



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FININT REVALUE S.P.A**

contro:

N° Gen. Rep. **117/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-07-2025

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 2 - TERRENO AGRICOLO

Esperto alla stima: Arch. Cecilia Battistini
Codice fiscale: BTTCL73P55L117R
Studio in: 05029 San Gemini (TR)
Telefono: +39 3404019860
Email: arch.ceciliabattistini@gmail.com
Pec: ceciliabattistini@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** - Acquasparta (TR) - 05021**Lotto:** 2 - TERRENO**Corpo:** Particella n. 116 - TERRENO AD USO AGRICOLO**Categoria:** agricolo

[REDACTED], sezione censuaria Acquasparta Foglio 40, particella 116, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 2070 mq, reddito dominicale: € 10,69, reddito agrario: € 9,09

2. Stato di possesso**Bene:** - Acquasparta (TR) - 05021**Lotto:** 2 - TERRENO**Corpo:** Particella n. 116 - TERRENO AD USO AGRICOLO**Possesso:** Occupato da [REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** - Acquasparta (TR) - 05021**Lotto:** 2 - TERRENO**Corpo:** Particella n. 116 - TERRENO AD USO AGRICOLO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**4. Creditori Iscritti****Bene:** - Acquasparta (TR) - 05021**Lotto:** 2 - TERRENO**Corpo:** Particella n. 116 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Creditori Iscritti: FININT REVALUE S.P.A - UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO, FEDERLIS FACTORING S.p.A, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE (Subentro CHERRY BANKS S.P.A. in logo di FEDERLIS FACTORING S.p.A)

5. Comproprietari**Beni:** - Acquasparta (TR) - 05021**Lotto:** 2 - TERRENO**Corpo:** Particella n. 116 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Comproprietari:

6. Misure Penali**Beni:** - Acquasparta (TR) - 05021**Lotto:** 2 - TERRENO**Corpo:** Particella n. 116 - TERRENO AD USO AGRICOLO**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** - Acquasparta (TR) - 05021**Lotto:** 2 - TERRENO**Corpo:** Particella n. 116 - TERRENO AD USO AGRICOLO**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** - Acquasparta (TR) - 05021**Lotto:** 2 - TERRENO**Valore complessivo intero:** 4.639,39

Beni in **Acquasparta (TR)**
Località/Frazione

Lotto: 2 - TERRENO AGRICOLO

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

Si è proceduto alla verifica di quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva (Relazione ipo-catastale

presso l'Agenzia del Territorio di Terni (sezione Catasto e Conservatoria) e presso l'Archivio Notarile di Terni;

alla presente, copia della documentazione estratta. (Allegato "CONSERVATORIA").

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

L'esecutato risulta residente in Acquasparta (TR), Via Guglielmo Marconi, n.9. Nello stato di famiglia inviato dall'Ufficio Anagrafe di Acquasparta compare come unico individuo del nucleo familiare. Non è ben specificato l'attuale rapporto con la moglie, [REDACTED], sposata in [REDACTED]

[REDACTED] e alla rinuncia dell'eredità da parte della vedova, madre dei due figli, [REDACTED]. La rinuncia all'eredità risulta registrata alla Pretura di Terni, in data [REDACTED] con n.1476. (Trascrizione registro Generale 14674, Registro Particolare 9967 del 7.12.2011. Atto per causa di morte-Accettazione tacita di eredità) In data 2.12.2011, alla presenza del notaio [REDACTED] i due fratelli procedono alla "divisione dell'eredità" attraverso Atto trascritto nel Registro Ufficio Entrate al n.9199, serie 1T. La ripartizione dei beni in forma equa è frutto di una valutazione affidata (perizia stragiudiziale e formazione della quota (16.11.2011) al tecnico di famiglia, [REDACTED] (Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Terni), con sede ad Acquasparta, lo stesso che comparirà nella gran parte delle procedure tecnico-amministrative sia nei confronti dell'Agenzia del Territorio di Terni (Catasto) che presso gli Uffici tecnici Comunali. Nella divisione, a [REDACTED] sono stati assegnati i seguenti beni:

- Locale magazzino, via G.Galilei,n.3 (Acquasparta), censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.41, part. n. 283, sub.9;
- Fabbricato cielo-seminterrato, strada vicinale il Colle n.176 (Acquasparta), con annessa area scoperta di pertinenza censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.40, part. n. 132;
- Piccolo fabbricato costituito da stalla e locale rimessa attrezzi, via Garibaldi s.n.c., iscritto al Foglio 40, part. n. 885 sub.1 (stalla) e sub 2 (rimessa).
- Terreno agricolo, in Località Colle, iscritto al NCT (terreni) al Foglio n.40, part. nn.115,116,126,128,129,130, 131,135,152,153,466,467,693,884 Tra le altre dichiarazioni, emergono nell'Atto sottoscritto da entrambi i fratelli: la regolarità catastale (non verificata dal notaio); l'edificazione dei fabbricati prima del 1967; la regolarità tecnico-urbanistica sulla base delle indicazioni fornite dal tecnico di fiducia; non garantiscono la conformità degli impianti alle norme di sicurezza né la consistenza degli stessi impianti alla data di stipula dell'Atto; allegano certificato urbanistico per attestare la destinazione d'uso presente e futura delle singole

[REDACTED] correre dal 17.11.2011), ai sensi degli art.li 1322 e 2645-ter del Codice Civile, per i beni ereditati, dei quali attualmente d'interesse:

- Locale ad uso commerciale di via G.Galinei, 3;
- Appartamento sito in via del Colle, 176;
- Terreni agricoli corrispondenti alle part. nn. 115,116,126,128,129,131,135,152,153,466,467,693,884

Fuori dal vincolo compaiono i beni iscritti alla part. n. 885 sub.1 e sub.2. Il suddetto vincolo, posto a garanzia di un alloggio per la famiglia, cure sanitarie sempre per la stessa e possibilità di studio per il figlio, stabiliva che: <<i>beni oltre descritti e i loro frutti possono essere impiegati dal conferente esclusivamente per la realizzazione degli scopi derivanti dal vincolo di destinazione>>. Nel successivo Atto di suddivisione della proprietà tra fratelli, il [REDACTED] chiede la trascrizione dello stesso, per l'intera quota parte dei beni assegnati allo stesso (tranne la part. n. 885)

Nel 2012 viene posta UN'IPOTECA GIUDIZIALE a seguito del Decreto ingiuntivo iscritto al Registro Generale 8965, Registro particolare 962 del 29.08.2012 Dal 2013 al 2019 elenco di formalità riportate nel testo della perizia. Nel 2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Registro Generale 11339 e Registro Particolare 8371. Repertorio 1741 del 23/09/2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Particella n. 116 - TERRENO AD USO AGRICOLO.

sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021, Vocabolo Colle s.n.c.

Note: La particella confina a Nord-Est-Sud con la strada pubblica (Strada del Colle), a Sud parte con la particella 115 (di proprietà dell'esecutato), ad Ovest con la part. n. 466 (sempre stessa proprietà) e in parte con la part. n.251, di altra proprietà.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Acquasparta, foglio 40, particella 116, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 2070 mq, reddito dominicale: € 10,69, reddito agrario: € 9,09

Derivante da: Atto del 2/12/2011 - DIVISIONE. Pubblico Ufficiale [REDACTED] Modello unico n.9968.2/2022

Confini: La particella confina a Nord-Est-Sud con la strada pubblica (Strada del Colle), a Sud parte con la particella 115 (di proprietà dell'esecutato), ad Ovest con la part. n. 466 (sempre stessa proprietà) e in parte con la part. 251, di altra proprietà. Come si evince dalla relazione dello specialista topografo, il perimetro catastale, per come riportato nella Mappa d'impianto presa a riferimento, appare conforme a quanto registrato all'Agenzia del Territorio. Anche l'identificazione di classe 2 corrisponde allo stato di fatto.

Note: Tabella di variazione del 21/12/2009 Prat. TR0176799 in Atti dal 21/12/2009 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n.262. Annotazione: Variazione colturale eseguita ai sensi del 3/10/2006 n.262 poi L 5054.1/2009)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Come si evince dalla relazione dello specialista topografo, il perimetro catastale, per come riportato nella Mappa d'impianto presa a riferimento, appare conforme a quanto registrato all'Agenzia del Territorio. Anche l'identificazione di classe 2 corrisponde allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terreno si colloca nel Comune di Acquasparta, piccolo Comune in Provincia di Terni (Umbria), posto in altura, a circa 350 m s.l.m., lungo la valle del Naia, affluente del fiume Tevere. Al centro di un vasto territorio collinare, ricco di vegetazione e di sorgenti di acque minerale, il Comune ha una popolazione residente di 4.356 abitanti (31/01/2025 - Istat), un territorio comunale esteso per 81,61 km², 8 frazioni e una densità abitativa di 54,10 ab. /km². Dista 11,5 km da San Gemini (14 minuti), 23,1 Km (20 minuti circa) da Terni (la città più vicina), 63 km da Perugia (48 minuti), 26,3 (36 minuti) da Amelia (TR), 25 km (24 minuti) da Todi (PG) e 113 km da Roma (1 ora e 30 minuti circa). È servito dalla Ferrovia Centrale Umbra (in fase di riapertura dopo un rinnovamento delle infrastrutture e dei servizi) nel tratto che va da Terni a Perugia, con una propria stazione ferroviaria (Stazione di Acquasparta), e ha accesso diretto alla strada statale 3 bis Tiberina (SS 3 bis - nota come E45) che collega Roma con Ravenna, con uscita propria (Acquasparta) a circa 1,3 km dal centro cittadino. Il trasporto pubblico è presente nel Comune con una linea intercomunale (ATM, BUS ITALIA) ed con linee private con tratte internazionali (SULGA AUTOLINEE) che giornalmente collegano Acquasparta con la città di Terni, Roma, e Perugia, il capoluogo regionale. Dalle cartografie storiche ottocentesche (Catasto Gregoriano), si evince come le aree adiacenti il centro storico di Acquasparta siano state fin dagli inizi dello scorso secolo spazi rurali. Poche e rade le edificazioni sparse in un territorio collinare dedito per lo più all'agricoltura e alla pastorizia. L'attuale distribuzione urbana sembra essere frutto di un'espansione edilizia della seconda metà del secolo scorso, con un'accelerazione del periodo contemporaneo, che ha impegnato in particolar modo il versante sud, più vicino ai servizi ed alle infrastrutture viarie e alla ferrovia. (sito Regione Umbria. Paesaggi nel tempo - tavole Inquadramento RGE 117-2022 GENERALE P3, P3.1, P3.2). Il quartiere dove insiste il Lotto appartiene alla fascia periurbana più prossima alla città storica, molto vicino alla viabilità di distribuzione interregionale e alla stazione ferroviaria. E' circondata da residenze private. Non sono presenti industrie, né depositi di alcun genere. Lontane scuole o altri servizi. L'intera area appare tranquilla sia in termini di traffico urbano che di rumori.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Istituto Comprensivo di Acquasparta e San Gemini (Buona), Presidi Sanitari (ASL) e Farmacia (Buono), Attività commerciali, Supermercati, Mercati locali (Buoni), Centro Sportivo, Piscina, Palestre, trekking (Ottimo), Stazione Carabinieri Acquasparta (Buono), Attività commerciali, bar e ristoranti (Buono), Uffici Comunali (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: Centro storico. Residenziali, commerciali e servizi

Importanti centri limitrofi: I terreni e gli edificati oggetto di questa procedura si collocano nel Comune di Acquasparta, piccolo Comune in provincia di Terni (Umbria), posto in un colle a circa 350 m s.l.m.

Attrazioni paesaggistiche: Nel territorio comunale, pochi chilometri dal centro cittadino, da vedere: il "Castello di Casigliano" (15 km direzione Todi), piccolo borgo di 186 abitanti circondato da colline verdeggianti; la pit.

Attrazioni storiche: Il nome della città, "Acquas Partas", di epoca romana, trae le sue origini dalla posizione tra le sorgenti dell'Amerino e Furapane, tra le più importanti che caratterizzano il sottosuolo del territorio.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Centrale Umbra - Stazione di Acquasparta 500 metri, Trasporto Pubblico intercomunale 50 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di "Affitto di fondo rustico" (ai sensi dell'art. 45 della L.203/1982) è stato sottoscritto presso gli Uffici della Confagricoltura di Terni (via Cardeto,57) il giorno 10-01-2020. Regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate con [REDACTED] (registrazione telematica), trasmessa da Confagricoltura Umbria Servizi S.r.l. [REDACTED] e codice identificativo [REDACTED] Scadenza 31/12/2029

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:

Descrizione onere: TRASCRIZIONE - ATTO DI DESTINAZIONE AI FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-Ter C.C; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 07/12/2011 ai nn. 14676/9969; ANNOTAZIONI disponibili: - N.115 del 18/02/2014 (Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale) - N.1736 del 10/11/2016 (inefficacia parziale) - N.504 del 12/03/2019 (inefficacia parziale) .

Descrizione onere: TRASCRIZIONE - ATTO DI DESTINAZIONE AI FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-Ter C.C; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO

[REDACTED]
prima, sottoscritto un "vincolo di destinazione" della durata di n.30 anni (a decorrere dal 17.11.2011), ai sensi degli art.li 1322 e 2645-ter del Codice Civile, per i beni ereditati, dei quali attualmente d'interesse:

- Locale ad uso commerciale di via G.Galinei, 3;
- Appartamento sito in via del Colle, 176;
- Terreni agricoli corrispondenti alle part. nn. 115,116,126,128,129,131,135,152,153, 466,467,693,884 Fuori dal vincolo compaiono i beni iscritti alla part. n. 885 sub.1 e sub.2. ANNOTAZIONI disponibili: - N.26 del 15/12/2011 (inefficacia parziale) - N.115 del 18/02/2014 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale) - N.503 del 12/03/2019 (inefficacia parziale).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

[REDACTED]
porto capitale: €33892,17; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI TERNI in data 29/08/2012 ai nn. 8965/962

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di FEDERLUS FACTORING S.p.A. [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO 0281; Importo ipoteca: € 42000,00; Importo capitale: € 33102.51 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI TERNI in data 20/09/2012 ai nn. 9515/1030 ; Note: Nel Maggio 2025 è intervenuto il Creditore CHERRY BANK SPA in luogo di FEDERLUS FACTORING



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 135.684,42; Importo capitale: € 67842.21; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE - ROMA in data 28/06/2019 ai nn. 6673/828

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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:

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: no.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI -

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: Non specificato



6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione; trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE, in data 07/12/2011, ai nn. 14675/9968.



assegnati i seguenti beni: - Locale magazzino, via G.Galilei,n.3 (Acquasparta), censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.41, part. 283, sub.9; - Fabbricato cielo-seminterrato, strada vicinale il Colle n.176 (Acquasparta), con annessa area scoperta di pertinenza censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.40, part. n. 132; - Piccolo fabbricato costituito da stalla e locale rimessa attrezzi, via Garibaldi s.n.c., iscritto al Foglio 40 , part. n. 885 sub.1 (stalla) e sub 2 (rimessa). - Terreno agricolo, in Località Colle, iscritto al NCT(terreni) al Foglio n.40, part.nn.115,116,126,128,129, 130,131,135,152,153,466,467,693,884 ANNOTAZIONE 113 del 18/02/2014. Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale



Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di denuncia di successione; trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE, in data 07/12/2011, ai nn. 14674/6764.

Note: Pubblico Ufficiale [REDACTED] - Atto Repertorio 17/13 del 2.12.2011

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio.** In forza di denuncia di successione; trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE, in data 07/12/2011, ai nn. 14674/9967.

[REDACTED]
nuncia all'eredità risulta registrata alla Pretura di Terni, in data 10.09.1996; con n.1476.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Nuovo PRG adottato con Delibera di C.C. n. 51 del 15.09.2008 ed approvato con Delibera di C.C. n. 4 del 18.02.2011, pubblicata sul BUR n.19 del 10.05.2011
Zona omogenea:	Nella previsione di piano la particella appartiene; a) VIABILITÀ COMUNALE - STRADA ESISTENTE (Art. 53 N.T.A. del PRG PS) per 65,0 mq; b) ZONA E3- Verde di Salvaguardia, (Art. 29 N.T.A. PRG PS) per 2005
Norme tecniche di attuazione:	CAPO IV – Mobilità e Sistema infrastrutturale Art. 53. Viabilità e classificazione delle strade 1. Nella cartografia di PRG, la viabilità stradale è distinta in relazione alle tipologie previste dal Nuovo Codice della Strada e dalla legislazione regionale, nelle seguenti categorie: 1) Strade extraurbane principali (tipo b) 2) Strade extraurbane secondarie (tipo c) 3) Strade urbane di quartiere (tipo e) 4) Strade locali urbane ed extraurbane (tipo f) 5) piste ciclabili e ciclo-pedonali, viabilità minore e sentieristica (tipo f bis) 2. Costituiscono parte integrante del PRG, parte strutturale, le classificazioni relative alla viabilità principale e secondaria, mentre la viabilità di quartiere e locale è definita nella parte operativa. VIABILITÀ RURALE E FORESTALE 3. Si definisce strada rurale o forestale un tracciato a fondo artificiale o a fondo naturale migliorato, percorribile da autocarri o da autovetture, senza particolari difficoltà, in ogni stagione. 4. Si definisce pista forestale principale un tracciato a fondo naturale

reso percorribile per trattori agricoli ed altri mezzi a trazione integrale impiegati nella gestione del bosco. Si definisce pista forestale secondaria un tracciato temporaneo di servizio alla superficie boscata oggetto di intervento, utilizzabile per il solo bosco nelle zone carenti di viabilità forestale principale. 5. Si definisce sentiero o mulattiera un tracciato non percorribile da automezzi o trattori, transitabile a piedi o con animali da soma. 6. La viabilità rurale e forestale è normata dalla legge regionale 19 novembre 2001, n. 28.e dal successivo Regolamento Regionale n° 7 del 31/12/2002, attuativo della suddetta legge. 7. Nelle nuove aree di espansione, prevista dal PRG parte strutturale e PRG parte operativa, ricadenti al di fuori dei centri abitati, interessanti le strade di tipo "F" saranno consentiti nuovi accessi a condizione che sia rispettata la distanza da m 30 da intersezioni esistenti, ai sensi del D.M. 19.04.2006. 8. All'esterno dei centri abitati, nelle aree previste, dal PRG parte strutturale e PRG parte operativa, di espansione sia a fini residenziali, produttivi che per servizi, qualora l'apertura di nuovi accessi, comporti la mancanza del rispetto delle distanze previste dalle norme sopra citate da accessi e/o intersezioni esistenti, dovranno essere mantenute le fasce di rispetto di m 30 per le strade di tipo "C" e di m 20 per le strade di tipo "F" al fine di realizzare viabilità parallele e quanto previsto dall'art. 22 c. 9 del D.Lgs. 285/92. 9. Per quanto attiene la realizzazione di nuove opere infrastrutturali puntuali, quali svincoli, rotatorie che interessano la viabilità provinciale e/o regionale, tali opere dovranno essere sottoposte all'autorizzazione del Servizio Viabilità o del Servizio al momento competente in materia, della Provincia di Terni, redigendo i relativi progetti nel rispetto delle normative vigenti al momento. In fase di redazione di tali progetti esecutivi dovranno essere fornite tutte le indicazioni sull'asse stradale, sul raggio di curvatura, sulle distanze di visibilità e sui sistemi di contenimento delle scarpate in trincea e in rilevato. La documentazione progettuale dovrà inoltre fornire indicazioni in merito agli accorgimenti tecnici e funzionali per il convogliamento delle acque meteoriche, per le reti dei sottoservizi e le opere d'arte. La pavimentazione stradale, la segnaletica orizzontale e verticale, dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e dalle normative tecniche di settore attualmente vigenti, in particolare la segnaletica orizzontale e verticale negli innesti a rotatoria dovrà contemplare la regola della precedenza ai veicoli già presenti nell'anello della rotatoria stessa. 10. Per quanto attiene l'individuazione dei centri abitati si rimanda alla "Carta delle relazioni urbane e

	territoriali”, carta S4 di PRG parte strutturale. 11. Nel caso della realizzazione di una nuova infrastruttura viaria di rilevante interesse pubblico, intervento ricadente nei casi previsti dal comma 7 dell’art. 15 della L.R. 27/2000, che dovesse comportare il taglio di aree boscate, si dovrà procedere alla compensazione ambientale nei modi indicati al comma 2 dell’art. 7 della L.R. 28 del 2001. Oltre quanto stabilito dall’art. 7 della L.R. 28/2001 le presenti NTA stabiliscono che le aree in cui localizzare l’imboschimento derivante dalla compensazione ambientale obbligatoria dovranno essere in via prioritaria quelle indicate come “relitti”, ovvero quelle aree, catastalmente identificate, che in seguito alla realizzazione dell’infrastruttura viaria vengono cedute all’Amministrazione comunale in quanto non più utilizzabili. Si dovrà quindi privilegiare l’uso di tali aree per localizzare l’imboschimento derivante dalla compensazione ambientale fino ad esaurimento di dette superfici. Nel caso in cui dette superfici non dovessero essere sufficienti a tale scopo oppure si dovessero verificare non idonee, da dimostrare attraverso relazione tecnica di dettaglio redatta da tecnico abilitato, si procederà al completamento delle superfici mancanti, secondo quanto previsto dal sopra richiamato art. 7 della L.R. 28/2001. Art. 29. E3 - Verde di salvaguardia 1. Nelle Aree agricole utilizzabili per nuovi insediamenti di cui ai precedenti articoli 14-19, le zone residue non utilizzate per nuove previsioni, in sede di PRG parte operativa dovranno essere classificate come Verde di salvaguardia E3. 2. Le zone di verde di salvaguardia sono fasce di rispetto generalmente, per garantire adeguate condizioni di salubrità ambientale agli insediamenti, oltre al mantenimento della rete ecologica regionale. 3. Esse sono interposte tra le infrastrutture viarie e le zonizzazioni di PRG e hanno anche la funzione ove necessario di barriera al rumore. 4. In tali aree sono da applicare le norme per il territorio agricolo di cui alla L.R. n. 1/2015.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Lo strumento urbanistico non limita in alcun modo la coltivazione nelle Aree di salvaguardia. Pertanto l'attuale destinazione risulta in linea con le previsioni di Piano.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:

Si allega copia della Certificazione urbanistica, datata maggio 2024 ma ancora valida nei contenuti poiché non sono intervenute Varianti o modifiche normative nello strumento urbanistico vigente.

Note generali sulla conformità:

In Sintesi l'area è compatibile con un utilizzo agricolo.

Di seguito le previsioni e vincoli per eventuali interventi:

a) **"VIABILITÀ COMUNALE - STRADA ESISTENTE (Art. 53 N.T.A. del PRG PS) PRESCRIZIONI:** Trattasi di aree utilizzate come viabilità comunale. **VINCOLI :** Detti terreni, ricadono fra le Aree di salvaguardia del bacino idro-minerale denominato "Acqua minerale - Amerino delle Sorgenti di San Francesco - " istituite ai sensi dell'art. 23 della L.R. 22/2008 con Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria Num. 9965 del 03.11.2009, ed in particolare in Zona soggetta a protocollo d'intesa da sottoscrivere fra il Comune di Acquasparta e la Regione dell'Umbria, e fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e-o elettromagnetici.

b) **Zona E3 (Verde di Salvaguardia) (Art. 29 N.T.A. PRG PS): PRESCRIZIONI:** Le zone di verde di salvaguardia sono fasce di rispetto individuate generalmente, per garantire adeguate condizioni di salubrità ambientale agli insediamenti, oltre al mantenimento della rete ecologica regionale. Esse sono interposte tra le infrastrutture viarie e le zonizzazioni di P.R.G. e hanno anche la funzione ove necessario di barriera al rumore. In tali aree sono da applicare le norme per il territorio agricolo di cui alla L.R. n. 1/2015. **VINCOLI:** Detti terreni, ricadono fra le Aree di salvaguardia del bacino idro-minerale denominato "Acqua minerale - Amerino delle Sorgenti di San Francesco " istituite ai sensi dell'art. 23 della L.R. 22/2008 con Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria Num. 9965 del 03.11.2009, ed in particolare in "Zona soggetta a protocollo d'intesa da sottoscrivere fra il Comune di Acquasparta e la Regione dell'Umbria". I terreni distinti con il Foglio 40 Part. nn. 116/parte, ricade fra le "Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e-o elettromagnetici".

Descrizione: agricolo di cui al punto Particella n. 116 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Di forma quadrangolare irregolare, confina su 4 lati con la strada pubblica. Rispetto alle altre particelle adiacenti appare più indipendente e più vicina all'espansione urbana piuttosto che all'area agricola; si è tenuto conto di questo ultimo fattore sia nella valutazione finale che nella ripartizione dei lotti, lasciandolo appunto indipendente anche in vista di possibili futuri sviluppi dell'area. Storicamente l'area è sempre stata ad uso agricolo o di pascolo, comunque non edificata. È accessibile facilmente da strada pubblica, anche con mezzi agricoli di grandi dimensioni, attraverso la via pubblica "Vocabolo Colle", (che segue via Garibaldi). Sul fronte nord e nord-est, la strada sottostante (via Garibaldi) si trova ad una quota inferiore ed è in pendenza; il dislivello tra la quota stradale e l'area agricola aumenta fino a raggiungere la massima quota (intorno ai -2.00 ml) sullo spigolo nord-est, tra via Garibaldi e Strada del Colle. Il fronte est e nord-est sono contenuti da un muretto in pietra, non databile, con fori di uscita dell'acque sotterranee. Non sono presenti fabbricati o annessi agricoli di alcun genere, le alberature presenti sono confinate nei margini nord e comunque trattasi di vegetazione spontanea, per lo più in forma arbustiva. Nell'area non sono presenti pozzi o approvvigionamenti idrici autonomi. La parte coltivabile è concentrata centralmente, ed è completamente libera e soleggiata. Sono presenti n.3 pali in legno e cemento, utilizzati dal gestore locale per l'energia elettrica (ENEL) e della linea telefonica (TELECOM), collocati ai margini sud-ovest, in prossimità della strada pubblica.

Confinano con l'area, oltre la strada pubblica, edifici residenziali privati, per lo più ad unico nucleo familiare. La gran parte hanno recinzione esterna e gli ingressi carrabili e pedonali si trovano sulla strada pubblica.

Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali o servizi, ma il centro cittadino come pure le attività commerciali distano pochi minuti in macchina e sono raggiungibili anche a piedi. Ai fini agricoli, l'area risulta coltivabile, con una giacitura verso est, in linea con la strada pubblica, e una pendenza non significativa che rende il terreno facilmente lavorabile con mezzi agricoli. Il terreno è completamente esposto al sole, con un orientamento sud-est. Come già premesso, non sono presenti impianti né pozzi. La composizione del terreno risulta prevalentemente di argilla e sabbie (da valutare con analisi puntuali), ma si rimanda ad analisi puntuali e dettagliate la possibilità di verificare la qualità del terreno ad uso di coltivazioni specifiche.

Il Consorzio Agricolo Provinciale di Montecastrilli dista circa 9.0 Km circa, quello di Narni circa 20 km, e i mercati ortofrutticoli ed agricoli si trovano a circa 20 Km di distanza, con strade molto agevoli.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **2.070,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare irregolare ed orografia in pendenza, con giacitura sud-est.

Tessitura prevalente terreno misto argilloso

Sistemazioni agrarie non sono visibili fossi

Sistemi irrigui presenti Non sono presenti pozzi

Colture erbacee si

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fine della valutazione di stima, si è tenuto conto della superficie catastale, in parte verificata nei limiti con le operazioni di rilevamento strumentale incaricato per la verifica dei confini. Vista la destinazione urbanistica di previsione, che vede l'area destinata a "ZONA E3 – Verde di Salvaguardia (Art. 29 N.T.A. PRG PS) ", compatibile con uso agricolo, si è considerato un valore per Ha assimilabile alla coltura prevalente, rappresentata da Seminativo arborato o , nella definizione del BUR Umbria 2025, Seminativo Collina B. Al valore di base sono stati apportati aggiustamenti dovuti a valutazioni sulle potenzialità dell'area non solo in termini agricoli.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione terreno - Misure di Salvaguardia	sup reale lorda	2.005,00	1,00	2.005,00
Porzione terreno Aree pubbliche	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
		2.070,00		2.070,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sotto suolo - Eventuali ulteriori informazioni: La scrivente non è a conoscenza di elementi utili ad una valutazione della consistenza del sottosuolo

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

Scopo di questa procedura è l'alienazione dei beni tramite il loro inserimento nel mercato immobiliare, pertanto il valore da ricercare è costituito dal più probabile "valore di mercato", valutato tenendo conto dei numerosi fattori che normalmente influenzano le quotazioni locali. Nel caso specifico trattasi di beni localizzati in un piccolo centro urbano dell'Umbria meridionale, con meno di 5000 abitanti in diminuzione, dove il mercato immobiliare risulta fermo e con scarse possibilità di significative e imminenti involuzioni.

Si reputa significativa la comparazione di campioni presi dal territorio, sia locale che provinciale, con opportune differenziazioni se trattasi di "edificato" o "aree rurali", insistenti in ambiti urbani, semi urbani o rurali, in quanto le rispettive peculiarità fanno riferimento a mercati che richiedono differenti approcci di valutazione. Nel caso di valutazione di "edificato" o ad esso assimilabile, il criterio di valutazione consiste sulla "comparazione" di situazioni similari locali, poiché anche i contesti territoriale o regionale, non offrono uguali garanzie di equo confronto. In tali circostanze, i fabbricati, sono valutati "a corpo" o con "stima sintetica parametrica" nel caso vi siano le condizioni. Particolari attenzioni sono rivolte alla valutazione di: epoca di costruzione, materiali, tipologia edilizia, tecniche costruttive, stato di conservazione e possibilità di trasformazione, vincoli e irregolarità tecnico-amministrative.

In generale, per l'edificazione, dal prezzo di stima sono decurtate le spese necessarie per rendere il bene, "regolare" sotto il profilo tecnico-amministrativo e normativo, "accessibile", "utilizzabile" e "sicuro".

Per "terreni" e in generale "ambiti rurali", la comparazione può variare a seconda delle aree paesaggistiche, non necessariamente legate ai confini regionali.

Fondamentale la conoscenza dei: "caratteri morfologici e topografici", che incidono in maniera significativa, sulle potenzialità di utilizzo, sui trasporti e la facilità di lavorazione; le "condizioni climatiche" che incidono sulla piovosità, ventosità, ecc -; i "caratteri geo-morfologici e antropici" , che dimostrano la storicità delle colture, della presenza umana, della vicinanza e consistenza di un centro abitato o di un sistema di infrastrutture viarie, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti.

In generale, per le aree agricole, tenuto conto dell'impossibilità di acquisire le informazioni necessarie, delle variabili non del tutto valutabili e delle condizioni di flessibilità del mercato, di base, dal prezzo di stima si decurta una percentuale di almeno il 10% rispetto al più probabile valore di mercato.

Solitamente si usa il metodo della "stima sintetica parametrica" che consente nel determinare il valore di un terreno basandosi su transazioni di terreni simili, ubicati nel territorio o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Acquasparta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Immobiliare del territorio - San Gemini- Acquasparta

Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - Ambito territoriale "Terni", Comune di "Acquasparta"

Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Terni, validi per tutto l'anno 2025. Regione Umbria BUR Serie Generale 7 del 12.02.2025 (Supplemento).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Borsa Immobiliare Umbra - REGIONE UMBRIA - Listino prezzi "vendite" - Acquasparta

Abitazioni - Semiperiferia - Abitabile 600-800 €/m²

Semiperiferia - Nuove 1200-1500 €/m²

Terreni edificabili 40 €/mc

Terreni agricoli 80 €/mc

Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - Ambito territoriale "Terni", Comune di "Acquasparta". Superficie Lorda

Abitazioni civili - stato conservativo normale - 600-1050 €/mq

Terreni - Valori agricoli medi suddivisi per colture nell'ambito del territorio di Acquasparta. Es Seminativo 14450 euro/ha

Il Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Terni (LR 21/2015, art. 230, comma 6, lettera f) riporta per la Regione Agraria n.5 (Colline di Terni - Acquasparta, Montecastrilli, Stroncone, Terni, Avigliano Umbro), quota il valore medio Ha a seconda delle situazioni orografiche, quindi distingue collina A, B,C a seconda della pendenza (>=< a 10%), e a seconda delle colture.

Nei specifico dei terreni in oggetto, si rileva:

- in caso di Seminativo (da classe A a classe C) i valori oscillano da 8000,00 a 14.000,00 euro/Ha;

- in caso di oliveti (da "oliveti non produttivi a classe A), i valori oscillano da 11000,00 a 19500,00 euro/Ha;

- in caso di Pascolo distingue da "naturali/spontanei" con un valore di 4000,00 euro/Ha a quelli "arborati" che scendono a 3000,00 euro/Ha;

- in caso di Bosco ripariale i valori scendono a 1500,00 euro/Ha.

Altre fonti di informazione: Siti internet. Ricerca: Compravendita di locali commerciali nei centri storici Provincia di Terni.

8.3 Valutazione corpi:**Particella n. 116 - TERRENO AD USO AGRICOLO. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.154,88.

Come premesso nella descrizione dei criteri generali di stima, nel caso di "terreni" per la valutazione si è tenuto conto delle condizioni ambientali, della produttività, dei servizi e dell'utilizzo immediato e nelle previsioni future. In generale, la porzione di terreno risulta avvantaggiata rispetto ad altre, grazie alla posizione aperta su vari fronti strada, la facilità di raggiungere l'area con qualsiasi mezzo, anche agricolo e la posizione strategica vicino il centro abitato. Al fini agricoli, tuttavia, le dimensioni realmente lavorabili, la pendenza, l'assenza di acqua e un terreno non di particolare pregio, rappresentano fattori penalizzanti.

A quanto detto, dobbiamo aggiungere la natura "dinamica" della destinazione urbanistica (verde di salvaguardia), che non garantisce condizioni definitive, anche se la posizione nel contesto urbano rendono l'area lasciano ampi margini di ottimismo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione terreno - Misure di Salvaguardia	2.005,00	€ 2,00	€ 4.010,00
Porzione terreno Aree pubbliche	65,00	€ 1,00	€ 65,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.075,00
accessibilità e vicinanza con l'aggregato urbano aumento del 10.00%			€ 407,50
potenzialità di sviluppo non solo agricolo aumento del 15.00%			€ 672,38
Valore Finale			€ 5.154,88
Valore corpo			€ 5.154,88
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.154,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.154,88

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Particella n. 116 – TERRENO AD USO AGRICOLO	Terreno	2.070,00	€ 5.154,88	€ 5.154,88

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 515,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.639,39
---	-------------------

Data generazione:
02-06-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cecilia Battistini