

1. Premesse e scopo della stima

.....
.....
.....

2. Descrizione generale dell'immobile: localizzazione, collegamenti, confini, indicazione dei diversi beni, viabilità, situazione geografica, territoriale e climatica, ventosità, ecc.

Estremi catastali: divisi per i diversi beni che compongono la tenuta. Per i **terreni**: Comune, foglio, mappali, Sup., qualità, classe, partita, redditi. Per i **fabbricati**: comune, foglio, mappali, ubicazione, categoria, classe, consistenza, rendita, partita.

Assetto della proprietà: generalità del/dei proprietari, estremi del titolo di proprietà, eventuali ipoteche, eventuali azioni legali pendenti

Situazione urbanistica (vedi i singoli beni)

Relazione tecnica sulle diverse componenti del complesso immobiliare

1. Tenuta agricola:

quantificazione, localizzazione rispetto al bene nel suo complesso, giacitura, altitudine, sistemazione, configurazione, stato attivo, natura e grado di fertilità, riparto della superficie, viabilità poderali (collegamenti, materiali da costruzione, dimensioni, ecc.) sistemazione idrografica superficiale e profonda, eccesso/difetto idrico, strutture accessorie (fossi, spallette) posizione rispetto al PRG.

fabbricati: consistenza, destinazione, descrizione per ogni fabbricato con documentazione fotografica.

Dotazioni legnose: bosco (dimensione, specie predominanti, sistema di allevamento, turno, età del turno, tartufeto); oliveto (dimensione, età, sesto, forma di allevamento, ecc.); vigneto (dimensione, età, sesto, forma di allevamento, ecc.)

Formazione delle riserve:

Organizzazione della produzione: forma di conduzione, riparto della superficie aziendale, destinazione della superficie produttiva, riparto del seminativo indirizzo produttivo, livelli produttivi delle diverse colture ed appezzamenti (seminativo, pascolo, bosco, vigneto, oliveto, tartufeto), industrie trasformatrici, scorte vive e morte.

La valutazione

Aggiunte e detrazioni

2. Aree fabbricabili

Conformazione planoaltimetrica; natura del suolo sotto il profilo geologico e geotecnico; utilizzazione attuale; Comune e frazione; posizione rispetto ai/al centri abitati circostanti; accessi; posizione rispetto agli assi viari ed alle principali infrastrutture; descrizione dei suoli limitrofi: loro utilizzo attuale e potenziale;

Situazione urbanistica: destinazione di PRG e relativi indici di fabbricabilità (mq/mq), esistenza di concessioni edificatorie (estremi

della concessione, volumetria e/o superfici concesse), esistenza di eventuali piani particolareggiati, di lottizzazioni, Peep, ecc.

Consistenza e condizioni locative: superficie, presenza sul suolo di opere o strutture , provvisorie o da demolire, esistenza di servitù, eventuali condizioni locative, possibilità e costo di una sua libera fruizione.

3. I fabbricati rurali: per ognuno, in ragione della presenza e dell'importanza sulla formazione del prezzo andranno indicati i seguenti caratteri:

Tipo, caratteristiche generali e destinazione: n° piani complessivi, entro terra e fuori terra; tipo e caratteristiche della struttura portante; anno presunto di costruzione; utilizzazione attuale od ultima utilizzazione

Ubicazione e confini: civico esatto; delimitazione; caratteristiche della zona;

Dati catastali: comune, foglio, mappale, via , civico, piano, categoria, classe, rendita, consistenza, partita ed intestazione, estremi di eventuali denunce di variazione, presenza di parti accatastate separatamente.

Proprietà e provenienza: generalità dei proprietari, estremi del titolo di proprietà, eventuali ipoteche, eventuali azioni legali pendenti.

Situazione urbanistica: estremi di licenze e certificazioni diverse, eventuali possibilità di realizzare aumenti di cubatura.

Consistenza: forma del/dei corpi di fabbrica, lunghezza dei fronti, n° dei piani, superficie coperta complessiva e di ciascun piano, superficie scoperta complessiva e di ciascun piano, eventuale superficie libera scoperta, destinazione attuale di ciascun piano, altezza degli interpiani e conseguenti volumi vuoto per pieno di ciascun piano e complessivi, presenza di ev. volumi tecnici interrati, accessi, affacci, servitù, pertinenze dell'edificio.

Caratteristiche architettoniche e tecniche, impiantistica e finiture: caratteristiche architettoniche con epoca di costruzione, eventuali successivi interventi (sopraelevazioni, ampliamenti, ristrutturazioni, manutenz. straord.), elementi a base dei calcoli statici (portanza dei solai, spinte orizzontali per sisma e vento, fondazioni, ecc.) materiali utilizzati per la costruzione, le facciate, i rivestimenti esterni, la copertura, ecc.; serramenti interni ed esterni; pavimenti, rivestimenti

interni, soffittature, finiture e servizi igienico-sanitari; impiantistica dell'edificio (idro-termo-sanotario) messa a terra, prevenzione incendi, ecc.

Vetustà e stato di conservazione: descrivere lo stato di conservazione in ragione dell'epoca di costruzione, di eventuali successivi interventi, alla qualità dei materiali impiegati, ecc.

Condizioni locative ed eventuali vincoli: indicare la presenza di eventuali vincoli (di natura locativ o altro) di servitù, ecc.

4. Il complesso immobiliare urbano

Formazione delle riserve con indicazione degli estremi catastali, ecc. Quindi per le singole unità immobiliari vendibili, in ragione della presenza e dell'importanza sulla formazione del prezzo andranno indicati i seguenti caratteri:

Tipo, caratteristiche generali e destinazione: n° piani complessivi, entro terra e fuori terra; tipo e caratteristiche della struttura portante; anno presunto di costruzione; utilizzazione attuale od ultima utilizzazione

Ubicazione e confini: civico esatto; delimitazione; caratteristiche della zona;

Dati catastali: comune, foglio, mappale, via, civico, piano, categoria, classe, rendita, consistenza, partita ed intestazione, estremi di eventuali denunce di variazione, presenza di parti accatastate separatamente.

Proprietà e provenienza: generalità dei proprietari, estremi del titolo di proprietà, eventuali ipoteche, eventuali azioni legali pendenti.

Situazione urbanistica: estremi di licenze e certificazioni diverse, eventuali possibilità di realizzare aumenti di cubatura.

Consistenza: forma del/dei corpi di fabbrica, lunghezza dei fronti, n° dei piani, superficie coperta complessiva e di ciascun piano, superficie scoperta complessiva e di ciascun piano, eventuale superficie libera scoperta, destinazione attuale di ciascun piano, altezza degli interpiani e conseguenti volumi vuoto per pieno di ciascun piano e complessivi, presenza di ev. volumi tecnici interrati, accessi, affacci, servitù, pertinenze dell'edificio.

Caratteristiche architettoniche e tecniche, impiantistica e finiture: caratteristiche architettoniche con epoca di costruzione, eventuali successivi interventi (sopraelevazioni, ampliamenti, ristrutturazioni, manutenz. straord.), elementi a base dei calcoli statici (portanza dei solai, spinte orizzontali per sisma e vento, fondazioni, ecc.) materiali utilizzati per la costruzione, le facciate, i rivestimenti esterni, la copertura, ecc.; serramenti interni ed esterni; pavimenti, rivestimenti interni, soffittature, finiture e servizi igienico-sanitari; impiantistica dell'edificio (idro-termo-sanotario) messa a terra, prevenzione incendi, ecc.

Vetustà e stato di conservazione: descrivere lo stato di conservazione in ragione dell'epoca di costruzione, di eventuali successivi interventi, alla qualità dei materiali impiegati, ecc.

Condizioni locative ed eventuali vincoli: indicare la presenza di eventuali vincoli (di natura locativ o altro) di servitù, ecc.