



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 6 - F.40 - TERRENI AGRICOLI



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: 6 - F.40 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Categoria:

sezione censuaria Acquasparta Foglio 40, particella 131, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 8070, reddito dominicale: € 41.68, reddito agrario: € 35.43,

Corpo: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Categoria:

sezione censuaria Acquasparta Foglio 40, particella 135, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 3460, reddito dominicale: € 17.87, reddito agrario: € 12.51,

Corpo: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

Categoria:

sezione censuaria Acquasparta Foglio 40, particella 152, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 1750, reddito dominicale: € 1.72, reddito agrario: € 0.90,

Corpo: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

Categoria:

sezione censuaria Acquasparta Foglio 40, particella 153, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 4180, reddito dominicale: € 5.40, reddito agrario: € 3.02,

Corpo: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

Categoria:

sezione censuaria Acquasparta Foglio 40, particella 693, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1570, reddito dominicale: € 8.11, reddito agrario: € 6.89,

2. Stato di possesso

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 6 - F.40 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

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

Corpo: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

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

Corpo: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

Possesso: Libero

Corpo: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

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

Corpo: Particella n. 693 - TERRENO 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: 6 - F.40 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 6 - F.40 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Creditori Iscritti: FININT REVALUE S.P.A- UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO, FEDERLUS FACTORING S.p.A, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Corpo: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Creditori Iscritti: FININT REVALUE S.P.A -UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO, FEDERLUS FACTORING S.p.A, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Corpo: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

Creditori Iscritti: FININT REVALUE S.P.A - UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO, FEDERLUS FACTORING S.p.A, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Corpo: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

Creditori Iscritti: FININT REVALUE S.P.A - UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO, FEDERLUS FACTORING S.p.A, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Corpo: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

Creditori Iscritti: FININT REVALUE S.P.A - UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO, FEDERLUS FACTORING S.p.A, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: - Acquasparta (TR) – 05021

Lotto: 6 - F.40 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Comproprietari:

Corpo: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Comproprietari:

Corpo: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

Comproprietari:

Corpo: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

Comproprietari:

Corpo: Particella n. 693 -TERRENO AGRICOLO

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 6 - F.40 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Misure Penali: NO

Corpo: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Misure Penali: NO

Corpo: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

Misure Penali: NO

Corpo: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

Misure Penali: NO

Corpo: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 6 - F.40 - TERRENI AGRICOLI

Corpo: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 6 - F.40 - TERRENI AGRICOLI

Valore complessivo intero: 14.100,15

Lotto: 6 - F.40 - TERRENI AGRICOLI

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-

verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Terni (sezione Catasto e Conservatoria) e presso l'Archivio Notarile di Terni; quest'ultimo resosi necessario poiché i notai firmatari degli Atti depositati risultano deceduti

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 [REDACTED] in regime di separazione di beni come riportano gli Atti notarili del 2011. Dall'unione nasce il figlio, [REDACTED] citato negli Atti del 2011. In allegato "Anagrafica". I beni oggetto di questo procedimento risultano intestati esclusivamente (100%) all'esecutato [REDACTED] (Acquasparta, 13.12.1960), ereditati insieme alla sorella [REDACTED], alla morte del padre [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 10.09.1996, con n.1476.(Trascrizione registro Generale 14674, Registro Particolare 9967 del 7.12.2011. Atto [REDACTED])

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, al [REDACTED] 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 [REDACTED] (Terni 17.05.2011, Rep n.181008/3697), il [REDACTED], 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, il [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. RG 11339 e RP 8371. Repertorio 1741 del 23/09/2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO.

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

Note: I limiti grafici che definiscono la sua geometria irregolare (assimilabile ad un triangolo) derivano in parte dalla Mappa Catastale d'impianto ed in minima parte dal frazionamento del 1973 (prot. 35371 del 14.06.1973). Confina: a Nord/est dalle part. nn. 693 e 135 della stessa proprietà; a Sud/Est dalla part. n.152 stessa proprietà; a Ovest dalla part. n.485 di altra proprietà, e le part. nn. 130 e 129 di proprietà dell'esecutato ma fuori da questa procedura. È registrata come area agricola "seminativo"(classe 2) e si presenta con leggera giacitura in direzione est. L'unico confine materializzato è quello con la particella n.485, definito fisicamente da un muretto con recinzione metallica, la sua posizione però non può essere verificata in quanto il frazionamento 14.06.1973, che ha generato la suddetta ripartizione, non è riconoscibile in quanto mancano i punti di riferimento topografici.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Acquasparta, foglio 40, particella 131, qualità SEMINATIVO , classe 2, superficie catastale 8070, reddito dominicale: € 41.68, reddito agrario: € 35.43

Derivante da: Impianto meccanografico 1/10/1970 1- Voltura n.995.1/1997. Denuncia causa morte del 19/11/1978 2- Voltura n.799 n.14 registrato in data 11/09/1996.1/1997 3-Divisione Modello Unico n.9968.2/2011. Pubblico Ufficiale Ungari Trasatti Camillo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Risulta conforme nel perimetro e nella destinazione d'uso.

Identificativo corpo: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO.

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

Note: I limiti grafici che definiscono la sua geometria derivano in parte dalla Mappa Catastale d'impianto. È caratterizzata dai seguenti confini catastali: a Nord dalle part. 373 e 692 di altra proprietà (cimitero); a Est dalle part. 1017 e 1020 di altra proprietà; Sud/Ovest dalle part. nn. 152,153,131 della stessa proprietà. Risulta registrata al NCU Terreni, come area agricola con destinazione "seminativo arboreo" di classe 2. Il confine verso terzi ad ovest e a sud è definito da una scarpata boschiva naturale; il muro in cemento armato che delimita il confine a nord con il cimitero comunale, non materializza di fatto il margine, in quanto lo stesso è costruito ampiamente all'interno della proprietà comunale, per cui esso, come il restante confine non risulta fisicamente definito sul posto.

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Acquasparta, foglio 40, particella 135, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 3460, reddito dominicale: € 17.87, reddito agrario: € 12.51

Derivante da: Impianto meccanografico 1/10/1970

1- Voltura n.995.1/1997. Denuncia causa morte del 19/11/1978

2- Voltura n.799 n.14 registrato in data 11/09/1996.1/1997 3-Divisione Modello Unico n.9968.2/2011. Pubblico Ufficiale Ungari Trasatti Camillo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Risulta conforme nel perimetro e nella destinazione d'uso

Identificativo corpo: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO.

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

Note: I limiti grafici che definiscono la sua geometria allungata, irregolare e con margini curvilinei, derivano in parte dalla Mappa Catastale d'impianto ed in piccola parte dal frazionamento del 1973 (prot. 35371 del 14.06.1973). È caratterizzata dai seguenti confini catastali: a Nord/Ovest dalla part. n.131 (appartenente al Lotto 6), a Sud/Est dalla part. n.153 (anch'essa del Lotto 6); a Ovest dalla part. 486 di altra proprietà. Registrata come "Pascolo arborato" di classe 2, in realtà trattasi di una striscia di terreno coperto di vegetazione spontanea (bosco), su una scarpata in forte declivio verso sud. Il confine si materializza per il distacco naturale con le altre particelle confinanti; l'unico confine riconoscibile diversamente è quello con la particella n.486, definito con una recinzione metallica; la sua posizione tuttavia non può essere verificata in quanto non sono più riconoscibili i punti di riferimento topografici del 1973.

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Acquasparta, foglio 40, particella 152, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 1750, reddito dominicale: € 1.72, reddito agrario: € 0.90

Derivante da: 1- impianto meccanografico del 1/10/1970 2- Frazionamento del 14.06.1973 in Atti del 31.07.1974 (n.5374) Sono stati variati /soppressi i seguenti immobili: P,lla Foglio 40 n. 486 3- Voltura n.995.1/1997. Denuncia causa morte del 19/11/1978 4- Voltura n.799 n.14 registrato in data 11/09/1996.1/1997 5-Divisione Modello Unico n.9968.2/2011. Pubblico Ufficiale Ungari Trasatti Camillo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Risulta conforme nel perimetro e nella destinazione d'uso

Identificativo corpo: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLA-BOSCHIVO).

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

Note: I limiti grafici che definiscono la sua geometria derivano in parte dalla Mappa Catastale d'impianto ed in piccola parte dal Frazionamento del 1973 (prot. 35371 del 14.06.1973). È caratterizzata dai seguenti confini catastali: a Nord/Ovest dalla part. n. 152 della stessa proprietà;

a Sud/Est dalle part. nn. 154, 625 e 136 di altra proprietà; Est dalle part. nn. 1015 e 1163 di altra proprietà; Nord dalla part. n. 135 della stessa proprietà. Tra la particella n.153 e le particelle nn.136.625 e 154 è presente un salto di quota di oltre 5 metri. L'area risulta registrata come "Pascolo arborato" classe 1, ed è posta su un pianoro tra due grandi scarpate naturali destinate a bosco. L'unico confine materializzato è quello con la particella n.487, definito fisicamente con un muretto e una recinzione metallica, la cui posizione non può essere verificata in quanto non sono riconoscibili i punti di riferimento topografici. (vedi Relazione Topografica in allegato a questa procedura).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Acquasparta, foglio 40, particella 153, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 4180, reddito dominicale: € 5.40, reddito agrario: € 3.02

Derivante da:

1- impianto meccanografico del 1/10/1970

2- Frazionamento del 14.06.1973 in Atti del 31.07.1974 (n.5374) Sono stati variati /soppressi i seguenti immobili: Part. Foglio 40 n. 487 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.

3- Voltura n.995.1/1997. Denuncia causa morte del 19/11/1978

4- Voltura n.799 n.14 registrato in data 11/09/1996.1/1997 5-Divisione Modello Unico n.9968.2/2011. Pubblico Ufficiale Ungari Trasatti Camillo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Risulta conforme nel perimetro e nella destinazione d'uso

Identificativo corpo: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO.

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

Note: La particella catastale 693 è di forma triangolare; i limiti grafici che definiscono la sua geometria derivano in parte dalla Mappa Catastale d'impianto ed in parte dal Frazionamento del 1991 (prot. 31657 del 05.09.1991). E' caratterizzata dai seguenti confini catastali: Nord/Ovest part. n.128 di proprietà dell'esecutato ma esclusa dalla procedura; Est part. n. 692, di altra proprietà (civico cimitero); a Sud/Ovest part. n.135, parte di questa procedura. Trattasi di un'area agricola (seminativa) con giacitura in leggero declivio direzione est. L'unico confine materializzato è quello con il l'area cimiteriale (part. 692) Dal rilievo strumentale sono emerse difformità con il Tipo di Frazionamento (prot. 31657) registrato al Catasto Terreni. Nello specifico è stato rilevato uno sconfinamento di circa 503 mq a dispetto della part. 692 confinante probabilmente dovuto ad un leggero smottamento che il terreno ha subito in direzione est trascinando di fatto anche la sovrastante recinzione. Le circostanze in tal caso suggeriscono il semplice ripristino dello stato di fatto, sicuramente assecondato dalla proprietà confinante (proprietà pubblica). Ben diversa la situazione nelle porzioni non riconoscibili degli altri fronti, un tempo appartenenti alla stessa proprietà (esecutato), ora di altra proprietà. Fondamentale in tal senso anche il recupero del tracciato storico interpoderale, non riconoscibile al momento ma presente nelle carte storiche. Per la particella rappresenta un elemento sostanziali ai fini dell'accessibilità.

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Acquasparta, foglio 40, particella 693, qualità SEMINATIVO , classe 2, superficie catastale 1570, reddito dominicale: € 8.11, reddito agrario: € 6.89

Derivante da:

1-Impianto meccanografico 1/10/1970

2- Frazionamento 22/4/1989 (n.75678) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: F.40 part. 549

3- Frazionamento 12/9/1991 (in Atti n.1281.2/1992) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: F.40 p.IIIa 134 F.40 p.IIIa 692

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

5- Voltura n.799 n.14 registrato in data 11/09/1996.1/1997 6 -Atto pubblico. Ufficiale Moretti C. Terni. Rep n.15936. Registrazione n.1364 del 26/05/1972. Voltura c

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ripristino dei confini est.

Regolarizzabili mediante: Rilievo strumentale con contraddittorio con il confinante

Rilievo strumentale con contraddittorio per la porzione con sconfinamento. Rilievo strumentale per la definizione dei confini proprietari e l'individuazione del passaggio interpodereale.: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La non conformità è data dallo sconfinamento. Quest'ultimo amplia la superficie che non risulta più allineata a quella registrata catastalmente. Ripristinato il Vecchio confine, non occorrono procedure catastali per regolarizzare.

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). L'area dove insistono i Lotti appartiene alla fascia periurbana non molto distante dalla città storica e molto vicino alla viabilità di distribuzione interregionale (E45) e alla stazione ferroviaria. E' circondata da quartieri residenziali di recente edificazione. Confina nella porzione sud-est, ad una quota più bassa di circa 6-8 metri, un'area artigianale per la lavorazione del legno. Le scuole, i presidi di sicurezza (Carabinieri) e i servizi sportivi sono a circa 5 minuti di macchina dal sito. In generale il contesto raccolto e riparato e le dimensioni contenute delle aree lasciano immaginare anche una predilezione per coltivazioni o produzioni di nicchia, molto richieste nella zona.

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:

Identificativo corpo: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO
sito in Acquasparta (TR), Vocabolo Colle s.n.c.

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

Note: Il terreno è attualmente locato con contratto di "Affitto di fondo rustico" (ai sensi dell'art. 45 della L.203/1982). Sottoscritto presso gli Uffici della Confagricoltura di Terni (via Cardeto,57) il giorno 10-01-2020. Regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate con prot. n. [REDACTED] (registrazione telematica), trasmessa da Confagricoltura Umbria Servizi S.r.l Numero [REDACTED] e codice identificativo [REDACTED] Scadenza 31/12/2029 improrogabile e senza tacito rinnovo, senza preventiva comunicazione di disdetta né indennizzo

Identificativo corpo: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO
sito in Acquasparta (TR), Vocabolo Colle s.n.c.

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

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

scadenza 31/12/2029 improrogabile e senza tacito rinnovo, senza preventiva comunicazione di disdetta né indennizzo

Identificativo corpo: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

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

Libero

Identificativo corpo: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

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

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

Note: Il terreno è attualmente locato con contratto di "Affitto di fondo rustico" (ai sensi dell'art. 45 della L.203/1982). Sottoscritto presso gli Uffici della Confagricoltura di Terni (via Cardeto,57) il giorno 10-01-2020. Regularmente registrato all'Agenzia delle Entrate con prot. n. [REDACTED] (registrazione telematica), trasmessa da Confagricoltura Umbria Servizi S.r.l Numero [REDACTED] e codice identificativo [REDACTED] Scadenza 31/12/2029 improrogabile e senza tacito rinnovo, senza preventiva comunicazione di disdetta né indennizzo

Identificativo corpo: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

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

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

Note: Il terreno è attualmente locato con contratto di "Affitto di fondo rustico" (ai sensi dell'art. 45 della L.203/1982). Sottoscritto presso gli Uffici della Confagricoltura di Terni (via Cardeto,57) il giorno 10-01-2020. Regularmente registrato all'Agenzia delle Entrate con prot. n. [REDACTED] (registrazione telematica), trasmessa da Confagricoltura Umbria Servizi S.r.l Numero [REDACTED] e codice identificativo [REDACTED] Scadenza 31/12/2029 improrogabile e senza tacito rinnovo, senza preventiva comunicazione di disdetta né indennizzo.

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).

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

- 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 31/05/2011 ai nn. 6764/4465; Con rogito notarile a firma del Notaio [REDACTED] (Terni 17.05.2011, Rep n.181008/3697), il [REDACTED] 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.I 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) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

- 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) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

- 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 31/05/2011 ai nn. 6764/4465; Con rogito notarile a firma del Notaio [REDACTED] (Terni 17.05.2011, Rep n.181008/3697), il [REDACTED] 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. 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) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

- 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) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

- 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 31/05/2011 ai nn. 6764/4465; Con rogito notarile a firma del Notaio [REDACTED] (Terni 17.05.2011, Rep n.181008/3697), il [REDACTED] 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.Galinei, 3;
- Appartamento sito in via del Colle, 176;
- Terreni agricoli corrispondenti alle part.lla nn. 115,116,126,128,129,131,135,152,153,466,467,693,884 Fuori dal vincolo compaiono i beni iscritti alla part.lla 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) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

- 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) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

- 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 31/05/2011 ai nn. 6764/4465; Con rogito notarile a firma del Notaio [REDACTED] (Terni 17.05.2011, Rep n.181008/3697), il [REDACTED] 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.Galinei, 3; • Appartamento sito in via del Colle, 176; • Terreni agricoli corrispondenti alle part.lla nn. 115,116,126,128,129,131,135,152,153,466,467,693,884 Fuori dal vincolo compaiono i beni iscritti alla part.lla 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) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

- 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) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

- 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 31/05/2011 ai nn. 6764/4465; Con rogito notarile a firma del Notaio [REDACTED] (Terni 17.05.2011, Rep n.181008/3697), il [REDACTED] 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.Galinei, 3; • Appartamento sito in via del Colle, 176; • Terreni agricoli corrispondenti alle part.lla nn. 115,116,126,128,129,131,135,152,153,466,467,693,884 Fuori dal vincolo compaiono i beni iscritti alla part.lla 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) .

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO 0281; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 33892,17 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI TERNI in data 29/08/2012 ai nn. 8965/962

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di FEDERLUS FACTORING S.p.A contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 42000.00; Importo capitale: € 33102.51 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PERUGIA - DISTR.DI FOLIGNO 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO 0281; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 33892,17 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI TERNI in data 29/08/2012 ai nn. 8965/962

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di FEDERLUS FACTORING S.p.A contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 42000.00; Importo capitale: € 33102.51 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PERUGIA - DISTR.DI FOLIGNO 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO 0281; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 33892,17 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI TERNI in data 29/08/2012 ai nn. 8965/962

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di FEDERLUS FACTORING S.p.A contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 42000.00; Importo capitale: € 33102.51 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PERUGIA - DISTR.DI FOLIGNO 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] 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
Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO 0281; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 33892,17 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI TERNI in data 29/08/2012 ai nn. 8965/962
Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)



- Ipoteca giudiziale annotata a favore di FEDERLUS FACTORING S.p.A contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 42000.00; Importo capitale: € 33102.51 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PERUGIA - DISTR.DI FOLIGNO 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
Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] 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
Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)



- Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO 0281; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 33892,17 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI TERNI in data 29/08/2012 ai nn. 8965/962
Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di FEDERLUS FACTORING S.p.A contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 42000.00; Importo capitale: € 33102.51 ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PERUGIA - DISTR.DI FOLIGNO 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
Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] 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
Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO



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:

Identificativo corpo: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO
sito in Acquasparta (TR), Vocabolo Colle s.n.c.

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: 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

Identificativo corpo: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO
sito in Acquasparta (TR), Vocabolo Colle s.n.c.

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: 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

Identificativo corpo: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO
sito in Acquasparta (TR), Vocabolo Colle s.n.c.

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: 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

Identificativo corpo: Particella n. 153 - **TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)**

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

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: 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

Identificativo corpo: Particella n. 693 - **TERRENO AGRICOLO**

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

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: 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.

Note: Alla presenza del notaio Camillo Ungari Trasatti, i due fratelli [REDACTED] e [REDACTED] cedono alla "divisione dell'eredità" in forma equa, secondo la stima affidata all'Arch. [REDACTED]

[REDACTED] Ordine della Provincia di Terni). Nella divisione, [REDACTED] 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 ANNOTAZIONE 113 del 18/02/2014. Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

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

Note: Pubblico Ufficiale Ungari Trasatti Camillo - Atto Repertorio 17/13 del 2.12.2011

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al . In forza di atto di assegnazione; registrato a TERNI - PRETURA, in data 10/09/1996, ai nn. 1476/1T.

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

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] procedono alla "divisione dell'eredità" in forma equa, secondo la stima affidata all'Arch. [REDACTED] (Ordine della Provincia di Terni). Nella divisione, al [REDACTED] 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 ANNOTAZIONE 113 del 18/02/2014. Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

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

Note: Pubblico Ufficiale Ungari Trasatti Camillo - Atto Repertorio 17/13 del 2.12.2011

Titolare/Proprietario: [REDACTED] I . In forza di atto di assegnazione; registrato a TERNI - PRETURA, in data 10/09/1996, ai nn. 1476/1T.

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

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.

[REDACTED] (Ordine della Provincia di Terni). Nella divisione, al [REDACTED] 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 ANNOTAZIONE 113 del 18/02/2014. Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al . In forza di atto di assegnazione; 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] al. In forza di atto di assegnazione; registrato a TERNI - PRETURA, in data 10/09/1996, ai nn. 1476/1T.

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

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 [REDACTED] i due fratelli [REDACTED] e [REDACTED] procedono alla "divisione dell'eredità" in forma equa, secondo la stima affidata all'Arch. [REDACTED] (Ordine della Provincia di Terni). Nella divisione, al [REDACTED] sono stati assegnati i seguenti beni: - Locale magazzino, via G.Galilei,n.3 (Acquasparta), censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.41, part.Illa 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.Illa 132; - Piccolo fabbricato costituito da stalla e locale rimessa attrezzi, via Garibaldi s.n.c., iscritto al Foglio 40 , part.Illa 885 sub.1 (stalla) e sub 2 (rimessa). - Terreno agricolo, in Località Colle, iscritto al NCT(terreni) al Foglio n.40, part.Ile 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] I. In forza di atto di assegnazione; 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] al. In forza di atto di assegnazione; registrato a TERNI - PRETURA, in data 10/09/1996, ai nn. 1476/1T.

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

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 [REDACTED] i due fratelli [REDACTED] e [REDACTED] procedono alla "divisione dell'eredità" in forma equa, secondo la stima affidata all'Arch. [REDACTED] (Ordine della Provincia di Terni). Nella divisione, al [REDACTED] 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 ANNOTAZIONE 113 del 18/02/2014. Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

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

Note: Pubblico Ufficiale Ungari Trasatti Camillo - Atto Repertorio 17/13 del 2.12.2011

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al. In forza di atto di assegnazione; registrato a TERNI - PRETURA, in data 10/09/1996, ai nn. 1476/1T.

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale – Variante 2021
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:	ZONA E3 – VERDE DI SALVAGUARDIA per circa 8070 m ²
Norme tecniche di attuazione:	PRG - PARTE STRUTTURALE 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 alla mantenimento della rete ecologica regionale. 3. Esse sono interposte tra le infrastrutture viarie e le zonizzazioni di PRG e hanno an-

	che 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 soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica legata al Piano di Attuazione
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	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
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	PRESCRIZIONI : Le zone di verde di salvaguardia sono fasce di rispetto individuate generalmente, per garantire adeguate condizioni di salubrità ambientale agli insediamenti, oltre alla 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 P.Ile nn. 116/parte, 131, 135, 152/parte, 693 e 884/parte ricadono fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e-o elettromagnetici. I terreni distinti con il Foglio 40 P.Ile nn. 131/parte, 135/parte, 152/parte e 153/parte, ricadono anche in ambito soggetto a tutela paesaggistica dal D.Lgs. n.42/2004, (Aree tutelate per Legge), Art. 142, primo comma, lettera g) - territori coperti da foreste e da boschi - e di conseguenza in Area sottoposta a Vincolo Idrogeologico - RD 3267/1923 (Art. 48 NTA PRG PS). I terreni distinti con le P.Ile nn. 128/parte, 129/parte, 130/parte, 131, 135, 152/parte, 153/parte, 693 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 sol-

	tanto la realizzazione di parcheggi, nonché di modeste costruzioni al servizio delle attività cimiteriali.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il terreno appartiene alla FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE. E' vietata qualsiasi edificazione ed è ammessa soltanto la realizzazione di parcheggi, nonché di modeste costruzioni al servizio di attività cimiteriali. Parte del terreno in oggetto risulta assoggettato a vincolo di TUTELA PAESAGGISTICA dal D.Lgs. n. 42/2004 e vincolo IDROGEOLOGICO (RD 3267/1923) e 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 LR 22/2008 Il terreno risulta assoggettato a vincolo di Aree sensibili a tutela dell'esposizione ai campi magnetici e/o elettromagnetici. L'utilizzo agricolo che attualmente impegna l'area, non si mostra difforme dallo strumento urbanistico vigente, che prevede tra l'altro un Piano Attuativo del comparto mai attuato. Le previsioni, in ogni caso, non escludono l'uso agricolo dell'area. 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:

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale – Variante 2021
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:	ZONA E3 – VERDE DI SALVAGUARDIA per circa 3640 m ²
Norme tecniche di attuazione:	PRG - PARTE STRUTTURALE 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 soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica legata al Piano di Attuazione
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	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
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	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, 131, 135, 152/parte, 693 e 884/parte ricadono fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e-o elettromagnetici. I terreni distinti con il Foglio 40 Part. nn. 131/parte, 135/parte, 152/parte e 153/parte, ricadono anche in ambito soggetto a tutela paesaggistica dal D.Lgs. n.42/2004, (Aree tutelate per Legge), Art. 142, primo comma, lettera g) - territori coperti da foreste e da boschi – e di conseguenza in Area sottoposta a Vincolo Idrogeologico - RD 3267/1923 (Art. 48 NTA PRG PS). Il terreno distinto con il Foglio 40 Part. nn. 884/parte ricade parzialmente anche in ambiti 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. I terreni distinti con le P.IIe nn. 128/parte, 129/parte, 130/parte, 131, 135, 152/parte, 153/parte, 693 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.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il terreno appartiene alla FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE. E' vietata qualsiasi edificazione ed è ammessa soltanto la realizzazione di parcheggi, nonché di modeste costruzioni al servizio di attività cimiteriali. Parte del terreno in oggetto risulta assoggettato a vincolo di TUTELA PAESAGGISTICA dal D.Lgs. n. 42/2004 e vincolo IDROGEOLOGICO (RD 3267/1923) e 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 LR 22/2008 Il terreno risulta assoggettato a vincolo di Aree sensibili a tutela dell'esposizione ai campi magnetici e/o elettromagnetici. L'utilizzo agricolo che attualmente impegna l'area, non si mostra difforme dallo strumento urbanistico vigente, che prevede tra l'altro un Piano Attuativo del comparto mai attuato. Le previsioni, in ogni caso, non escludono l'uso agricolo dell'area. Si allega copia della Certificazione urbanistica, datata maggio 2024 ma ancora valida nei contenuti poichè non sono intervenute Varianti o modifiche normative nello strumento urbanistico vigente.

Note generali sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale – Variante 2021
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:	ZONA E3 – Verde di Salvaguardia (Art. 29 N.T.A. PRG PS) per 600 m ² , b) AREA BOSCHIVA (Art. 31 N.T.A. PRG Parte Strutturale) per la rimanente 1150 m ²
Norme tecniche di attuazione:	PRG - PARTE STRUTTURALE 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. Art. 31. Area

boschiva 1. Le aree boschive, sono quelle perimetrate nel P.R.G., e sono equiparate a fasce di rispetto inedificabili. 2. Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole. 3. La perimetrazione effettuata nelle tavole di Piano deve essere oggetto di verifica e ricognizione puntuale da parte del richiedente al momento della domanda per l'ottenimento di titoli abilitativi edilizi. La Comunità Montana verifica e certifica la presenza o meno di un bosco anche all'interno di eventuali scostamenti rispetto ai limiti individuati cartograficamente nel P.R.G. Parte Strutturale, verifica le modalità da adottare al fine di garantire il rispetto delle misure volte a salvaguardare la protezione del bosco. 4. All'interno degli ambiti le aree boscate debbono essere assoggettate alla normativa del bosco. Per le aree boscate ricadenti nello Spazio rurale o comunque al di fuori delle macroaree di piano, viene individuata una fascia di transizione di 50 m in cui l'attività edilizia è limitata agli interventi sugli edifici esistenti. Per le aree boscate localizzate all'interno delle macroaree e per i tratti a confine con le stesse, la fascia di transizione è individuata in 5 m. 5. Nelle aree boscate, e nella loro fascia di transizione, ricadenti sia all'interno del territorio agricolo, sia all'interno degli ambiti urbani, sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'Art. 91 della L.R. n. 1/2015. 6. Gli interventi nella fascia di transizione non sono soggetti alla procedura di autorizzazione paesaggistica. 7. Nella fascia di transizione, ricadenti all'interno degli ambiti individuati dal PRG è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto delle previsioni urbanistiche previste per l'area in cui ricade l'edificio da ampliare. 8. Nelle aree boscate e nelle fasce di transizione è consentita altresì la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché le opere di sistemazione idraulica e forestale. 9. E' vietata l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali; il pascolamento non autorizzato nelle aree boscate e arbustive; la circolazione su sentieri, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, e di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per il solo accesso dei residenti. 10. Nelle aree boscate sono vietati interventi di nuova edificazione. 11. Per quanto attiene gli indirizzi per la tutela e il miglioramento del patrimonio forestale, l'uso di specie forestali, la valorizzazione dei

	prodotti del sottobosco, la vegetazione, fauna e le norme di carattere specifico per ogni unità di paesaggio valgono le norme e gli indirizzi di cui agli articoli 120, 121, 122, 126, 129 comma 10 delle NTA del PTCP, l'art. 85 della L.R. n. 1/2015 e s.m.i, nonché tutte le norme di cui alla L.R. n.28/2001 e dal relativo Regolamento di attuazione n.2/2002.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica legata al Piano di Attuazione
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	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
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	a) AMBITO SPAZIO URBANO II.A - Centro Storico del Capoluogo 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 alla 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, 131, 135, 152/parte, 693 e 884/parte ricadono fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e-o elettromagnetici. I terreni distinti con il Foglio 40 Part. nn. 131/parte, 135/parte,152/parte e 153/parte, ricadono anche in ambito soggetto a tutela paesaggi-

	stica dal D.Lgs. n.42/2004, (Aree tutelate per Legge), Art. 142, primo comma, lettera g) - territori coperti da foreste e da boschi – e di conseguenza in Area sottoposta a Vincolo Idrogeologico - RD 3267/1923 (Art. 48 NTA PRG PS). Il terreno distinto con il Foglio 40 Part. nn. 884/parte ricade parzialmente anche in ambiti 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. I terreni distinti con le Part. nn. 128/parte, 129/parte, 130/parte, 131, 135, 152/parte, 153/parte, 693 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. b) ZONA AGRICOLA E SPAZIO RURALE – Sottozona V1 AREA BOSCHIVA (Art. 31 N.T.A. PRG Parte Strutturale) - PRESCRIZIONI : Le aree boschive sono equiparate a fasce di rispetto inedificabili e non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole. Nelle aree boscate sono vietati interventi di nuova edificazione, mentre sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'Art. 91 della L.R. n. 1/2015. Nelle aree boscate e nelle fasce di transizione è consentita altresì la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché le opere di sistemazione idraulica e forestale. - VINCOLI: Detti terreni ricadono fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici ed elettromagnetici, in AMBITO SOGGETTO A TUTELA PAESAGGISTICA dal D.Lgs. n. 42/2004, (Aree tutelate per Legge), Art. 142, primo comma, lettera g) - territori coperti da foreste e da boschi -, ed in Area sottoposta a VINCOLO IDROGEOLOGICO (RD 3267/1923) e 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. Al momento l'attuale destinazione (bosco) non risulta in contrasto con le indicazioni di piano.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'attuale destinazione (boschiva) non risulta in contrasto con le indicazioni di piano.

Note generali sulla conformità: Parte del terreno in oggetto (circa 1150 mq) risulta assoggettato a vincolo di TUTELA PAESAGGISTICA dal D.Lgs. n. 42/2004 e vincolo IDROGEOLOGICO (RD 3267/1923) e 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 LR 22/2008 Parte del terreno (circa 600 mq) risulta assoggettato a vincolo di Aree sensibili a tutela dell'esposizione ai campi magnetici e/o elettromagnetici. Parte del terreno appartiene a FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE. E' vietata qualsiasi edificazione ed è ammessa soltanto la realizzazione di parcheggi, nonché di modeste costruzioni al servizio di attività cimiteriali.

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale – Variante 2021
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) ZONA AGRICOLA E SPAZIO RURALE – Sottozona E1RU AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBITO URBANO DEL CAPOLUOGO (Art. 27 N.T.A. PRG P.S.) per 280 mq b) ZONA AGRICOLA E SPAZIO RURALE – Sottozona EC -
Norme tecniche di attuazione:	PRG - PARTE STRUTTURALE Art. 31. Area boschiva 1. Le aree boschive, sono quelle perimetrate nel P.R.G., e sono equiparate a fasce di rispetto inedificabili. 2. Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole. 3. La perimetrazione effettuata nelle tavole di Piano deve essere oggetto di verifica e ricognizione puntuale da parte del richiedente al momento della domanda per l'ottenimento di titoli abilitativi edilizi. La Comunità Montana verifica e certifica la presenza o meno di un bosco anche all'interno di eventuali scostamenti rispetto ai limiti individuati cartograficamente nel P.R.G. Parte Strutturale, verifica le modalità da adottare al fine di garantire il rispetto delle misure volte a salvaguardare la protezione del bosco. 4. All'interno degli ambiti le aree boscate debbono essere assoggettate alla normativa del bosco. Per le aree boscate ricadenti nello Spazio rurale o comunque al di fuori delle macroaree di piano, viene individuata una fascia di transizione di 50 m in cui l'attività edilizia è limitata agli interventi sugli edifici esistenti. Per le aree boscate localizzate all'interno delle macroaree e per i tratti a

confine con le stesse, la fascia di transizione è individuata in 5 m. 5. Nelle aree boscate, e nella loro fascia di transizione, ricadenti sia all'interno del territorio agricolo, sia all'interno degli ambiti urbani, sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'Art. 91 della L.R. n. 1/2015. 6. Gli interventi nella fascia di transizione non sono soggetti alla procedura di autorizzazione paesaggistica. 7. Nella fascia di transizione, ricadenti all'interno degli ambiti individuati dal PRG è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto delle previsioni urbanistiche previste per l'area in cui ricade l'edificio da ampliare. 8. Nelle aree boscate e nelle fasce di transizione è consentita altresì la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché le opere di sistemazione idraulica e forestale. 9. E' vietata l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali; il pascolamento non autorizzato nelle aree boscate e arbustive; la circolazione su sentieri, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, e di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per il solo accesso dei residenti. 10. Nelle aree boscate sono vietati interventi di nuova edificazione. 11. Per quanto attiene gli indirizzi per la tutela e il miglioramento del patrimonio forestale, l'uso di specie forestali, la valorizzazione dei prodotti del sottobosco, la vegetazione, fauna e le norme di carattere specifico per ogni unità di paesaggio valgono le norme e gli indirizzi di cui agli articoli 120, 121, 122, 126, 129 comma 10 delle NTA del PTCP, l'art. 85 della L.R. n. 1/2015 e s.m.i, nonché tutte le norme di cui alla L.R. n.28/2001 e dal relativo Regolamento di attuazione n.2/2002. Art. 27. E1RU Aree agricole di salvaguardia dell'ambito urbano del Capoluogo 1. Costituiscono aree di filtro e di transizione tra i sistemi insediativi ed i territori agricoli. Svolgono una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo, e di protezione del territorio e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione urbana. 2. In tali aree sono da applicare le norme per il territorio agricolo di cui alla L.R. n. 1/2015. 3. Nelle aree agricole di protezione degli insediamenti sono ammesse: - trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie; - i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili; - la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di interesse pubblico; - la realizzazione di opere di

	sistemazione idraulica; - le azioni di rimodellamento del suolo e di semplificazione del sistema di regimazione delle acque; - la realizzazione di nuove recinzioni; - la manutenzione ordinaria delle recinzioni esistenti; - la realizzazione di infrastrutture viarie e di spazi di sosta; - la manutenzione delle infrastrutture viarie esistenti e degli spazi di sosta; - il computo delle aree ai fini edificatori; - gli interventi sull'edificato sparso; - la realizzazione di nuovi impianti e strutture florovivaistiche; - la realizzazione di piccole costruzioni per attrezzature ed impianti (pozzi, impianti per il trattamento dei reflui, allacci elettrici, ecc); - la realizzazione di attrezzature ricreative all'aperto di pertinenza alle residenze (campi da tennis, piscine) e dei necessari spazi accessori, 4. Nelle aree agricole di protezione degli insediamenti è vietata: - la realizzazione di annessi agricoli; - la pratica della fertirrigazione. Direttive ed indirizzi 5. Si dovrà favorire una progressiva conversione verso forme di agricoltura a basso impatto e/o biologica, la messa in sicurezza degli allevamenti zootecnici, il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico, il mantenimento delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali, la bonifica dei siti inquinati, si dovranno inoltre incentivare e potenziare le sistemazioni agrarie tradizionali. Prescrizioni 5. Non è consentita l'edificazione di nuovi edifici ai fini abitativi. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, potranno essere eseguiti nei limiti di cui all'art. 91 della L.R. n. 1/2015. Art. 30. EC – Aree agricole non di pregio 1. In tali aree sono da applicare le norme per il territorio agricolo di cui alla L.R. n. 1/2015. 2. In queste zone sono applicabili le direttive di cui all'articolo 24 (interventi ammessi e non ammessi in zona agricola) 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 soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica legata al Piano di Attuazione

Estremi delle convenzioni:	Al momento non sottoscritta
Obblighi derivanti:	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
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	a) SOTTOZONA E1RU - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBITO URBANO DEL CAPOLUOGO PRESCRIZIONI Costituiscono aree di filtro e di transizione tra i sistemi insediativi ed i territori agricoli. Svolgono una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo, e di protezione del territorio e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione urbana. In tali aree sono da applicare le norme per il territorio agricolo di cui alla L.R. n. 1/2015. In queste zone è vietata: - la realizzazione di annessi agricoli; - la pratica della fertirrigazione. VINCOLI: Detto terreno ricade fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e-o elettromagnetici, nella Sottozona V2 - Fascia di transizione dell'Area Boscata (50 mt. dal limite delle Aree Boscate) -, in cui l'attività edilizia è limitata agli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 1/2004 e s.m.e.i. e 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. b) SOTTOZONA EC- AREE AGRICOLE NON DI PREGIO (Art. 30 N.T.A. PRG P.S.) - PRESCRIZIONI : In tali aree sono da applicare le norme per il territorio agricolo di cui alla L.R. n. 1/2015. In queste zone sono applicabili le direttive di cui all'articolo 24 delle N.T.A. della Parte Strutturale (interventi ammessi e non ammessi in zona agricola). - VINCOLI : Detto terreno ricade fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici eo elettromagnetici, nella Sottozona V2 - Fascia di transizione dell'Area Boscata (50 mt. dal li-

mite delle Aree Boscate) -, in cui l'attività edilizia è limitata agli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 1/2004 e s.m.e.i. e fra le Aree di salvaguardia del bacino idrominerale 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. c) ZONA AGRICOLA E SPAZIO RURALE – Sottozona V1 .AREA BOSCHIVA (Art. 31 N.T.A. PRG Parte Strutturale) -PRESCRIZIONI : Le aree boschive sono equiparate a fasce di rispetto inedificabili e non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole. Nelle aree boscate sono vietati interventi di nuova edificazione, mentre sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'Art. 91 della L.R. n. 1/2015. Nelle aree boscate e nelle fasce di transizione è consentita altresì la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché le opere di sistemazione idraulica e forestale. - VINCOLI : Detti terreni ricadono fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici ed elettromagnetici, in AMBITO SOGGETTO A TUTELA PAESAGGISTICA dal D.Lgs. n. 42/2004, (Aree tutelate per Legge), Art. 142, primo comma, lettera g) - territori coperti da foreste e da boschi -, ed in Area sottoposta a VINCOLO IDROGEOLOGICO (RD 3267/1923) e 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. d) AMBITO SPAZIO URBANO II.A - Centro Storico del Capoluogo. 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, 131, 135, 152/parte, 693 e 884/parte ricadono fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e-o elettromagnetici. I terreni distinti con il Foglio 40 Part. nn. 131/parte, 135/parte, 152/parte e 153/parte, ricadono anche in ambito soggetto a tutela paesaggistica dal D.Lgs. n.42/2004, (Aree tutelate per Legge), Art. 142, primo comma, lettera g) - territori coperti da foreste e da boschi – e di conseguenza in Area sottoposta a Vincolo Idrogeologico - RD 3267/1923 (Art. 48 NTA PRG PS). Il terreno distinto con il Foglio 40 Part. nn. 884/parte ricade parzialmente anche in ambiti 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. I terreni distinti con le Part. nn. 128/parte, 129/parte, 130/parte, 131, 135, 152/parte, 153/parte, 693 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.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'attuale destinazione (boschiva) non risulta in contrasto con le indicazioni di piano.

Note generali sulla conformità: Parte del terreno in oggetto (circa 1045 mq) risulta assoggettato a vincolo di TUTELA PAESAGGISTICA dal D.Lgs. n. 42/2004 e vincolo IDROGEOLOGICO (RD 3267/1923) e 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 LR 22/2008. Parte del terreno appartiene a FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE. E' vietata qualsiasi edificazione ed è ammessa soltanto la realizzazione di parcheggi, nonché di modeste costruzioni al servizio di attività cimiteriali.

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale – Variante 2021
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:	ZONA E3 – VERDE DI SALVAGUARDIA (Art. 29 N.T.A. PRG PS) per circa 1570 mq
Norme tecniche di attuazione:	PRG - PARTE STRUTTURALE 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. Art. 44. Aree di rispetto 1. Area di rispetto del cimitero. All'interno delle zone di rispetto del cimitero, come classificate dalle norme vigenti e come individuata sugli elaborati di PRG parte strutturale da misurarsi dal limite dell'area destinata a zone cimiteriali, è vietata qualsiasi edificazione; è ammessa soltanto la realizzazione di parcheggi, nonché di modeste costruzioni al servizio delle attività cimiteriali; per gli edifici esistenti, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di ristrutturazione nel limite della volumetria esistente. 2. Area di rispetto dei pozzi. Nelle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, trova applicazione la norma di salvaguardia dei punti di prelievo delle acque destinate al consumo umano e come in appresso: La zona di tutela assoluta interessa l'area immediatamente circostante i punti di prelievo. Essa deve avere una estensione di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione e dovrà essere adeguatamente protetta. La zona di tutela assoluta va acquisita al patrimonio pubblico per motivi di pubblico interesse. Nella zona di tutela assoluta sono vietati tutti gli interventi edilizi ed attività antropiche, tranne la realizzazione di opere di captazione e infrastrutture di servizi connessi al prelievo e alla distribuzione idrica. Oltre la zona di tutela assoluta, e per un raggio di m 200 dal punto di captazione, fatte salve le maggiori o minori dimensioni stabilite da normative sovra ordinate, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività: - di-

spersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati; - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi; - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e delle vulnerabilità delle risorse idriche; - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali strade; - aree cimiteriali; - apertura di cave che possano essere in connessione con la falda; - apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acqua destinata al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali – quantitative della risorsa idrica; - gestione di rifiuti; - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; - pozzi perdenti; - pascolo e stabulazione di bestiame, che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione del bestiame nella zona di rispetto ristretta.

3. Per gli insediamenti e le attività sopra descritte, preesistenti alla data di adozione, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, dovranno essere adottate le misure per il loro allontanamento e, in ogni caso, per la loro messa in sicurezza.

4. I diritti edificatori prodotti dalle aree di rispetto sono utilizzabili in altre aree del territorio comunale del proprietario richiedente.

5. I proprietari delle aree di rispetto sono tenuti alla regimazione idrogeologica e idraulica al fine di prevenire il rischio di inquinamento a causa del ruscellamento di acque superficiali o di scarichi non condottati.

6. La delimitazione delle aree di salvaguardia resta anche nel caso in cui le captazioni siano temporaneamente disattivate.

7. Area di rispetto dei depuratori.

All'interno delle zone di rispetto dei depuratori, come indicata nella cartografia di PRG, e comunque per una distanza di m 100 dall'impianto, l'area è vincolata alla inedificabilità assoluta, (DISPOSIZIONI DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 4 FEBBRAIO 1977 G.U. 21-2- 1977, n. 48 - suppl.); conseguentemente sono vietati gli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione e Ampliamento di edifici esistenti; gli edifici preesistenti, ricadenti all'interno della zona di rispetto, potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, con demolizione ricostruzione, traslata al di fuori della zona di rispetto. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici e di infrastrutture.

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica legata al Piano di Attuazione
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Piano Attuativo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	PRESCRIZIONI : Le zone di verde di salvaguardia sono fasce di rispetto individuate generalmente, per garantire adeguate condizioni di salubrità ambientale agli insediamenti, oltre alla 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, 131, 135, 152/parte, 693 e 884/parte ricadono fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e-o elettromagnetici. I terreni distinti con il Foglio 40 Part. nn. 131/parte, 135/parte, 152/parte e 153/parte, ricadono anche in ambito soggetto a tutela paesaggistica dal D.Lgs. n.42/2004, (Aree tutelate per Legge), Art. 142, primo comma, lettera g) - territori coperti da foreste e da boschi - e di conseguenza in Area sottoposta a Vincolo Idrogeologico - RD 3267/1923 (Art. 48 NTA PRG PS). Il terreno distinto con il Foglio 40 Part. nn. 884/parte ricade parzialmente anche in ambiti 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. I terreni distinti con le Part. nn. 128/parte, 129/parte, 130/parte, 131, 135, 152/parte, 153/parte, 693 e 884/parte ricadono an-

	che 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.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Parte del terreno in oggetto (circa 1045 mq) risulta assoggettato a vincolo di TUTELA PAESAGGISTICA dal D.Lgs. n. 42/2004 e vincolo IDROGEOLOGICO (RD 3267/1923) e 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 LR 22/2008. Parte del terreno appartiene a FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE. E' vietata qualsiasi edificazione ed è ammessa soltanto la realizzazione di parcheggi, nonché di modeste costruzioni al servizio di attività cimiteriali.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: La non conformità urbanistica è dovuta esclusivamente all'irregolarità catastale che lo sconfinamento produce e che potrà essere sanata con il ripristino dei confini, senza alcuna procedura tecnico-amministrativa.

Note generali sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO

Descrizione: di cui al punto **Particella n.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO**

Trattasi di area ad uso agricolo, di forma pressoché triangolare, in crescente pendenza in direzione sud-est. L'area, soleggiata, risulta priva di infrastrutture e servizi superficiali, edificazioni stabili o provvisorie. Il terreno appare lievemente più sconnesso rispetto alle particelle confinanti. L'accesso all'area con mezzi, agricoli e non, non è diretto dalla strada pubblica ma può avvenire dalle particelle confinanti. A tal riguardo, si fa presente che nella cartografica catastale attuale e nelle Mappe d'impianto, è segnato un tracciato viario interpoderale che attraversa le particelle confinanti (128,129,130) e permette l'accesso all'area d'interesse. Oggi il tracciato non è più riconoscibile anche in considerazione che i terreni appartenevano ad un unico proprietario. In alternativa, da valutare con gli Uffici tecnici comunali, un possibile accesso diretto dal parcheggio del Cimitero comunale e dalla sovrastante particella 693 oggetto di questa procedura e parte dello stesso Lotto. L'area è priva di impianti idrici, di pozzi e di elettrificazione. Non sono presenti alberi, se non a confine con le part nn.135, 152 dove insistono alberature spontanee di scarsa qualità e molte essenze arbustive cresciute in forma arborea. Il suddetto fronte (arboreo) segna anche l'inizio della scarpata che impegna gran parte della particella adiacente n. 152. Sul fronte ovest il confine con la proprietà adiacente è segnato da una recinzione e da un dislivello naturale. Dettagli sui confini sono riportati nella "Relazione topografica" in allegato alla CTU. Lo strumento urbanistico pianifica per l'area intera l'impossibilità di edificare a fronte di un utilizzo di tipo

agricolo, compatibile con il vincolo delle "Aree di salvaguardia del 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) a cui la particella appartiene. La particella è stata inserita in un Lotto più ampio insieme alle part. nn 135, 152, 153, 693, in quanto i confini tra le stesse risultano di difficile individuazione e l'unione delle aree permette una migliore utilizzazione ai fini agricoli. Nelle previsioni urbanistiche le aree immediatamente adiacenti risultano interessate da programmi di infrastrutturazione e edificabilità.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **8.070,00**

il terreno risulta di forma pressoché triangolare ed orografia pendenza e parzialmente sconnesso

Tessitura prevalente terreno misto argilloso

Sistemazioni agrarie non sono visibili fossi

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee si

Colture arboree no

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

Per la valutazione della consistenza si è tenuto conto di alcuni fattori che appaiono rilevanti ai fini del valore dell'area. Tra questi: - Posizione e accessibilità: Sicuramente un fattore penalizzazione appare l'impossibilità di accedere direttamente all'area da strada pubblica; l'attraversamento da altra particella (884 e 693), non sempre appartenente a questo Lotto (884 è stata esclusa), impone la valutazione di una soluzione alternativa, o la richiesta di una servitù di passaggio. Tra le possibili soluzioni, da verificare con gli Uffici tecnici comunali, vi è la riapertura del passaggio interpodereale tra le particelle 693, 128, 129 e 130, e la riapertura del passaggio, oggi occupato da deposito di materiali, tra il parcheggio del Cimitero e la part. 693. - Vincoli: Sull'area insistono vincoli che limitano gli interventi edilizi ma non coprono l'intero territorio e soprattutto non limita l'uso agricolo dell'area. - La forma e l'orografia del territorio sicuramente non favoriscono il passaggio con mezzi agricoli e, conseguentemente, uno sfruttamento completo delle aree coltivabili. D'altro canto sono presenti in questa, come in altre aree adiacenti, porzioni di bosco spontaneo che aggiungono limitazioni nell'uso delle parti agricole. Per la stima questi fattori si sono rilevati determinanti, come pure le previsioni urbanistiche per il nuovo "Comparto", nelle quali l'intero Lotto 6, visto nel suo insieme, rappresenta il margine sud-est, con un suo ruolo non marginale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Zona di salvaguardia	sup reale lorda	8.070,00	1,00	8.070,00
		8.070,00		8.070,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2025

Zona: Terni

Tipo di destinazione:

Tipologia: Terreno agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 10000,00 Ha

Valore di mercato max (€/mq):

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

L'Area, di forma irregolare, assimilabile ad un quadrilatero irregolare con lati curvilinei ed un prolungamento verso sud, confina a nord-est con la proprietà comunale, staccata dal muro in cemento dell'ampliamento del Cimitero comunale, che comunque rappresenta lo sfondo nord-est della proprietà. Nella cartografia storica di inizio ottocento appare terreno agricolo libero in continuità con il resto del territorio; nelle successive foto aeree del 1940 è già lavorata e con qualche segno orografico che lascia presupporre il dislivello naturale (scarpata) ancora oggi presente. L'area, soleggiata, risulta priva di infrastrutture, servizi superficiali, edificazioni stabili o provvisorie. Dettagli sui confini sono riportati nella Relazione topografica in allegato alla CTU. Il terreno appare lievemente più sconnesso delle altre particelle e fiancheggiato sul lato ovest e est da scarpate con vegetazione spontanea di tipo arbustivo e arboreo ad alto fusto. L'accesso all'area non è diretto dalla strada pubblica ma può avvenire dalle particelle confinanti, tramite tracciati storici, segnati nelle carte di inizio secolo. Lo strumento urbanistico stabilisce l'impossibilità di edificare a fronte di un utilizzo di tipo agricolo, compatibile con il vincolo delle "Aree di salvaguardia del 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). La particella è stata inserita in un Lotto più ampio insieme alle part. nn 131, 152, 153, 693, in quanto i confini tra le stesse risultano di difficile individuazione e l'unione delle aree permette una migliore utilizzazione ai fini agricoli. Nelle previsioni urbanistiche le aree immediatamente adiacenti risultano interessate da programmi di infrastrutturazione e edificabilità. Ai fini della stima, premettendo i Criteri generali enunciati per la valutazione dei terreni (criteri e fonti), sia agricoli che non, nello specifico si è tenuto conto in particolare:

- della forma irregolare della particella con ampi margini inutilizzati e scarsa possibilità di riconoscere i confini tra le particelle;
- della reale capacità produttiva del terreno (considerando l'orografia del territorio e la qualità del terreno, seppur quest'ultimo da approfondire con ulteriori analisi specialistiche);

Le previsioni dello strumento urbanistico per l'area impongono sicuramente una visione d'insieme dove l'area, di scarso valore in sé, acquista più forza se unita alle altre confinanti.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **3.460,00**

il terreno risulta di forma pressoché triangolare irregolare e curvilinea. ed orografia lieve pendenza, racchiuso da scarpate

Tessitura prevalente terreno misto argilloso

Sistemazioni agrarie non sono visibili fossi

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree si

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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 con le operazioni di rilevamento strumentale utilizzato 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 A. A questo valore iniziale sono state apportati aggiustamenti dovuti a valutazioni puntuali, allineati con le altre particelle del Lotto e esplicitate nella particella 131. il valore aggiunto, anche in questo caso è dettato dall'unione delle particelle, che aumentano le dimensioni complessive dell'area e la rendono più utilizzabile sia ai fini agricoli che altro, e dalle previsioni di piano che la collocano in adiacenza ad un area strategica, nella quale si prevedono servizi ed infrastrutture.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo - misure di salvaguardia	sup reale lorda	3.460,00	1,00	3.460,00
		3.460,00		3.460,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: di cui al punto **Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO**

Trattasi di una porzione di territorio irregolare, che segue le linee dell'orografia del territorio, prettamente coperto di vegetazione autoctona, di tipo arbustivo e arboreo. Suolo sconnesso, in pendenza, con il passaggio interdetto dalla presenza della vegetazione. La part. n.153, confinante ad ovest, risulta ad una quota di circa 3 metri superiore, quota che si riduce man mano che ci si avvicina alla part. n. 693. Nelle cartografie storiche l'area risultava meno coperta di vegetazione. I segni orografici delle scarpate e dei dislivelli appaiono evidenti sin dalle carte del 1940. L'accesso all'area non è diretto dalla strada pubblica ma può avvenire dalle particelle confinanti. L'area è priva di impianti idrici, di pozzi e di elettrificazione. Data l'altezza della vegetazione e l'importante apparato arbustivo, il suolo appare per lo più ombreggiato, con scarsa possibilità di utilizzo. Le essenze presenti sono per lo più di origine spontanea con qualche quercia e leccio, non di particolare pregio.

Nello strumento urbanistico l'area viene destinata a "aree boschive" (art. 31 NTA Piano strutturale); le previsioni rispettano ampiamente le potenzialità dell'area, che in questa sede, appare quanto mai opportuno valutarla in un ambito più allargato. Rimane ferma la valutazione di una visione d'insieme per cui la particella 152 è parte di una lottizzazione più ampia che coinvolge le part. nn 131, 135, 153, 693, e che offre la possibilità di ottimizzare al meglio gli spazi agricoli, avvantaggiandosi altresì della vicinanza con porzioni di terreni parzialmente edificabili (in adiacenza, non rientranti in questa procedura) e delle infrastrutture viarie in previsione, quest'ultime utili a raggiungere in maniera più diretta la strada provinciale sottostante. La particella è stata inserita in un Lotto più ampio insieme alle part. nn 135, 131, 153, 693, in quanto i confini tra le stesse risultano di difficile individuazione e l'unione delle aree permette una migliore utilizzazione ai fini agricoli. Nelle previsioni urbanistiche le aree immediatamente adiacenti risultano interessate da programmi di infrastrutturazione e edificabilità.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.750,00**

il terreno risulta di forma irregolare (scarpata) ed orografia scarpata ricoperta di vegetazione autoctona

Tessitura prevalente bosco e sottobosco

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree si

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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 con le operazioni di rilevamento strumentale utilizzato per la verifica dei confini. Vista la destinazione urbanistica di previsione, che vede l'area destinata a "Zona Boschiva" per 1150 mq e "Verde di Salvaguardia" per altri 600 mq, si è considerato un valore per Ha assimilabile alla destinazione prevalente che nel caso specifico si è ritenuta "bosco ripariale", in quanto rispecchia l'attuale e futura consistenza. Il valore aggiunto dell'area è rappresentato solo dall'unione con le altre particelle confinanti e dalle previsioni di piano per le aree adiacenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Zona di salvaguardia	sup reale lorda	600,00	1,00	600,00
Zona boschiva	sup reale lorda	1.150,00	1,00	1.150,00
		1.750,00		1.750,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: di cui al punto
Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLA-BOSCHIVO)

Trattasi di una porzione di territorio di forma irregolare, allungata, pianeggiante e coltivabile solo nelle porzioni centrali. Segue le linee dell'orografia del territorio segnato da salti di quota tra le particelle nn.131, 153 (scarpate) e 136, di altra proprietà. Marginata da una scarpata boschiva (arbusti ed alberi), l'area coltivabile risulta divisa in due parti, separate da una striscia della larghezza di un mezzo agricolo, dello stesso terreno coltivabile. La strada crea una sorta di "sella" che collega le due parti coltivabili poste a quote differenti. Nelle cartografie storiche l'area risultava meno coperta di vegetazione, oggi predominante; già dalle foto aeree del 1940 sono più evidenti i segni orografici che caratterizzano oggi l'area, ovvero i dislivelli ed i margini curvilinei. Dalla strada pubblica, per accedervi occorre attraversare più particelle della stessa proprietà; l'accesso, solo con mezzo agricolo, non risulta particolarmente agevole. L'area è priva di impianti idrici, di pozzi e di elettrificazione. Lo strumento urbanistico pianifica l'impossibilità di edificare a fronte della salvaguardia dell'ecosistema paesaggistico con parziale possibilità di utilizzo agricolo e boschivo (D.Lgs. n. 42/2004 - Aree tutelate per Legge). Rimane ferma la valutazione di una visione d'insieme per cui la particella 153 è parte di una lottizzazione più ampia che coinvolge le part. nn. 131, 135, 152, 693, e che offre la possibilità di ottimizzare al meglio gli spazi agricoli. La particella è stata inserita in un Lotto più ampio insieme alle part. nn. 131, 152, 153, 693, in quanto i confini tra le stesse risultano di difficile individuazione e l'unione delle aree permette una migliore utilizzazione ai fini agricoli. Nelle previsioni urbanistiche le aree immediatamente adiacenti risultano interessate da programmi di infrastrutturazione e edificabilità.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **4.180,00**

il terreno risulta di forma irregolare e curvilinea ed orografia Con dislivelli

Tessitura prevalente terreno misto argilloso

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee si

Colture arboree si

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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 con le operazioni di rilevamento strumentale utilizzato per la verifica dei confini e della varietà di destinazione urbanistica, che rispecchia in parte la natura fisica del terreno. Il valore aggiunto dell'area è rappresentato solo dall'unione con le altre particelle confinanti e dalle previsioni di piano per le aree adiacenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Zona di salvaguardia	sup reale lorda	2.760,00	1,00	2.760,00
Zona boschiva	sup reale lorda	1.045,00	1,00	1.045,00
Zone agricola non di pregio	sup reale lorda	280,00	1,00	280,00
Aree agricole di pregio	sup reale lorda	95,00	1,00	95,00
		4.180,00		4.180,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: di cui al punto **Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO**

Trattasi di area di forma poligonale irregolare (triangolo con sporgenze), superficie totale contenuta (1570 m²), in leggera pendenza in direzione sud-est con destinazione attuale agricola (seminativo). Confina con la nuova espansione del Cimitero Comunale, e nello specifico con il muro di recinzione (muretto e rete), e una fascia di vegetazione spontanea di tipo arbustivo. La particella non ha accesso diretto alla strada pubblica, ma lo stesso potrebbe essere valutato riaprendo parte del parcheggio pubblico del Cimitero Comunale, attualmente occupato dal deposito del cantiere edile. La riapertura di questo passaggio non appare importante solo per la particella ma sostanziale per l'intero Lotto 6, che avrebbe la possibilità di accesso diretto da suolo pubblico. I confini della particella non risultano distinguibili rispetto al resto dei terreni coltivabili adiacenti, sia per l'orografia, che per l'utilizzo agricolo senza interruzione con gli spazi adiacenti. Dalle foto aeree del 1940 appare, la porzione di terreno appare coltivata come ora, in continuità con i terreni adiacenti. Nelle Ortofoto degli anni '70-80, compare una fascia di verde in corrispondenza con il muretto di cinta del cimitero. Nello strumento urbanistico (PRG comunale - Variante) l'area è interamente qualificata come "zone di salvaguardia" (tranne un brevissimo tratto sul margine sud-ovest) dove è vietata l'edificazione ed è assolutamente sostenuta l'attività agricola. Sono presenti vincoli nell'area che non interferiscono con un'attività agricola non invasiva e rispettosa della vicinanza del Cimitero - Fascia di rispetto del cimitero (Art. 44 NTA PS). La particella è stata inserita in un Lotto più ampio insieme alle part. nn 135, 131, 153, 152, in quanto i confini tra le stesse risultano di difficile individuazione e l'unione delle aree permette una migliore utilizzazione ai fini agricoli. Nelle previsioni urbanistiche le aree immediatamente adiacenti risultano interessate da programmi di infrastrutturazione e edificabilità. Sull'area insistono vincoli che non ostacolano l'uso agricolo. Non sono presenti presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche)

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.570,00**

il terreno risulta di forma Triangolare irregolare ed orografia In pendenza

Tessitura prevalente terreno misto argilloso

Sistemi irrigui presenti no

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
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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 con le operazioni di rilevamento strumentale utilizzato 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 A. A questo valore iniziale sono state apportati aggiustamenti dovuti a valutazioni puntuali. Il valore aggiunto, anche in questo caso è dettato dall'unione delle particelle, che aumentano le dimensioni complessive dell'area e la rendono maggiormente utilizzabile sia ai fini agricoli che altro, e dalle previsioni di piano che la collocano in adiacenza ad un area strategica, nella quale si prevedono servizi ed infrastrutture. Rispetto alle altre, l'accesso diretto allo spazio pubblico (parcheggio cimitero) rappresenta un vantaggio meritevole di attenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Zona di salvaguardia	superf. esterna lorda	1.570,00	1,00	1.570,00
		1.570,00		1.570,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 urba-

ni, semiurbani 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 simili 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 varie, 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 €/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 ($\geq$ 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.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.070,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Zona di salvaguardia	8.070,00	€ 1,00	€ 8.070,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.070,00
Valore Finale			€ 8.070,00
Valore corpo			€ 8.070,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.070,00

Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.190,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo - misure di salvaguardia	3.460,00	€ 1,50	€ 5.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.190,00
Valore Finale			€ 5.190,00
Valore corpo			€ 5.190,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.190,00

Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 465,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Zona di salvaguardia	600,00	€ 0,20	€ 120,00
Zona boschiva	1.150,00	€ 0,30	€ 345,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 465,00
posizione e reale utilizzo detrazione del 0.00%			€ 0,00

Valore Finale**€ 465,00**

Valore corpo

€ 465,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 465,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 465,00

Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.253,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Zona di salvaguardia	2.760,00	€ 0,20	€ 552,00
Zona boschiva	1.045,00	€ 0,50	€ 522,50
Zone agricola non di pregio	280,00	€ 0,30	€ 84,00
Aree agricole di pregio	95,00	€ 1,00	€ 95,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 1.253,50

Accessibilità detrazione del 0.00%

€ 0,00

vincoli e restrizioni detrazione del 0.00%

€ 0,00

Valore Finale**€ 1.253,50**

Valore corpo

€ 1.253,50

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 1.253,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 1.253,50

Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.355,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Zona di salvaguardia	1.570,00	€ 1,50	€ 2.355,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 2.355,00

Valore Finale**€ 2.355,00**

Valore corpo

€ 2.355,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 2.355,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 2.355,00

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.131 - TERRENO AD USO AGRICOLO		8.070,00	€ 8.070,00	€ 8.070,00
Particella n.135 - TERRENO AD USO AGRICOLO		3.460,00	€ 5.190,00	€ 5.190,00
Particella n.152 - TERRENO BOSCHIVO		1.750,00	€ 465,00	€ 465,00
Particella n. 153 - TERRENO MISTO (AGRICOLO-BOSCHIVO)		4.180,00	€ 1.253,50	€ 1.253,50
Particella n. 693 - TERRENO AGRICOLO		1.570,00	€ 2.355,00	€ 2.355,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.733,35
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
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:	€ 14.100,15
---	--------------------

Data generazione:
02-06-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cecilia Battistini



1. RGE 117-2022 – IMMAGINI LOTTO 6



ELABORATI GRAFICI

Inquadramento territoriale, storico e cartografico.

2. RGE 117-2022 - L 6.1
3. RGE 117-2022 - L 6.2
4. RGE 117-2022 - L 6.3

