



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 5 - F.40 - TERRENO EDIFICABILE

Esperto alla stima: Arch. Cecilia Battistini
Codice fiscale: BTTCL73P55L117R
Studio in: 05029 San Gemini (TR)
Telefono: +393404019860
Email: arch.ceciliabattistini@gmail.com
Pec: ceciliabattistini@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 5 - F.40 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: Part. n. 126 - TERRENO EDIFICABILE

Categoria:

sezione censuaria Acquasparta Foglio 40, particella 226, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1618 mq, reddito dominicale: € 8,36, reddito agrario: € 7,10,
sezione censuaria Acquasparta Foglio 40, particella 226, qualità uliveto-vigneto, classe 2, superficie catastale 412 mq, reddito dominicale: € 1,92, reddito agrario: € 1,17,

2. Stato di possesso

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 5 - F.40 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: Part. n. 126 - TERRENO EDIFICABILE

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 5 - F.40 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: Part. n. 126 - TERRENO EDIFICABILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 5 - F.40 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: Part. n. 126 - TERRENO EDIFICABILE

Creditori Iscritti: FININT REVALUE S.P.A - UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO, FEDERLIS FACTORING S.p.A, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
(subentro della CHERRY BANK S.P.A, in loga della FEDERLIS FACTORING S.p.A)

5. Comproprietari

Beni: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 5 - F.40 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: Part. n. 126 - TERRENO EDIFICABILE

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 5 - F.40 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: Part. n. 126 - TERRENO EDIFICABILE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 5 - F.40 - TERRENO EDIFICABILE

Corpo: Part. n. 126 - TERRENO EDIFICABILE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 5 - F.40 - TERRENO EDIFICABILE

Valore complessivo intero: 61.738,05

Lotto: 5 - F.40 - TERRENO EDIFICABILE**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

██████████ depositata agli Atti di questa procedura. Per la valutazione dei dati sono state effettuate verifiche 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, ██████████ sposata ██████████ in regime di separazione di beni come riportano gli Atti notarili del 2011. Dall'unione nasce il figlio, ██████████ citato negli Atti del 2011. In allegato "Anagrafica". I beni oggetto di questo procedimento risultano intestati esclusivamente (100%) all'esecutato, ██████████ (Acquasparta, 13.12.1960), ereditati insieme alla sorella ██████████, alla morte del padre ██████████ e alla rinuncia dell'eredità da parte della vedova, madre dei due figli ██████████. La rinuncia all'eredità risulta registrata alla Pretura di Terni, in data 10.09.1996, 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 ██████████ 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, ██████████ (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 ██████████ sono stati 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. 132;
- Piccolo fabbricato costituito da stalla e locale rimessa attrezzi, via Garibaldi s.n.c., iscritto al Foglio 40, part. 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 particelle. Con rogito notarile a firma del Notaio ██████████ (Terni 17.05.2011, Rep n.181008/3697) ██████████ aveva qualche mese 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.Galilei, 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. 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>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, [REDACTED] chiede la trascrizione dello stesso, per l'intera quota parte dei beni assegnati allo stesso (tranne la part. 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: Part. n. 126 - TERRENO EDIFICABILE.

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

Note: La particella n.126 è di forma quadrangolare, irregolare e i confini derivano dalla Mappa Catastale d'Impianto. È caratterizzata dai seguenti confini catastali: a Nord/Ovest dalla Strada Pubblica (Strada del Colle), a Sud dalle part. nn. 769 (fabbricato in aderenza), 1121, 1178, 1119 di altra proprietà. Ad Est la particella confina con le part. n.884 e n.132 di proprietà dell'esecutato ma la prima (884) estranea alla procedura). Registrata come area agricola, in parte seminativo di classe 2 e in parte uliveto-vigneto sempre di classe 2, ad oggi risulta incolta e l'uliveto senza manutenzione.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Acquasparta, foglio 40, particella 226, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1618 mq, reddito dominicale: € 8,36, reddito agrario: € 7,10

Derivante da: Impianto meccanografico 1/10/1970

1-TABELLA DI VARIAZIONE del 9/12/2010 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (1568.1/2010) Annotazione: variazione coltura eseguita ai sensi della 3/10/2006 n.262, convertito con modificazioni nella L.24.11.2006 e successive modificazioni.

2- Voltura n.995.1/1997 in atti dal 24.04.1997

3- Voltura n.799 n.14 registrato in data 11/09/1996.1/1997

4-Divisione Modello Unico n.9968.2/2011. Pubblico Ufficiale [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Acquasparta, foglio 40, particella 226, qualità uliveto-vigneto, classe 2, superficie catastale 412 mq, reddito dominicale: € 1,92, reddito agrario: € 1,17

Derivante da: Impianto meccanografico 1/10/1970

1-TABELLA DI VARIAZIONE del 9/12/2010 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (1568.1/2010) Annotazione: variazione coltura eseguita ai sensi della 3/10/2006 n.262, convertito con modificazioni nella L.24.11.2006 e successive modificazioni.

2- Voltura n.995.1/1997 in atti dal 24.04.1997

3- Voltura n.799 n.14 registrato in data 11/09/1996.1/1997

4-Divisione Modello Unico n.9968.2/2011. Pubblico Ufficiale Ungari Trasatti Camillo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terreno oggetto di questa procedura 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) e 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. È 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. Regularmente registrato all'Agenzia delle Entrate con prot. [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. Galilei, 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. 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 in data 29/08/2012 ai nn. 8965/962

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di FEDERLIS FACTORING S.p.A. [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO 0281; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 33892,17; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PERUGIA - DISTR.DI FO-LIGNO in data 28/06/2019 ai nn. 9615/1030; Note: Nel Maggio 2025 è intervenuto il Creditore CHERRY BANK SPA in luogo di FEDERLIS FACTORING



teca: € 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:

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: 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.

Note: Alla presenza del notaio Camillo Ungari Trasatti, i due fratelli [redacted] e [redacted]

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 il vicinale Colle n.176 (Acquasparta), con annessa area scoperta di pertinenza censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.40, part. 132; Piccolo fabbricato costituito da stalla e locale rimessa attrezzi, via Garibaldi s.n.c., iscritto al Foglio 40 , part. 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 ANNO-TAZIONE 113 del 18/02/2014. Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

Titolare/Proprietario: [redacted] (1/2) [redacted] (1/2). In forza di denuncia di successione.

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 172) [REDACTED] (1/2). In forza di atto di asse-
gnazione; 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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

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:	a) VIABILITÀ COMUNALE - STRADA DI PROGETTO e PAR- CHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO per 790 mq. b) ZONA C – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (Comparti n. 22c) per circa 1240 mq
Norme tecniche di attuazione:	PIANO STRUTTURALE CAPO IV – Mobilità e Sistema in- frastrutturale Art. 53. Viabilità e classificazione delle strade 1. Nella cartografia di PRG, la viabilità stradale è distinta in relazione alle tipologie previste dal Nuovo Co- dice della Strada e dalla legislazione regionale, nelle se- guenti categorie: 1) Strade extraurbane principali (tipo b) 2) Strade extraurbane secondarie (tipo c) 3) Strade ur- bane di quartiere (tipo e) 4) Strade locali urbane ed ex- traurbane (tipo f) 5) piste ciclabili e ciclo-pedonali, viabi- lità minore e sentieristica (tipo f bis) 2. Costituiscono parte integrante del PRG, parte strutturale, le classifica- zioni relative alla viabilità principale e secondaria, men- tre 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 sta- gione. 4. Si definisce pista forestale principale un trac- ciato a fondo naturale reso percorribile per trattori agri- coli ed altri mezzi a trazione integrale impiegati nella ge- stione del bosco. Si definisce pista forestale secondaria tracciato temporaneo di servizio alla superficie boscata oggetto di intervento, utilizzabile per il solo bosco e nelle zone carenti di viabilità forestale principale. 5. Si defini- sce 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. PRG - PIANO OPERATIVO CAPO III - NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI art. 22 Zone C - Zone residenziali di espansione 1. Il PRG parte Operativa individua le zone e sottozone residenziali di espansione come aree da trasformare individuate all'interno della situazione insediativa di cui al presente Capo e individuata nel PRG parte Strutturale come aree agricole prossime all'insediamento utilizzabili per nuovi insediamenti (zone residenziali) ai sensi dell'art. 15 delle NTA del PRG parte Strutturale. 2. Le zone residenziali di espansione sono principalmente ubicate in contiguità con le zone residenziali di completamento per minimizzare nuove superfici da urbanizzare e per di usufruire in modo razionale della dotazione di impianti tecnologici per l'approvvigionamento idrico ed energetico e lo smaltimento ed il trattamento dei reflui. 3. Le zone residenziali di espansione C, sono prevalentemente destinate alla residenza. 4. 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: a. Direzionale; b. Insediamenti ricettivi, escluse le attività alberghiere; c. esercizi commerciali, quali esercizi di vicinato, medie strutture di vendita nelle tipologie M1, M2, G1, G2, così come definite dalla L.R. 24/1999 e 15/2010 e s.m.i. comunque aventi le caratteristiche indicate dalle sopra richiamate Leggi regionali; d. attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici; e. laboratori artigianali. 5. Nell'eventualità che si individuino attività compatibili di cui al comma precedente che superano il 25% della volumetria ammissibile, il cambio di destinazione d'uso o l'eventuale nuova istanza deve essere attuata con piano attuativo preventivo con relativa convenzione, che dimostri la verifica degli standards relativi, previsti dalle presenti norme e dalla normativa sovraordinata vigente. 6. Sono comunque escluse, tutte le attività contrastanti con il carattere residenziale della zona, quali: case di cura, depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, 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. 7. Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo e in ogni comparto: a) Dovranno essere garantiti i principi e i parametri di sostenibilità degli interventi stabiliti dalla L.R. 17/2008 in merito alla "Permeabilità dei suoli", al "Recupero delle acque piovane", ai "Criteri di uso sostenibile e tutela del territorio" e alla "Esposizione e soleggiamento degli edifici" e di ogni altro principio e/o parametro che dovesse intervenire mediante leggi e norme sovraordinate; b) l'altezza massima delle nuove costruzioni, non potrà superare mt. 6,50; c) i parcheggi pubblici, dovranno garantire il livello di Dotazioni territoriali e funzionali minime stabilite delle norme sovraordinate per le zone residenziali, fatte salve le maggiori quantità richieste per le destinazioni non residenziali; d) Il verde e i parcheggi pubblici o di uso pubblico, derivanti dalle Dotazioni territoriali e funzionali minime di piano attuativo, dovranno ubicarsi in adiacenza delle piazze e/o della viabilità pubblica o di uso pubblico. 8. 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. 9. Per tutti i comparti edificatori è prevista la possibilità di usufruire di una premialità urbanistica connessa alla attuazione degli interventi previsti per gli Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP), individuati mediante QSV e afferenti il centro storico di Acquasparta e tutti i centri storici del territorio comunale classificati con la destinazione urbanistica "Zona A" (D.M. 1444/68), in conformità a quanto indicato dalla L.R. 12/2008 e individuati con apposito provvedimento comunale. Detta premialità è espressa in diritti edificatori ed è calcolata per ciascun ARP con provvedimento comunale specifico conforme a quanto previsto dalla L.R. 12/2008 e s.m.i. L'esercizio dei diritti edificatori premiali, ovvero il trasferimento degli stessi, è previsto per tutti i comparti edificatori classificati come zona omogenea C (D.M. 1444/68). Ciascun comparto potrà usufruire di detti diritti edificatori premiali per una misura massima pari ad un terzo della potenzialità edificatoria attribuita dal presente PRG a ciascun comparto edificatorio come previsto all'art. 10 comma 2 lett. B) della L.R. 12/2008. I diritti edificatori premiali vengono acquisiti da ciascun soggetto avente titolo con le modalità previste dalla L.R. 12/2008 a seguito della realizzazione degli interventi previsti nei rispettivi ARP. L'esercizio di detti diritti edificatori è regolamentato attraverso trascrizione e registrazione delle quantità premiali acquisite ed esercitabili nelle aree afferenti i comparti

edificatori C. Per usufruire della premialità acquisita, l'avente diritto, a detta premialità, deve garantire che gli interventi edilizi interni ai comparti edificatori forniscano prestazioni eco sostenibili, in materia di risparmio energetico, uso di energia da fonti rinnovabili, prestazioni di isolamento acustico, migliorative del 30% superiori ai parametri relativi, fissati dalle norme vigenti in materia. Dette prestazioni devono essere garantite in sede di convenzione urbanistica relativa al P.A. del comparto di riferimento e asseverate dai relativi tecnici abilitati al momento della richiesta del relativo titolo abilitativo necessario alla attuazione degli interventi edilizi.

10. Nella redazione dello schema di convenzione per l'attuazione di ciascun comparto, si dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici : a) il potenziamento e la riorganizzazione dei servizi generali se ubicati in posizione prossima a spazi pubblici esistenti o previsti dal piano; b) il miglioramento generale della accessibilità specie agli spazi di interesse collettivo e di uso pubblico con particolare riguardo a quella pedonale e ciclabile e al superamento delle barriere architettoniche; c) la previsione di soluzioni adeguate volte alla moderazione del traffico; d) l'integrazione dei tessuti edificati con la trama del verde pubblica e privata, attrezzata e naturale; e) la riduzione dei livelli di inquinamento acustico e da emissioni nell'atmosfera; f) i comparti di seguito elencati nell'ottica della priorità degli interventi, che il Piano Operativo può definire, avranno validità di attuazione in un termine massimo di quattro anni a partire dalla delibera da parte del consiglio comunale di attuazione del comparto o dei comparti, che può coincidere con l'approvazione del Piano Operativo o essere deliberata successivamente, sempre dal consiglio comunale, come previsto dalla normativa sovra ordinata. Qualora, allo scadere del quarto anno dalla data di attuazione del comparto o dei comparti non siano pervenute all'Amministrazione comunale istanze per la loro realizzazione dei comparti in appresso individuati, la stessa Amministrazione potrà eseguire una variante funzionale al Piano Operativo o inserire i comparti non attuati nei programmi di edilizia agevolata PEEP, o in programmi di edificazione in autocostruzione convenzionati. PRG - PIANO OPERATIVO art. 23

Prescrizioni specifiche sui nuovi Comparti edificatori per insediamenti residenziali

1. Le prescrizioni specifiche, per ciascun Comparto edificatorio, costituiscono un contributo straordinario oltre le dotazioni funzionali minime dovute per legge. La SUC per ogni comparto risulta assegnata e l'indice territoriale, seppur riportato a due cifre decimali, è quello risultante dal rapporto tra SUC e Superficie Territoriale edificabile. Le prescrizioni specifiche utilizzano il principio della perequazione e compensazione di cui all'art. 75 delle NTA del PRG parte strutturale. -Comparto 22c Superficie Territoriale edificabile:

	3.380,97 mq Indice di utilizzazione territoriale: 0.16 mq/mq Superficie Utile Coperta: 556,54 mq Altezza massima: 6,5 m Prescrizioni specifiche: Realizzazione della viabilità pubblica individuata all'interno del Comparto, e cessione al Comune dell'area della compensazione interna al Comparto ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica legata al Piano di Attuazione del comparto
Estremi delle convenzioni:	Relativamente ai suddetti Comparti n. 22a e n. 22c alla data odierna non è stato approvato il Piano Attuativo e quindi non è stata sottoscritta la relativa Convenzione Urbanistica
Obblighi derivanti:	Realizzazione della viabilità pubblica e parcheggi individuata all'interno del Comparto ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.16 mq/mq
Rapporto di copertura:	556,44 mq (Superficie Utile Coperta)
Altezza massima ammessa:	6,50 ml
Volume massimo ammesso:	3.380,97 mq Indice di utilizzazione territoriale
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	L'intera capacità edificatoria
Altro:	Nella previsione di piano la particella appartiene; a) VIABILITÀ COMUNALE - STRADA DI PROGETTO e PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO per 790 mq. b) ZONA C – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (Comparti n. 22a e 22c) per circa 1240 mq. Nel dettaglio: a) AMBITO SPAZIO URBANO II.A - Centro Storico del Capoluogo VIABILITÀ COMUNALE - STRADA DI PROGETTO e PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO (Art. 53 N.T.A. del PRG PS) -PRESCRIZIONI: Trattasi di aree destinate alla realizzazione di infrastrutture di nuova viabilità pubblica. Per la disciplina delle infrastrutture per la mobilità si rimanda al CAPO IV (Mobilità e Sistema infrastrutturale) del Titolo IV delle NTA del PRG parte strutturale e nello specifico all'Art.53. Viabilità e classificazione delle strade; Art. 54. Aree di parcheggio; Art. 55. Pista ciclopeditone e

viabilità minore; Art. 56. Fasce di rispetto stradali. -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 Fo. 40 P.II nn. 128/parte,129/parte, 130/parte e 884/parte ricadono anche in Area/fascia di rispetto del cimitero (Art. 44 NTA PS) in cui è vietata qualsiasi edificazione ed è ammessa soltanto la realizzazione di parcheggi, nonché di modeste costruzioni al servizio delle attività cimiteriali. Il terreno distinto con il Fo. 40 Part. n. 884/parte ricade fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e-o elettromagnetici, e parzialmente in ambito soggetto a tutela paesaggistica dal D.Lgs. n. 42/2004, Art. 142 primo comma lett. m) – Zone di interesse archeologico – riconosciute Deliberazione della Giunta Regionale n. 4.826 del 22.07.1997 – Perimetrazione tratto Via Flaminia Antica –pubblicata sul B.U.R. Num. 42 del 10.09.1997. b) AMBITO SPAZIO URBANO II.A - Centro Storico del Capoluogo. ZONA C – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - COMPARTI N. 22A E 22C – (Artt. 22 e 23 delle N.T.A. del PRG PO) PRESCRIZIONI: 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: a) direzionale; b) insediamenti ricettivi, escluse le attività alberghiere; c) esercizi commerciali, quali esercizi di vicinato, medie strutture di vendita nelle tipologie M1, M2, G1, G2, così come definite dalla L.R. 24/1999 e 15/2010 e s.m.i. comunque aventi le caratteristiche indicate dalle sopra richiamate Leggi regionali; d) attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici; e) laboratori artigianali. Nell'eventualità che si individuino attività compatibili di cui al comma precedente che superano il 25% della volumetria ammissibile, il cambio di destinazione d'uso o l'eventuale nuova istanza deve essere attuata con piano attuativo preventivo con relativa convenzione, che dimostri la verifica degli standards urbanistici relativi previsti dalle presenti norme e dalla normativa sovraordinata vigente. Sono comunque escluse, tutte le attività contrastanti con il carattere residenziale della zona, quali: case di cura, depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcellane, pollai etc. Gli interventi si attuano mediante Piano

	Attuativo. L'altezza massima delle nuove costruzioni, non potrà superare mt. 6,50. Comparto 22c Superficie Territoriale edificabile : 3.380,97 mq Indice di utilizzazione territoriale : 0.16 mq/mq; Superficie Utile Coperta : 556,44 mq; Altezza massima : 6,50 m Prescrizioni specifiche : Realizzazione della viabilità pubblica individuata all'interno del Comparto, cessione dell'area della compensazione ed eventuale ulteriore compensazione calcolata ai sensi dell'art. 75 comma 9 delle NTA del PRG parte Strutturale Relativamente ai suddetti Comparti n. 22a e n. 22c alla data odierna non è stato approvato il Piano Attuativo e quindi non è stata sottoscritta la relativa Convenzione Urbanistica. 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 P.IIe nn. 884/parte e 885 ricadono fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e-o elettromagnetici.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'attività agricola non è incompatibile con la nuova destinazione di parzialmente "edificabile". 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.

Trattasi di un terreno a forma trapezoidale irregolare, in pendenza, confinante per due lati (nord e nord-ovest) con la strada pubblica (Strada del Colle), sulla quale si affacciano edifici privati. In prossimità del margine ovest, il limite della particella è segnato da un ciglio stradale ritmato da alberature storiche a grande fusto (in parte platani), mentre il confine nord rimane di libero accesso. Tra il margine ovest e il resto della particella vi è un dislivello (scarpata). Nella parte centrale del lotto è presente un uliveto (a filari), sicuramente non di recente piantumazione ma non storicizzato, come risulta dalle carte storiche. Oggi l'uliveto si presenta poco curato e non sappiamo quanto produttivo. Il margine sud-est è definito da un muro di confine in pietrame misto, tipico in passato dei confinamenti rustici, spesso affiancati da tracciati carrabili, come anche in questo caso. Presente nelle cartografie del Cessato Catasto, di altezza circa 1,50 metri, parzialmente coperto da vegetazione spontanea è lievemente inclinato verso monte e prosegue oltre il confine proprietario, cingendo anche la parte ovest della particella 884 (stessa proprietà). Il confine sud è invece segnato dal muro di un terrapieno, non di recente edificazione, in malta e pietrame compatto, che segue l'andamento in pendenza del terreno con giacitura est. Sopra il muro insistono costruzioni di altra proprietà ed essenze arboree. Tra i filari di ulivi, il terreno risulta incolto e in stato di abbandono; insieme agli ulivi, sono presenti, sparsi, altre alberature spontanee concentrate in maniera particolare sullo spigolo nord-ovest e a ridosso della proprietà confinante a sud. Nelle cartografie storiche dell'800 (catasto gregoriano) il terreno appare libero da costruzioni; nelle immagini del 1940 (volo aeronautica militare) l'area sembra essere coltivata diversamente rispetto alle confinanti, forse anche per la prossimità dell'abitato. Nell'area non sono presenti pozzi o approvvigionamenti idrici autonomi. L'area non risulta particolarmente soleggiata, e sono presenti pali ENEL e della linea telefonica (in legno) lungo il margine stradale. La vicinanza con la strada e dei sottoservizi principali a servizio delle residenze adiacenti, rendono l'area particolarmente adatta ad accogliere la destinazione d'uso residenziale prevista dalla Pianificazione locale. La condizione in altura, circondato da un paesaggio naturale di pregio, in zona tranquilla, a poca distanza dai servizi e dalle attività commerciali, rendono l'area appetibile per una edificazione di qualità.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.079,00**

il terreno risulta di forma poligonale (trapezoidale) irregolare, in pendenza, con giacitura est

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'area appare in stato di recente abbandono. Le colture presenti (ulivi) mostrano segni di scarsa manutenzione, sia nel terreno di fondo che nella cura delle piantumazioni. Da contatti con il vicinato si apprende che da alcuni anni l'area non viene coltivata.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	L'area è servita dalla condotta di gas-metano.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la valutazione della consistenza si è tenuto conto di alcuni fattori che sono stati implicitamente conteggiati nel valore finale. Previsioni di Piano: la nuova destinazione d'uso appare sicuramente più vantaggiosa per la porzione di terreno e probabilmente più logica in termini di sviluppo urbano. Indennità di esproprio di aree non edificabili coltivate: Una porzione di terreno sul margine nord-ovest da PRG viene destinata a parcheggio pubblico, pertanto si attiveranno procedure per la cessione del bene ai fini di pubblica utilità e il riconoscimento economico come prevede l'art. 40 del dpr 327/2001 (Testo Unico Espropri) che testualmente recita: "1. Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Pertanto nella valutazione si è tenuto conto della ripartizione dell'area secondo le diverse previsioni di utilizzo, ovvero 790 mq di area parcheggio e 1240 mq di area edificabile. Per la valutazione della porzione da cedere per "parcheggio pubblico" si è considerato per la valutazione un terreno coltivato ad uliveto (18750,0 euro/mq) Posizione e accessibilità: Per la porzione edificabile si è tenuto conto della facilità nell'accessibilità dell'area, anche dalla sovrastante Via Pietro Nenni. Calcolo superficie edificabile. Per la valutazione dell'area si è tenuto conto della potenzialità edificatoria con un indice di edificabilità dell'0,16 mq/mq, e immaginando un volume residenziale di altezza massima di 3 ml. Particella n. 132. La vicinanza con la particella 132, la condivisione del muretto storico e la continuità del terreno che sembra appartenere ad un'unica particella, consentono di ipotizzare la possibilità di un accorpamento, con la condivisione di un potenziale edificatorio sicuramente maggiore.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo - incolto viabilità comunale	sup potenziale coperta	790,00	1,00	790,00
superficie edificabile (con if 0.16 mq/mq e h.max 6,5 ml)	volume potenziale	1.289,00	1,00	1.289,00
		2.079,00		2.079,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in 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 preferisce utilizzare 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 terreno 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 €/mq
Terreni agricoli 80 €/mq
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.

Nello specifico dei terreni in oggetto, si rileva:

- in caso di Seminativo (da classe 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:**Part. n. 126 - TERRENO EDIFICABILE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.584,95.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo incolto viabilità comunale	790,00	€ 1,10	€ 869,00
superficie edificabile (con if 0.16 mq/mq e h.max 6,5 ml)	1.289,00	€ 50,00	€ 64.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.319,00
Posizione strategica aumento del 5.00%			€ 3.265,95
Valore Finale			€ 68.584,95
Valore corpo			€ 68.584,95
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.584,95
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.584,95

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Part. n. 126 TERRENO EDIFICABILE		2.079,00	€ 68.584,95	€ 68.584,95

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%) € 10.287,74

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: € 61.738,05

Data generazione:
02-06-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cecilia Battistini



ALLEGATI

1. RGE 117-2022 – LOTTO 5 - IMMAGINI



ELABORATI GRAFICI

Inquadramento territoriale, storico e cartografico.

Rilievo sommario, non strumentale, del fabbricato nel contesto urbano.



5. RGE 117-2022 - L 5.1

6. RGE 117-2022 - L 5.2

