione	Parametro	Superficie potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
potenzialità edificatoria	sup lorda	353,00	1,00	353,00
		<b>353,00</b>		<b>353,00</b>

### Accessori

A

1. terreno di pertinenza

Sviluppa una superficie netta complessiva di 2390 mq

Valore a corpo: € 6000

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

Trattasi di rata di terreno triangoloide, completamente boscata.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **6.860,00**

il terreno risulta di forma triangolare irregolare ed orografia acclive con pendenza di circa il 45%.

Tessitura prevalente peliti, siltiti, arenarie e calcareniti. Torbiditi sottili a grana fine.

Colture arboree bosco ceduo

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco ceduo e pascolo arborato	sup reale netta	6.860,00	1,00	6.860,00
		<b>6.860,00</b>		<b>6.860,00</b>

**Accessori**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

Trattasi di rata di terreno con forma ad L rovescia..

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **24.040,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive con pendenza di circa il 35%.nella porzione sud e ci circa il 20% nella porzione nord

Tessitura prevalente peliti, siltiti, arenarie e calcareniti. Torbiditi sottili a grana fine. Vicino al torrente Aia depositi di ghiaia.

Colture erbacee cereali

Colture arboree bosco ceduo

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si valuta un prezzo medio ponderato di € 6000 per ettaro, tenendo conto della prevalenza delle destinazioni a pascolo e a bosco ceduo..

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco ceduo, pascolo arborato, pascolo cespuglioso, seminativo arborato	sup reale netta	24.040,00	1,00	24.040,00
		<b>24.040,00</b>		<b>24.040,00</b>

**Accessori**

C

**1. Invaso naturale**

Valore a corpo: **€ 0**

Note: Nela rata di terreno è presente una pozza d'acqua , la cui falda è sfruttata da un pozzo (profondità circa m 10) sito sulla adiacente particella 110.



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D**

Trattasi di rata di terreno con forma rettangoloide..

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **8.760,00**

il terreno risulta di forma rettangolare irregolare ed orografia acclive per i 2/3 con pendenza di circa il 10% e per un terzo in piano

Tessitura prevalente coltre elevuio colluviale - depositi essenzialmente fini con clasti di varie dimensioni

Colture erbacee cereali

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si valuta un prezzo medio ponderato di € 2,10 x ha. Tenendo nel debito conto sia la pendenza del 10% per i due terzi della particella , sia la circostanza che trattasi di seminativo irriguo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	8.760,00	1,00	8.760,00
		<b>8.760,00</b>		<b>8.760,00</b>

**Accessori**

C

1. pozzo

Valore a corpo: € 2000.00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **E**

Trattasi di rata di terreno con andamento serpentiforme in aderenza al torrente Aia..

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **7.110,00**

il terreno risulta di forma ad S allungata ed orografia in piano

Tessitura prevalente depositi alluvionali - ghiaie superficiali

Colture erbacee cereali

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si valuta un prezzo medio ponderato di € 1,20 x ha. Tenendo nel debito conto che trattasi di terreno incolto per 2/3 e seminativo di pianura per 1/3.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo e incolto produttivo	sup reale lorda	7.110,00	1,00	7.110,00
		<b>7.110,00</b>		<b>7.110,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto F

Trattasi di rata di terreno rettangoloide, per circa un terzo in piano e i rimanenti 2/3 in pendenza

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **18.960,00**

il terreno risulta di forma rettangolare irregolare ed orografia parte acclive e parte in piano (32%)

Tessitura prevalente coltre eluvio colluviale - depositi essenzialmente fini con clasti di varie dimensioni

Sistemazioni agrarie seminativo

Colture erbacee cereali

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si valuta un prezzo medio ponderato di € 1,80 x ha. Tenendo nel debito conto che trattasi di terreno acclive per i 2/3, con pendenza media di circa il 28%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	18.960,00	1,00	18.960,00
		<b>18.960,00</b>		<b>18.960,00</b>

**Accessori**

F

**Accessori**

C

1. pozzo Valore a corpo: € 2000,00

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in vendita, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Stroncone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il listino immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

L'osservatorio dei Valori Agricoli;

Il quadro dei valori agricoli dei terreni della Provincia di Terni della commissione Regionale espropri

Offerte rinvenibili su Internet;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'OMI per le abitazioni di tipo economico in condizioni normali, zona E2 (Coppe- Aguzzo-Finocchietto-Vasciano-Vascigliano) presenta una forbice da 500,00 a 750,00 euro. Il Listino della Camera di Commercio per le abitazioni nuove in periferia (non ci sono quotazioni per la zona agricola), presenta una forbice da 1.100,00 ad € 1.750,00. Per le abitazioni da ristrutturare in zona periferia (non ci sono quotazio-

ni per la zona agricola) presenta una forbice da 300,00 ad € 500,00,

Altre fonti di informazione: Su Internet le più importanti agenzie immobiliari, per immobili simili (molto vetusti, in avanzato stato di degrado) presentano un prezzo medio di circa € 300-400,00 al mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso terreno di pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.540,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
potenzialità edificatoria	353,00	€ 180,00	€ 63.540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.540,00
Valore corpo			€ 63.540,00
Valore Accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 69.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.540,00

#### B. agricolo con annesso invaso naturale

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
bosco ceduo e pascolo arborato	6.860,00	€ 0,25	€ 1.715,00
Valore corpo			€ 1.715,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.715,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.715,00

#### C. agricolo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
bosco ceduo, pascolo arborato, pascolo cespuglioso, seminativo arborato	24.040,00	€ 0,60	€ 14.424,00
Valore corpo			€ 14.424,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.424,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.424,00

#### D. agricolo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	8.760,00	€ 2,10	€ 18.396,00
Valore corpo			€ 18.396,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 20.396,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.396,00



**E. agricolo**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo e incolto produttivo	7.110,00	€ 1,20	€ 8.532,00
Valore corpo			€ 8.532,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.532,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.532,00

**F. agricolo**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	18.960,00	€ 1,80	€ 32.232,00
Valore corpo			€ 34.128,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 36.128,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.128,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso terreno di pertinenza	353,00	€ 69.540,00	€ 69.540,00
B	agricolo con annesso invaso naturale	6.860,00	€ 1.715,00	€ 1.715,00
C	agricolo	24.040,00	€ 17.424,00	€ 14.424,00
D	agricolo	8.760,00	€ 21.396,00	€ 20.396,00
E	agricolo	7.110,00	€ 8.532,00	€ 8.532,00
F	agricolo	18.960,00	€ 35.232,00	€ 36.128,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 22.610,25
Costi di regolarizzazione catastale	€ - 1.500,00
Costi di regolarizzazione pozzi:	€ -7.000,00
servitù di passaggio	€ -5.000,00
costi di demolizione abitazione e annessi	€ -31.800,00
incremento monetario	€ 175,25

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 83.000,00</b>
---	--------------------



Data generazione:  
04-11-2024



L'Esperto alla stima  
**Ing. Lucio Cardaio**

