

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **34/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.11.2023 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Comparto edificabile



Esperto alla stima: Arch. Roberto Picchioni
Codice fiscale: PCCRRT69C28L117D
Partita IVA: 00774100556
Studio in: Via Monte Vettore n° 1 - 05100 Terni
Telefono: 348 6950017
Email: studiopicchioni@hotmail.it
Pec: roberto.picchioni@archiworldpec.it

Sommario

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO	5
Descrizione	5
Inquadramento territoriale.....	6
Mappa catastale.....	9
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	10
Punti di ripresa.....	10
Rilievo fotografico	11
INDICE SINTETICO.....	18
Dati Catastali.....	18
Stato di possesso.....	18
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	18
Creditori Iscritti	19
Comproprietari.....	19
Misure Penali	19
Continuità delle trascrizioni	19
Prezzo	20
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	21
Natura dei beni	21
Quota e tipologia del diritto.....	21
DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	23
STATO DI POSSESSO	25
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	25
Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	26
Misure Penali	27
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	28
Gestione condominiale.....	28
Accessibilità	28

Prestazione energetica	28
Vincoli.....	28
Avvertenze ulteriori.....	28
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	29
PRATICHE EDILIZIE.....	31
Conformità edilizia	31
Conformità urbanistica	32
DESCRIZIONE DEI BENI	37
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	38
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	39
Criterio di stima.....	39
Fonti di informazione	41
Valutazione corpi	42
Adegualiamenti e correzioni della stima	42
Prezzo base d'asta del lotto	43
Regime fiscale della vendita.....	43
ALLEGATI	44
PROVENIENZA DEI BENI	44
Atto di provenienza	44
CATASTO.....	50
Visure dei beni.....	50
Visura catastale storica	50
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.....	54
Iscrizione e Trascrizione delle Formalità	54
Compravendita (Atto di provenienza)	54
Ipoteca volontaria attiva: Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di OMISSIS.....	56
Annotazione a iscrizione: Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di OMISSIS - Riduzione di somma	60
Annotazione a iscrizione: Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di OMISSIS - Quietanza e conferma	62
Annotazione a iscrizione: Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di OMISSIS - Modifica di durata	64

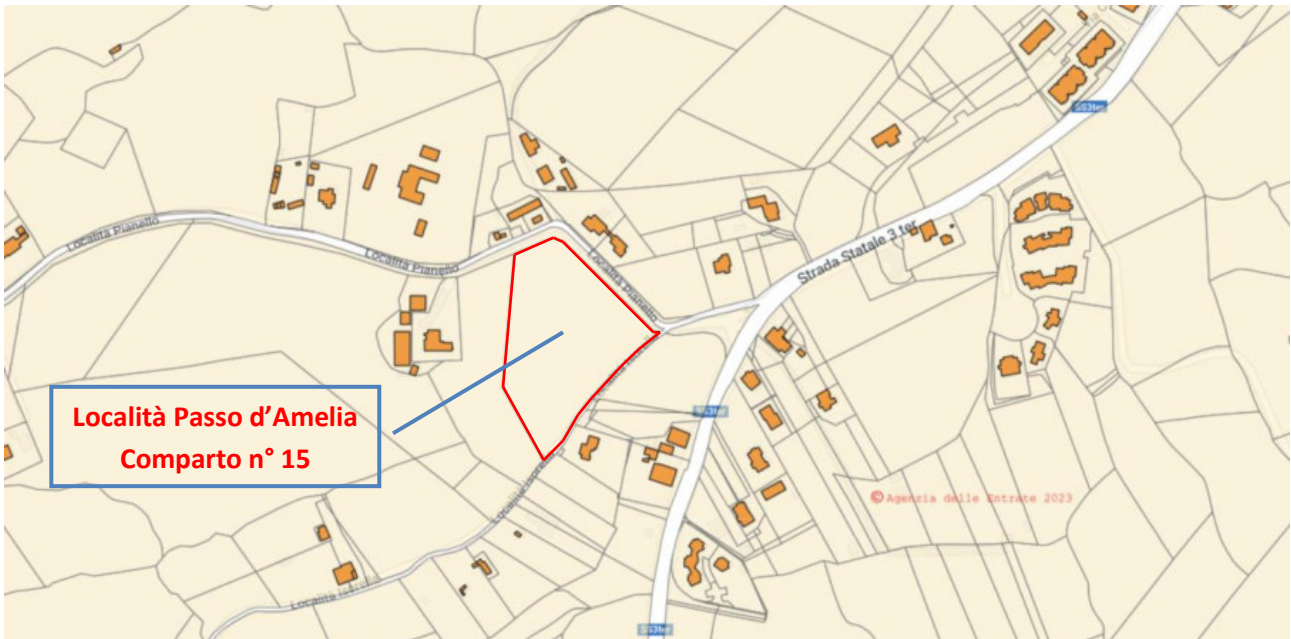
Domanda giudiziale: Accertamento giudiziale sottoscrizione atti a favore di OMISSIS.....	66
Atto esecutivo: Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS.....	68
CAUSE.....	70
Sentenze definitive	70
Contenzioso Civile RG n° 1552/2012: Sentenza.....	70
EDILIZIA	78
Trasformazione dei beni	78
Denuncia Inizio Attività n° 41 del 24.07.2008: Progetto in atti	78
URBANISTICA	93
Certificato di Destinazione Urbanistica	93
Variante Urbanistica: Destinazione attuale dei beni.....	94
VALORI DI COMPRAVENDITA	100
Rilevazioni di mercato.....	100
Camera di Commercio dell'Umbria: Terreni edificabili.....	100
Bollettino Ufficiale Regione Umbria: Terreni agricoli	101

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

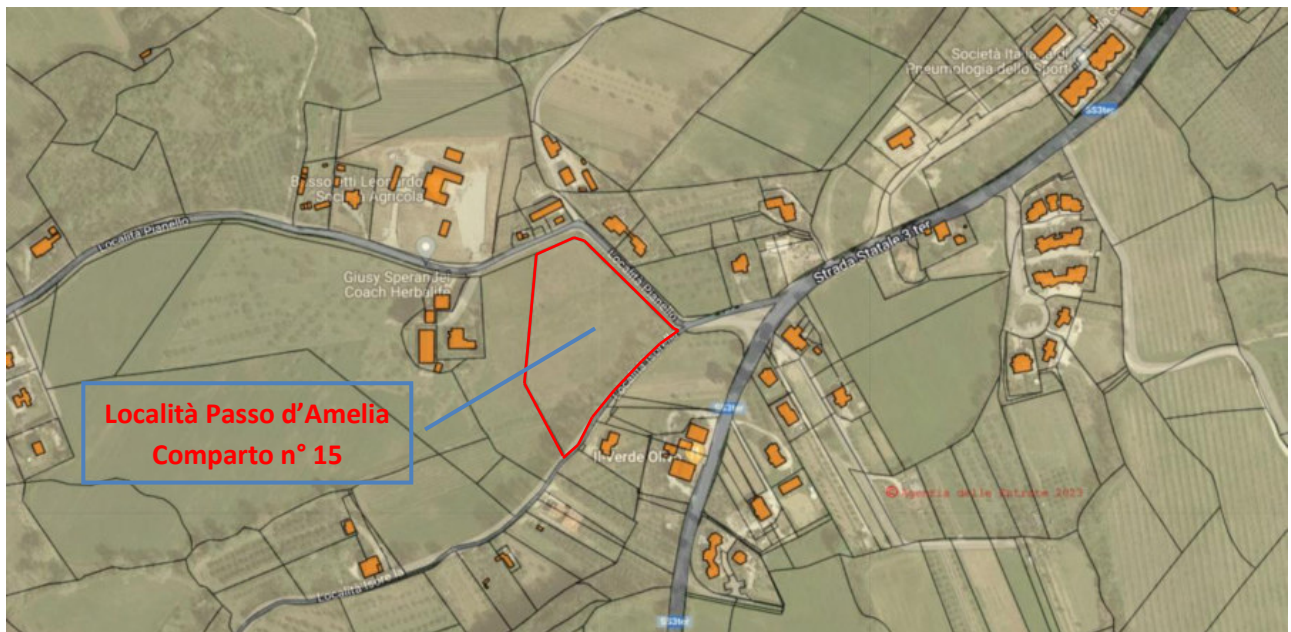
Descrizione

Il compendio oggetto di stima è identificato con il terreno agricolo, destinato prevalentemente a comparto edificabile residenziale in forza di Variante al Piano Regolatore Generale, sito nel **Comune di San Gemini (TR), Località Passo d'Amelia – Comparto n°15** (ex Loc. Pianello), censito al NCUT al Foglio 15, Particella 528.

Inquadramento territoriale



Inquadramento territoriale_01



Inquadramento territoriale_02



Foto aerea_01



Foto aerea_02

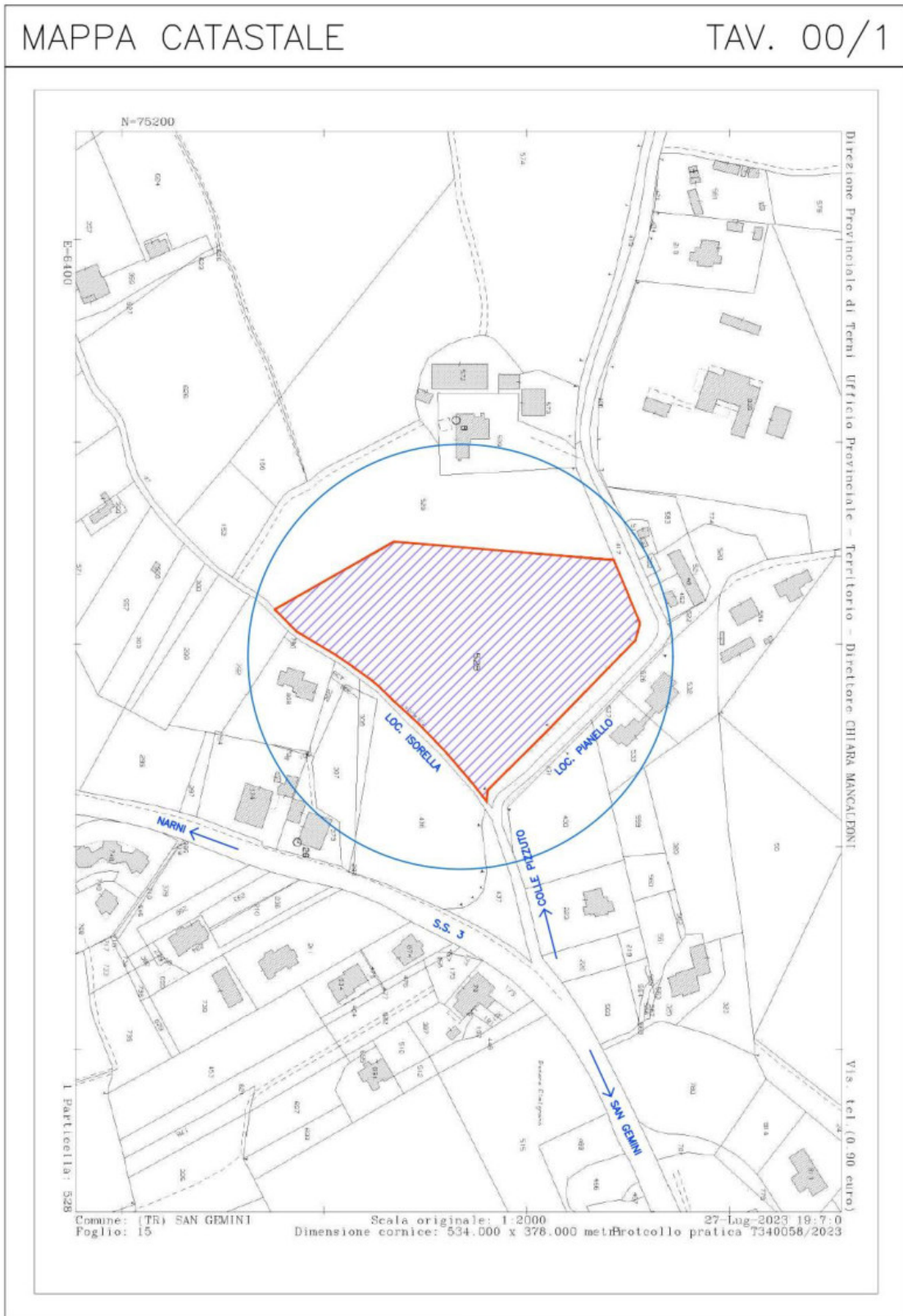


Foto aerea_03



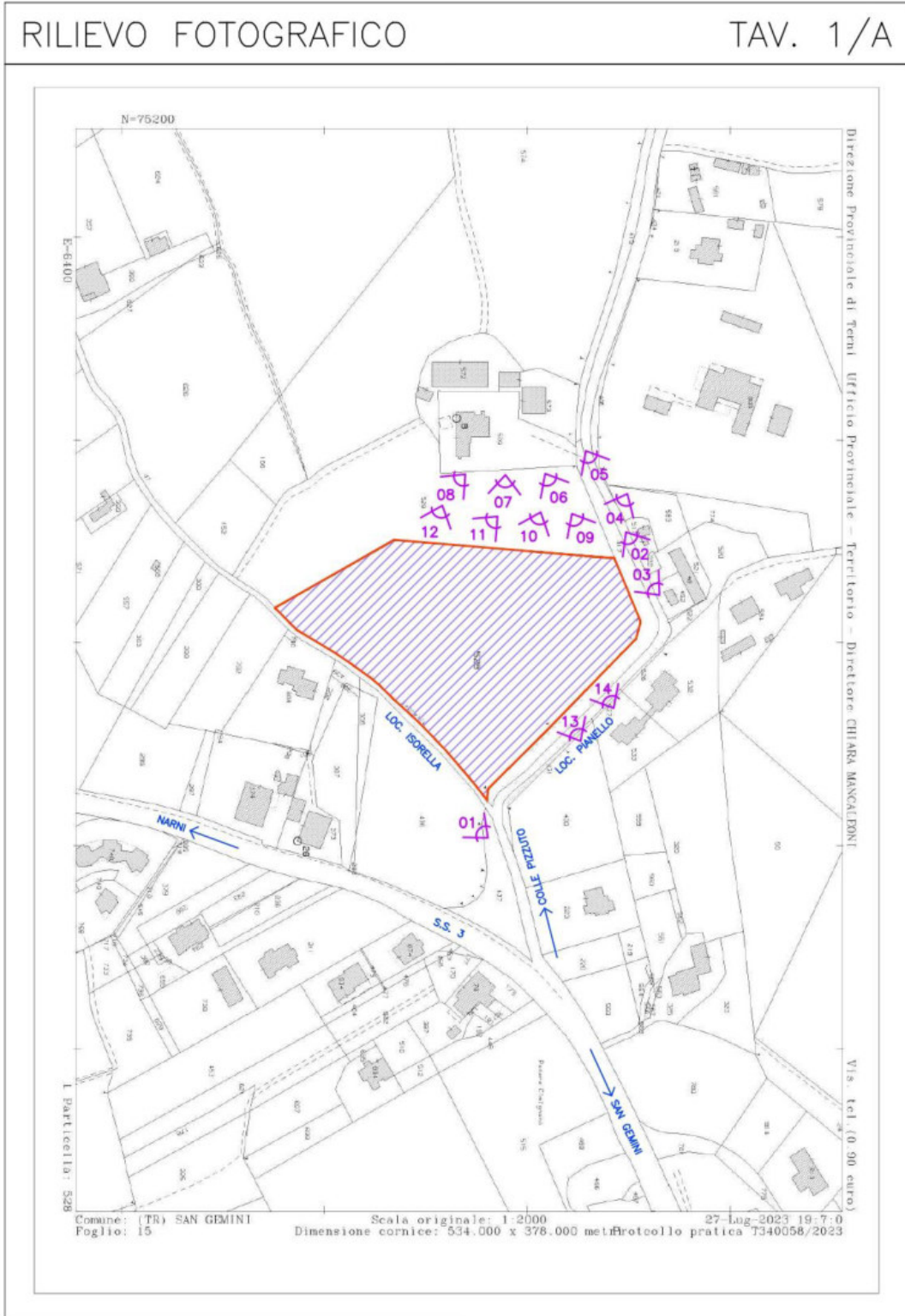
Foto aerea_04

Mappa catastale



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Punti di ripresa



Rilievo fotografico



Foto_01



Foto_02



Foto_03



Foto_04



Foto_05



Foto_06



Foto_07



Foto_08



Foto_09



Foto_10



Foto_11



Foto_12



Foto_13



Foto_14

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Passo d'Amelia (ex Loc. Pianello) – 05029 San Gemini (TR)

Lotto: 001 - Comparto edificabile

Corpo: A

Categoria: Terreno agricolo

OMISSIS (CF OMISSIS)

Sezione censuaria: SAN GEMINI (TR)

Foglio 15, Particella 528

Qualità: Seminativo arborato

Classe: 2

Superficie catastale: mq 12.580

Reddito dominicale: € 68,22

Reddito agrario: € 45,48

2. Stato di possesso

Bene: Località Passo d'Amelia (ex Loc. Pianello) – 05029 San Gemini (TR)

Lotto: 001 - Comparto edificabile

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Passo d'Amelia (ex Loc. Pianello) – 05029 San Gemini (TR)

Lotto: 001 - Comparto edificabile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Località Passo d'Amelia (ex Loc. Pianello) – 05029 San Gemini (TR)

Lotto: 001 - Comparto edificabile

Corpo: A

Creditori Iscritti:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: Località Passo d'Amelia (ex Loc. Pianello) – 05029 San Gemini (TR)

Lotto: 001 - Comparto edificabile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Località Passo d'Amelia (ex Loc. Pianello) – 05029 San Gemini (TR)

Lotto: 001 - Comparto edificabile

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Località Passo d'Amelia (ex Loc. Pianello) – 05029 San Gemini (TR)

Lotto: 001 - Comparto edificabile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Località Passo d'Amelia (ex Loc. Pianello) – 05029 San Gemini (TR)

Lotto: 001 - Comparto edificabile

Valore complessivo intero: 385.000,00

Beni in **San Gemini (TR)**

Località **Passo d'Amelia** (ex Loc. Pianello)

Lotto: 001 - Comparto edificabile

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.**

Natura dei beni

Terreno agricolo sito in Località Passo d'Amelia (ex Loc. Pianello)

Note: Natura: Terreno con destinazione prevalente a comparto edificabile residenziale, in forza di variante urbanistica.

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni

Intestazione:

OMISSIS (CF OMISSIS)

Sezione censuaria: SAN GEMINI (TR)

Foglio 15, particella 528

Qualità: Seminativo arborato

Classe: 2

Superficie catastale: mq 12.580

Reddito dominicale: € 68,22

Reddito agrario: € 45,48

Derivante da:

Ultimo aggiornamento in atti: Atto del 27/11/2007

Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO

Sede TERNI (TR)

Repertorio n. 32827

COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 9341.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 28/11/2007

Confini:

Strada di Isorella

Part. 417/529

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona in cui è ubicato il compendio in esame è collocata nell'area periferica del Comune di San Gemini, in Provincia di Terni, non molto distante dal centro urbano, al quale è ben collegata tramite la viabilità principale adiacente il lotto, che garantisce la totale fruizione dei servizi in generale ed alla persona ubicati nel Comune, completando quanto non presente nell'area in esame, maggiormente caratterizzata dalla vocazione agricola, artigianale e produttiva, oltre quella residenziale.

Il territorio circostante quello esaminato, vede la presenza a breve distanza di servizi importanti quali attività commerciali di dettaglio, attività artigianali, agriturismo, bed and breakfast, aziende agricole, impianti sportivi, etc.

La zona, che ha origine all'intersezione della viabilità locale costituita dalla strada vicinale di "Isorella" e quella comunale di strada di "Pianello", è inoltre direttamente connessa all'arteria viaria principale presente in zona, rappresentata dalla Strada Statale 3, di collegamento del Comune di San Gemini con gli altri Comuni limitrofi e con il raccordo autostradale Terni-Orte; è caratterizzata dalla prevalente presenza di estese aree verdi, in cui sono inseriti i lotti residenziali a bassa densità abitativa, le attività agrituristiche, aziende agricole e bed and breakfast, caratterizzati da corpi di fabbrica prevalentemente di modesta estensione planimetrica e altezza, mediamente di buon livello qualitativo ed estetico e dotati di consistenti aree esterne di pertinenza.

La posizione del compendio consente inoltre buone vedute naturalistiche, grazie alla consistente prevalenza di aree verdi rispetto al costruito, distinguendosi apprezzabilmente per la qualità dell'ambiente e dell'abitare, rispetto al tradizionale paesaggio urbano caotico, caratteristico della città ed in generale delle aree maggiormente congestionate.

Caratteristiche zona:

Periferica normale.

Area urbanistica:

Residenziale/Agricola/Artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona:

Ristorazione, Agriturismo, Impianti sportivi, Bed and Breakfast, Aziende agricole, Attività artigianali.

Caratteristiche zone limitrofe:

Miste

Importanti centri limitrofi:

San Gemini, Narni, Amelia, Orte.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

3. STATO DI POSSESSO

Libero

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:

Accertamento giudiziale sottoscrizione atti

A favore di: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS**

A rogito di: TRIBUNALE DI TERNI in data 04/06/2012

Registrato a Terni

Trascritto a Terni in data 20/06/2012 ai nn. 6547/4996

Nota:

Procedimento di Contenzioso Civile RG n. 1552/2012

Sentenza n. 256/2017

Stato: Definitivamente conclusa e non costituente gravame per la procedura

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 attiva a favore di: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS**

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Importo ipoteca: € 10.200.000,00 - Importo capitale: € 5.100.000,00

A rogito di Notaio CIRILLI PAOLO in data 27/11/2007 ai nn. 32828/10034

Registrato a Terni

Trascritto a Terni in data 28/11/2007 ai nn. 15062/3602

Note:

Annotazioni a iscrizione di ipoteca

A favore di **OMISSIS**

Contro **OMISSIS**

A rogito Notaio CIRILLI PAOLO

in data 29.12.2011 ai nn. 46075/18067

Registrate a Terni

Trascritte a Terni in data 19.01.2012 ai nn.

846/125: Riduzione di somma

Riduzione capitale da € 5.100.000,00 a € 252.000,00

Riduzione ipoteca da € 10.200.000,00 a € 504.000,00

847/126: Quietanza e conferma per importo erogato di € 252.000,00

848/127: Modifica di durata determinata in anni 6 (sei)

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS**

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 16/03/2023 ai nn. 508

Registrato a Terni

Trascritto a Terni in data 28/04/2023 ai nn. 5019/3570

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

Gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla.

Accessibilità

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Prestazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica: /

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla.

Avvertenze ulteriori

Nulla.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - Diritti da verificare

Proprietario dall'**impianto** al **29/11/1969**

In forza di Impianto meccanografico del 01/101970

Note: Immobile predecessore

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - Diritto di proprietà per 1/2

OMISSIS - Diritto di proprietà per 1/2

Proprietari dal **29/11/1969** al **02/08/1978**

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio ALCINI, in data 29/11/1969, ai nn. 24004

Registrato a Terni, in data 11/12/1969, ai nn. 3183

Voltura n. 1471 in atti dal 27/03/1971

Note: Immobile predecessore

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - Diritti da verificare

Proprietario dal **02/08/1978** al **13/09/1999**

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio MORETTI, in data 02/08/1978, ai nn. 22681

Registrato a Terni, in data 11/08/1978, ai nn. 2819

Voltura n. 2279 in atti dal 15/05/1979

Note: Immobile predecessore

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - Diritto di proprietà per 1000/1000

Proprietario dal **13/09/1999** al **29/12/2006**

In forza di Frazionamento

Registrato a Terni, in data 13/09/1999, ai nn. 1591.4/1999

Note: Immobile predecessore

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - Diritto di proprietà per 1000/1000

Proprietario dal **29/12/2006** al **25/10/2007**

In forza di Frazionamento

Registrato a Terni, in data 29/12/2006, ai nn. 90417.1/2006

Note: Immobile predecessore

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - Diritto di proprietà per 1000/1000

Proprietario dal **25/10/2007** al **27/11/2007**

In forza di Frazionamento

Registrato a Terni, in data 25/10/2007, ai nn. 71190.1/2007

Note: Immobile attuale.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - Diritto di proprietà per 1/1

Proprietario dal **27/11/2007** ad oggi - **Attuale Proprietario**

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio CIRILLI PAOLO, in data 27/11/2007, ai nn. 32827

Registrato a Terni, in data 28/11/2007, ai nn. 9341.1/2007

Note: Immobile attuale

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 41 del 24.07.2008

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere di urbanizzazione in affiancamento al lotto, sondaggi geologici, tracciamento viabilità di servizio interna al nucleo, recinzione.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/2008 al n. di prot. 5094

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Terreno agricolo destinato a comparto edificabile

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 14 del 26.04.2004 Variante Urbanistica: D.C.C. n° 21 del 16.05.2008
Zona omogenea:	Sottozona delle aree boschive: - Aree agricole con prevalente funzione di salvaguardia del territorio e del paesaggio (Cod. E2) - Sottozona tipo C: Zone residenziali di espansione (Cod. C2)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 ZONE C - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE Le zone residenziali di espansione C, sono prevalentemente destinate alla residenza; In queste zone, oltre la residenza, sono compatibili, nel limite massimo del 25% della volumetria ammissibile, le destinazioni d'uso extra residenziali, di seguito riportate: <ul style="list-style-type: none"> • direzionale • insediamenti ricettivi, escluse le attività alberghiere • esercizi commerciali, con esclusione di quelli relativi alla media e alla grande struttura di vendita, dei mercati, e degli esercizi commerciali all'ingrosso e depositi • attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici • laboratori artigianali • le stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli, escluse le carrozzerie, purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente, per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60+70db.

	<p>Sono comunque escluse, tutte le attività contrastanti con il carattere residenziale della zona, quali:</p> <p>case di cura</p> <p>depositi o magazzini di merce all'ingrosso</p> <p>caserme ed istituti di pena</p> <p>ospedali</p> <p>industrie</p> <p>laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai etc.</p> <p>Non è ammessa la realizzazione di portici completamente aperti; la superficie aperta non potrà superare il 50 % della superficie del piano ove sono ubicati.</p> <p>Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo.</p> <p>In ogni comparto:</p> <ol style="list-style-type: none">1. dovrà essere garantita una permeabilità minima pari al 50% della superficie;2. l'edificazione dovrà essere progettata e realizzata esclusivamente all'interno delle porzioni di comparto, individuate nelle tavole di PRG;3. l'altezza massima delle nuove costruzioni, non potrà superare mt. 6,50.4. almeno l'80% dei volumi residenziali, dovrà essere continuo di almeno cinque unità, o concatenato, collegato anche attraverso portici, passaggi aerei, etc.;5. i parcheggi pubblici, dovranno garantire un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa, fatte salve le maggiori quantità richieste per le destinazioni non residenziali;
--	--

	<p>6. Il verde e i parcheggi pubblici o di uso pubblico, derivanti dagli standard minimi di piano attuativo, dovranno ubicarsi in adiacenza delle piazze e/o della viabilità pubblica o di uso pubblico;</p> <p>7. l'amministrazione, potrà riservarsi fino ad un massimo del 20% della superficie del comparto, da destinare alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, classificate "F1B - zone per attrezzature di interesse comune";</p> <p>8. le superfici eccedenti quelle necessarie alla edificazione, al soddisfacimento degli standard, ed eventualmente quelle riservate all'amministrazione di cui al precedente punto 7, potranno essere utilizzate fino ad un massimo del 50 %, a verde privato, giardini ed orti di uso privato, mentre la restante superficie dovrà essere destinata ad uso pubblico, per servizi, verde ed infrastrutture che non prevedano edificazioni volumetriche;</p> <p>9. nella fase di approvazione dei piani attuativi, l'amministrazione comunale, potrà richiedere ai soggetti attuatori, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, poste all'esterno del perimetro del nucleo edificatorio; i costi da sostenere dovranno essere contenuti nei limiti degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per il nucleo interessato, e verranno scomputati dagli stessi oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora, allo scadere dell'ottavo anno dalla data di approvazione del PRG parte operativa, non siano pervenute all'Amministrazione, istanze di attuazione dei comparti in appresso individuati, la stessa Amministrazione, potrà inserire gli stessi, nei programmi di edilizia agevolata PEEP.</p> <p>Le prescrizioni particolari e i parametri urbanistici dei singoli comparti sono i seguenti:</p> <p>...OMISSIS...</p>
--	---

	<p>N.T.A. DEL P.R.G. PARTE OPERATIVA</p> <p>Testo aggiornato in base a quanto espresso dal Consiglio Comunale nella seduta del 16.05.2008</p> <p>COMPARTO N° 15 - PASSO D'AMELIA</p> <p>Superficie edificabile: Mq 10.700 Volumetria massima realizzabile: Mc 5.000</p> <p>A. La volumetria prevista dovrà essere concentrata nell'area di mq 10.700 circa, individuata in cartografia;</p> <p>B. Oltre alla necessaria viabilità carrabile, per l'attuazione del comparto si dovrà progettare e realizzare un percorso ciclo-pedonale in affiancamento alla strada comunale di Colle Pizzuto;</p> <p>C. La viabilità, da progettare e realizzare all'interno del comparto, dovrà collegarsi con la viabilità esistente esterna al nucleo denominata strada di Colle Pizzuto, eseguendo il necessario svincolo su area comunale;</p> <p>D. Si dovrà progettare e realizzare l'allargamento della viabilità della strada vicinale di Isorella, per il tratto di terreno confinate di proprietà dei lottizzanti e oggetto della pianificazione e per una profondità minima di metri 1,00;</p> <p>E. Dovrà essere progettato e realizzato un impianto di smaltimento delle acque nere, opportunamente dimensionato per ricevere i reflui del comparto e quelli dei fabbricati esistenti, nonché quelli che saranno realizzati nel rispetto delle previsioni del P.R.G., aventi una giacitura sul terreno che consenta il recapito nell'impianto;</p>
--	--

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	Mc 5.000
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli urbanisti dell'area: Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici - Cod. RIEL Aree a vincolo idrogeologico - Cod. IDRO

Note sulla conformità:

Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

DESCRIZIONE DEI BENI

Terreno agricolo destinato a comparto edificabile di cui al punto **A**

Il bene oggetto della stima è identificato con un terreno agricolo sito nel Comune di San Gemini (TR), distinto al NCUT al Foglio 15, Particella 528, destinato prevalentemente a comparto edificabile residenziale in forza di Variante Urbanistica.

Il lotto ha origine all'intersezione tra la viabilità locale rappresentata dalla strada vicinale di "Isorella", con la quale confina direttamente e la strada comunale di "Pianello", innestate sulla viabilità comunale di collegamento con Colle Pizzuto, a sua volta diramata dalla Strada Statale 3 che garantisce il collegamento dell'area con il centro del Comune di San Gemini, con gli altri Comuni limitrofi e con il raccordo autostradale Terni-Orte.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva del lotto di circa mq **12.580,00** di cui

Mq 10.700 Comparto edificabile

Mq 1.880 Terreno agricolo

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia Pianeggiante

Sistemazioni agrarie Non coltivato

Sistemi irrigui presenti Nulla

Colture erbacee Vegetazione spontanea

Stato di manutenzione generale: Privo di manutenzione

Condizioni generali dell'area: Terreno in stato di abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza**AREA EDIFICABILE:**

La consistenza è determinata tramite il calcolo della volumetria di piano edificabile, moltiplicato per il più probabile valore di mercato.

AREA AGRICOLA:

La consistenza è determinata tramite il calcolo della superficie effettiva, moltiplicata per il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Volume/Superficie reale/potenziale	Coeff.	Volume/Superficie equivalente
Comparto edificabile: Mq 10.700	Volume potenziale	Mc 5.000,00	1,00	Mc 5.000,00
Area Agricola: Mq 1.880	Superficie esterna lorda	Mq 1.880,00	0,001	Ha 0,19

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente.

Sulla scorta quindi delle caratteristiche generali e particolari dei beni oggetto di stima, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con beni analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro ritenuto utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul libero mercato dello stesso.

Per quanto sopra, si ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda. Il compendio immobiliare risulta inoltre non divisibile, prevedendone pertanto l'alienazione in un unico lotto.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di aree a destinazione residenziale riferibili a quello oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di vendita, si evidenzia una forbice compresa tra € 60,00 e € 110,00 per mc di volume edificabile, comprensibilmente variabili in funzione delle specifiche caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione ed in generale delle potenzialità e condizioni del lotto.

Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 85,00 per mc di volume edificabile, corrispondente al valore medio fornito dalle rilevazioni della Camera di Commercio dell'Umbria, relative al 1° trimestre 2023 e confermato da verifiche

dirette condotte nell'ambito di compravendite avvenute per beni comparabili con quello oggetto di stima; quanto assunto si suppone corretto, anche alla luce della attuale condizione della domanda.

Relativamente alla quota residuale di terreno da mantenere a destinazione agricola, esclusa quindi dalla destinazione edificabile caratteristica della superficie principale del lotto, le rilevazioni dei valori condotte dalla Regione Umbria per le regioni agrarie delle provincie di Perugia e Terni, riferite all'anno 2021, mostrano il valore medio di € 17.000,00 per ha di terreno agricolo destinato ad uso seminativo.

Per tale bene, alla luce delle opportune considerazioni relative al possibile utilizzo dell'area, comunque correlata alla destinazione principale del lotto, si ritiene opportuna l'adozione del valore da porre a base di calcolo pari a € 17.000,00 per ha, confermando quindi l'allineamento del prezzo ai dati riscontrati nel libero mercato. Detti valori, a giudizio del sottoscritto, appaiono congrui da associare al compendio oggetto di stima che, alla luce della collocazione fisica favorevole, al contesto qualitativamente alto per caratteristiche ambientali e bassa densità abitativa, oltre alla vicinanza e comodo collegamento con i centri urbani limitrofi, può essere definito sicuramente apprezzabile nella libera contrattazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di San Gemini (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Osservatorio Camera di Commercio dell'Umbria;

Bollettino Ufficiale Regione Umbria per valori agricoli;

Osservatorio Borsino Immobiliare;

Agenzie immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale:

Terreni edificabili: **Min. € 60/mc - Max. € 110/mc**

Terreno agricolo - Seminativo arborato: **€ 17.000/ha**

Altre fonti di informazione: Indagine diretta in loco.

8.3 Valutazione corpi

A. Terreno agricolo destinato a comparto edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 428.230,00

<i>Destinazione</i>	<i>Volume/Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Comparto edificabile: Mq 10.700	Mc 5.000,00	€ 85,00	€ 425.000,00
Area Agricola Mq 1.880	Ha 0,19	€ 17.000,00	€ 3.230,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 428.230,00
Valore corpo			€ 428.230,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 428.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 428.230,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Volume Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno edificabile Terreno agricolo	Mc 5.000 Ha 0,19	€ 428.230,00	€ 428.230,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. - € 42.823,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: - € 294,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

€ 385.000,00

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

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad I.V.A.

Terni, 13.10.2023

L'Esperto alla stima

Arch. Roberto Picchioni

(Documento sottoscritto con firma digitale)