



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **141/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.11.2025 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. TOMMASO BELLEI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 001 – AMELIA (TR)
Terreni agricoli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 002 – AMELIA (TR)
Terreni agricoli



Lotto 001



Lotto 002

Custode Giudiziario: Avv. Elisabetta Tiberi

Esperto alla stima: Arch. Roberto Porchetti

Codice fiscale: PRCRRT69C06L117M

Studio: Strada di Fontana di Polo n° 1/M - 05100 Terni

Telefono: 338 7178893

Email: roberto.porchetti@gmail.com

Pec: roberto.porchetti@archiworldpec.it





Sommario

LOTTO 001 – AMELIA (TR): TERRENI AGRICOLI	7
--	----------

PREMESSA	9
-----------------------	----------

Natura del compendio	9
----------------------------	---

Accessibilità.....	9
--------------------	---

Caratteristiche.....	9
----------------------	---

Criticità	9
-----------------	---

Formazione lotto unico di vendita	10
---	----

Inquadramento territoriale	11
----------------------------------	----

Mappa catastale	14
-----------------------	----

Individuazione in mappa dei beni.....	15
---------------------------------------	----

PERIZIA	17
----------------------	-----------

INDICE SINTETICO	17
-------------------------------	-----------

Dati Catastali	17
----------------------	----

Stato di possesso	19
-------------------------	----

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.....	19
--	----

Creditori Iscritti.....	20
-------------------------	----

Comproprietari	20
----------------------	----

Misure Penali.....	21
--------------------	----

Continuità delle trascrizioni.....	21
------------------------------------	----

Prezzo.....	21
-------------	----

INDIVIDUAZIONE DEI BENI	22
--------------------------------------	-----------

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DELLA PROCEDURA	22
--	-----------

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	22
--	-----------

Identificativo corpo: A1 - Seminativo e Uliveto	22
---	----

Quota e tipologia del diritto.....	22
------------------------------------	----

Identificazione al catasto Terreni	22
--	----

Identificativo corpo: B1 - Uliveto	23
--	----

Quota e tipologia del diritto.....	23
------------------------------------	----



Identificazione al catasto Terreni	24
Identificativo corpo: C1 - Pascolo arborato.....	24
Quota e tipologia del diritto.....	24
Identificazione al catasto Terreni	25
Identificativo corpo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto	25
Identificazione al catasto Terreni	26
DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	27
STATO DI POSSESSO.....	28
Identificativo corpo: A1 - Seminativo e Uliveto	28
Identificativo corpo: B1 - Uliveto	28
Identificativo corpo: C1 - Pascolo arborato.....	28
Identificativo corpo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto	28
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	28
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura.....	29
Misure Penali.....	30
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	31
Accessibilità.....	31
Prestazione energetica	31
Vincoli	31
Avvertenze	31
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
PRATICHE EDILIZIE	35
CONFORMITA' EDILIZIA.....	35
Terreno agricolo: A1 - Seminativo e Uliveto	35
Terreno agricolo: B1 - Uliveto	35
Terreno agricolo: C1 - Pascolo arborato	35
Terreno agricolo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto	35
CONFORMITA' URBANISTICA	36
DESCRIZIONE DEI BENI	37
Terreno agricolo: A1 - Seminativo e Uliveto	37
Descrizione	37
Quota e tipologia del diritto.....	39

Caratteristiche e condizioni dei beni	39
Caratteristiche descrittive.....	39
Informazioni relative al calcolo della consistenza	39
Terreno agricolo: B1 - Uliveto	40
Descrizione	40
Quota e tipologia del diritto.....	40
Caratteristiche e condizioni dei beni	40
Caratteristiche descrittive.....	40
Informazioni relative al calcolo della consistenza	40
Terreno agricolo: C1 - Pascolo arborato	41
Descrizione	41
Quota e tipologia del diritto.....	41
Caratteristiche e condizioni dei beni	41
Caratteristiche descrittive.....	41
Informazioni relative al calcolo della consistenza	41
Terreno agricolo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto	42
Descrizione	42
Quota e tipologia del diritto.....	42
Caratteristiche e condizioni dei beni	42
Caratteristiche descrittive.....	42
Informazioni relative al calcolo della consistenza	42
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	43
Criterio di stima	43
Fonti di informazione	45
Valutazione corpi	45
A1. Terreno agricolo - Seminativo e Uliveto.....	45
B1. Terreno agricolo - Uliveto	46
C1. Terreno agricolo - Pascolo arborato.....	46
D1. Terreno agricolo - Seminativo arborato e Uliveto	46
Riepilogo.....	47
Adegamenti e correzioni della stima	47
Prezzo base d'asta del lotto	47
Regime fiscale della vendita	47

ELABORATI.....	48
URBANISTICA.....	48
Piano Regolatore Generale - Zona.....	48
Norme Tecniche di Attuazione.....	50
Certificato di Destinazione Urbanistica	53
Vincoli	55
RILIEVO FOTOGRAFICO AEREO	57
Planimetria punti di ripresa	57
Rilievo fotografico.....	58
DETERMINAZIONE SUPERFICI	65
QUOTAZIONI IMMOBILIARI.....	66
ALLEGATI	68
ATTO DI PROVENIENZA	68
Foglio 82, Part. 105/955/187/188: Atto di provenienza attuale anno 2012 – Permuta	68
Foglio 82, Part. 105/955: Atto di provenienza dante causa anno 2005 – Compravendita.....	77
Foglio 82, Part. 105/955: Atto di provenienza dante causa anno 1999 – Permuta	84
Foglio 82, Part. 187/188: Atto di provenienza dante causa anno 1989 – Compravendita.....	96
AGENZIA DEL TERRITORIO.....	103
Visura catastale storica	103
Foglio 82 – Part. 105	103
Foglio 82 – Part. 955	108
Foglio 82 – Part. 187	115
Foglio 82 – Part. 188	118
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	121
Trascrizione delle formalità	121
Foglio 82, Part. 105/955/187/188: Atto di provenienza attuale anno 2012 – Permuta	121
Foglio 82, Part. 105/955: Atto di provenienza dante causa anno 2005 – Compravendita.....	126
Foglio 82, Part. 105/955: Atto di provenienza dante causa anno 1999 – Permuta	129
Foglio 82, Part. 187/188: Atto di provenienza dante causa anno 1989 – Compravendita.....	133
Decreto ingiuntivo anno 2012	137
Decreto ingiuntivo anno 2012	140
Decreto ingiuntivo anno 2012	143
Pignoramento anno 2013.....	146



Decreto ingiuntivo anno 2013.....	149
Pignoramento anno 2015.....	152
Pignoramento anno 2024.....	155



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 001 – AMELIA (TR): TERRENI AGRICOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Individuazione Lotto 001

Foglio 82 – Part. 105/955/187/188

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

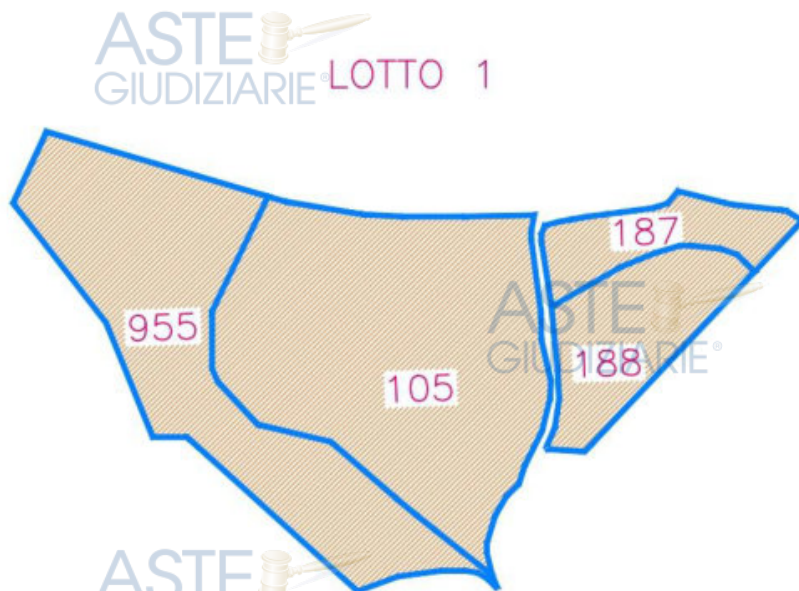
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESTINAZIONI D'USO

1/C



FOGLIO 82–PART. 105: PORZIONE AA SEMINATIVO–CLASSE 2
PORZIONE AB ULIVETO–CLASSE 3

FOGLIO 82–PART. 955: ULIVETO–CLASSE 3

FOGLIO 82–PART. 187: PASCOLO ARBORATO–CLASSE 2

FOGLIO 82–PART. 188: PORZIONE AA SEMINATIVO ARBORATO–CLASSE 1
PORZIONE AB ULIVETO–CLASSE 3



PARTICOLARE LOTTO DI VENDITA

PREMESSA**Natura del compendio**

Il compendio oggetto di stima, identificato con i terreni agricoli distinti al NCUT al Foglio 82, Particelle 105/955/187/188, ubicato lungo la direttrice Amelia-Giove che ne costituisce l'accesso, è parte di un ampio territorio caratterizzato dalla presenza prevalente di aree destinate a coltivazione e conseguentemente a bassa densità abitativa.

Gli insediamenti circostanti il compendio, limitati per estensione e densità, sono prevalentemente destinati all'uso produttivo e marginalmente a quello residenziale, comunque caratterizzati dalla presenza di fabbricati inseriti in apprezzabili scenari naturalistici e ambientali, che conferiscono all'intero territorio particolare pregio.

Accessibilità

L'accessibilità al lotto è garantita tramite l'adiacente viabilità pubblica interna, attestata sull'arteria principale di collegamento con gli adiacenti insediamenti e località, che serve direttamente l'intero lotto contraddistinto alle Particelle 105/955/187/188.

Caratteristiche

Il compendio è costituito dai beni identificati con i terreni ad uso agricolo sopra individuati.

Criticità

Per il compendio oggetto di esecuzione non sono emerse criticità, per quanto desumibile dall'osservazione diretta dei luoghi e dalla documentazione ufficiale posta in atti.

**Formazione lotto unico di vendita**

Il lotto in esame è costituito dai seguenti terreni ad uso agricolo, tra loro adiacenti e compatibili per destinazione, peraltro rispettivamente comunicanti e reciprocamente serviti:

Foglio 82, Part. 105: Porzione AA – Seminativo
Porzione AB – Uliveto



Foglio 82, Part. 955: Uliveto

Foglio 82, Part. 187: Pascolo arborato

Foglio 82, Part. 188: Porzione AA – Seminativo arborato
Porzione AB – Uliveto



L'eventuale divisione dei beni, per quanto tecnicamente attuabile dovrebbe, peraltro, prevedere l'istituzione di servitù di passaggio a favore delle aree non direttamente collegate alla viabilità di accesso, scontando inevitabilmente significativi costi e disagi non recuperabili tramite il valore di mercato che i nuovi distinti lotti andrebbero ad assumere.

Per tutto quanto sopra si ritiene che per il compendio non possa essere attuata un'agevole e conveniente divisione, a meno di un rilevante deprezzamento delle superfici eventualmente costituite, rispetto al complessivo valore attualmente stimato, prevedendone quindi l'alienazione in un unico lotto.



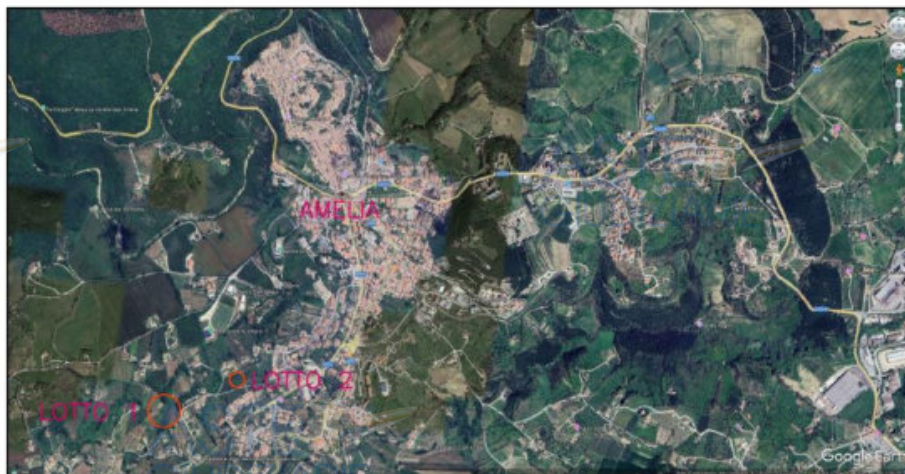
ASTE
GIUDIZIARIE®

Inquadramento territoriale

ASTE
GIUDIZIARIE®

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1/B



INQUADRAMENTO_01



INQUADRAMENTO_02

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2/B



INQUADRAMENTO_03



INQUADRAMENTO_04

ASTE
GIUDIZIARIE®

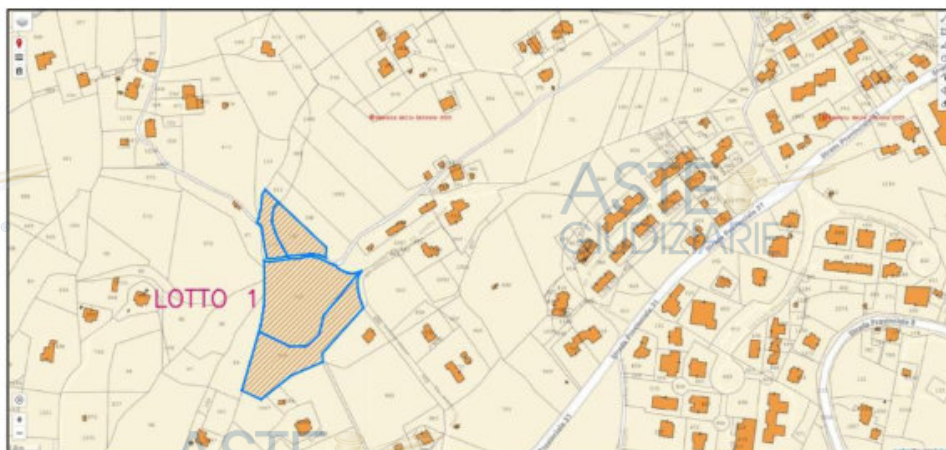
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

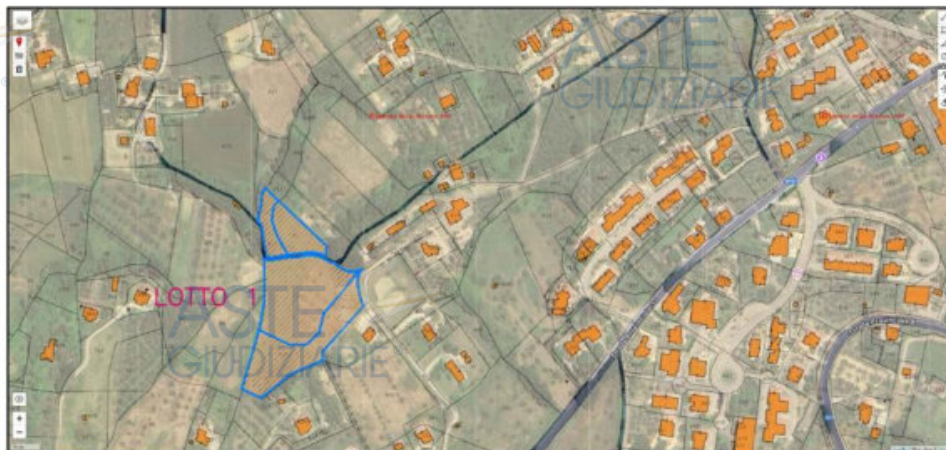
ASTE
GIUDIZIARIE®

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

3/B



INQUADRAMENTO_05



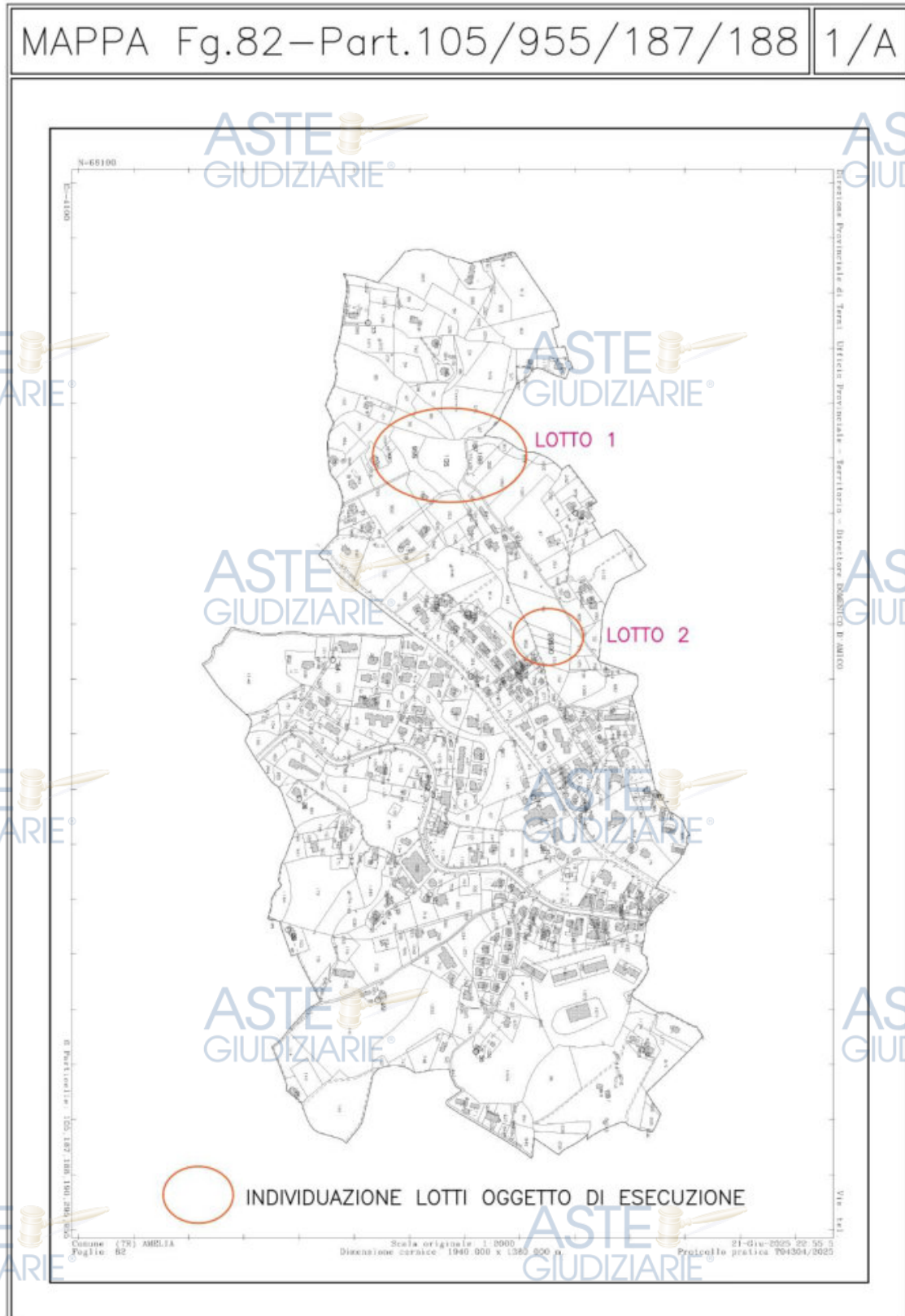
INQUADRAMENTO_06

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

MAPPA Fg.82–Part.105/955/187/188 1/A



ASTE
GIUDIZIARIE®

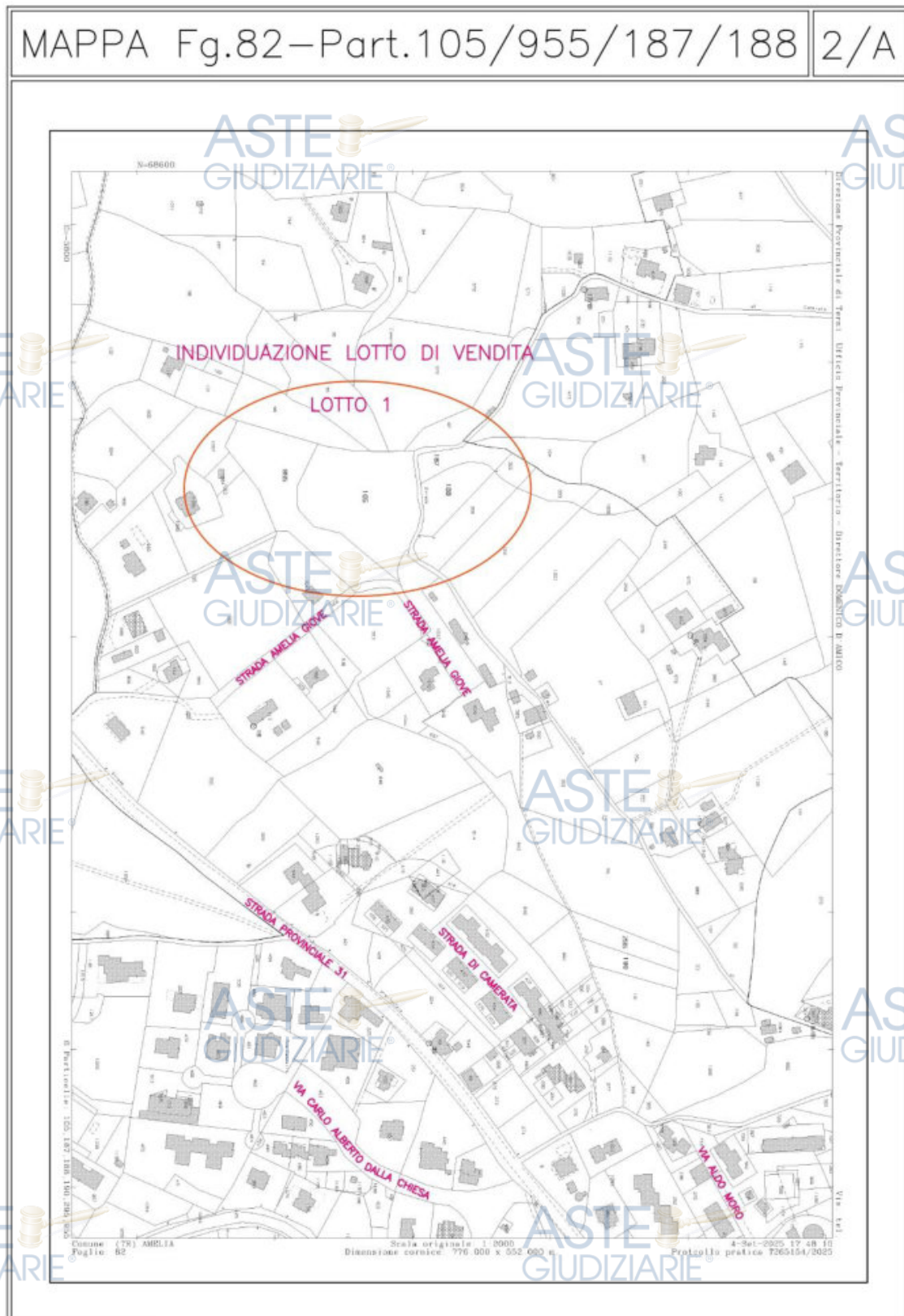
ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 14
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®

Individuazione in mappa dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE®

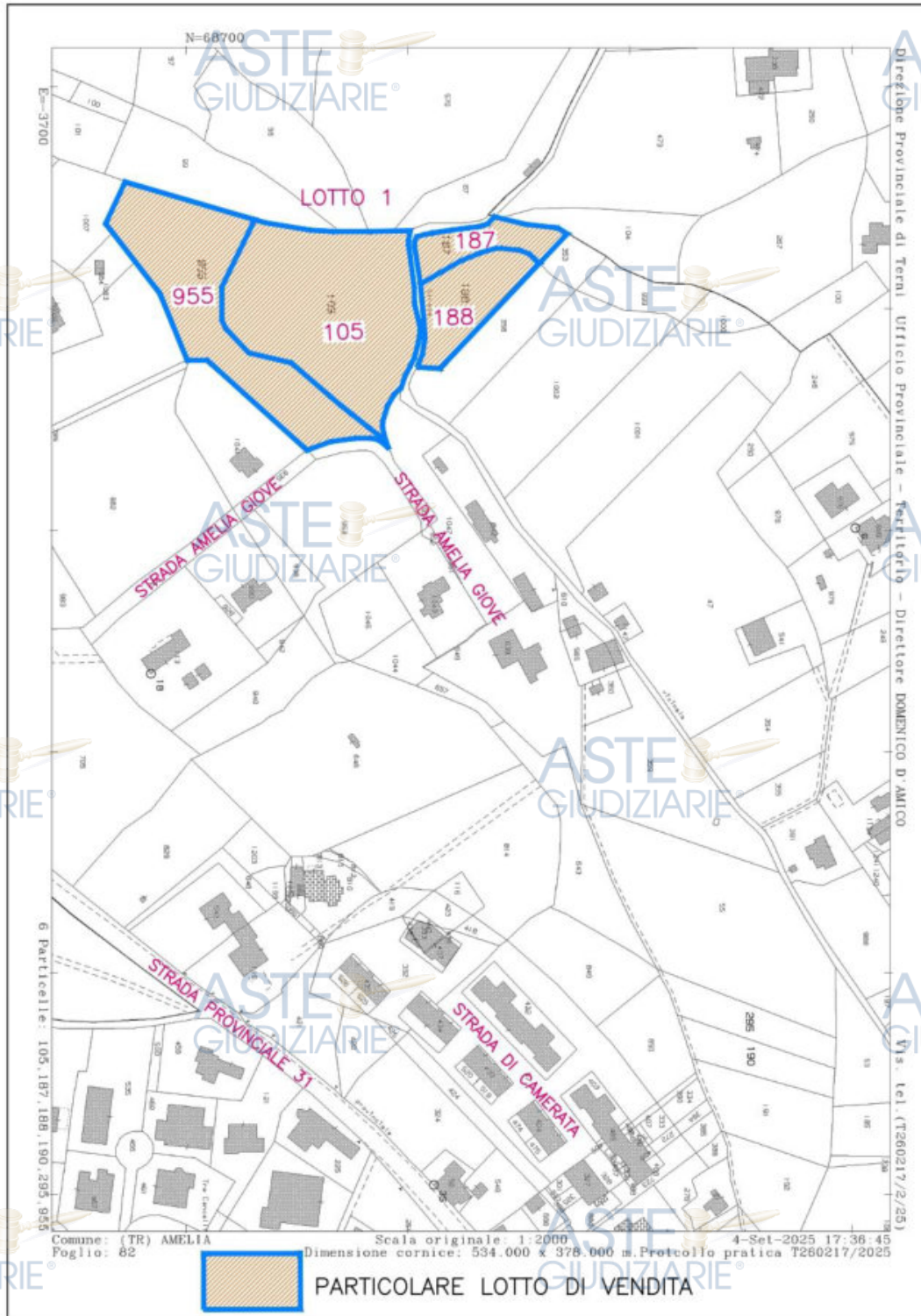
MAPPA Fg.82–Part.105/955/187/188 2/A



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 15
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

MAPPA Fg.82–Part.105/955/187/188 3/A



PERIZIA

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Amelia Giove - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A1 - Terreno

Categoria: agricolo

Intestazione: OMISSIS - Diritto di proprietà per 1/1

Amelia
foglio 82, particella 105
qualità **Seminativo**
classe 2
superficie catastale 1.780
reddito dominicale: € 9,19
reddito agrario: € 8,27

Amelia
foglio 82, particella 105
qualità **Uliveto**
classe 3
superficie catastale mq 4.000
reddito dominicale: € 13,43
reddito agrario: € 5,16

Corpo: B1 - Terreno

Categoria: agricolo

Intestazione: OMISSIS - Diritto di proprietà per 1/1

Amelia
foglio 82, particella 955
qualità **Uliveto**
classe 3
superficie catastale mq 4.300
reddito dominicale: € 14,43
reddito agrario: € 5,55



Corpo: C1 - Terreno

Categoria: agricolo

Intestazione: OMISSIS - Diritto di proprietà per 1/1

Amelia
foglio 82, particella 187
qualità **Pascolo arborato**
classe 2
superficie catastale mq 970
reddito dominicale: € 1,00
reddito agrario: € 0,60



Corpo: D1 - terreno

Categoria: agricolo

Intestazione: OMISSIS - Diritto di proprietà per 1/1

Amelia
foglio 82, particella 188
qualità **Seminativo arborato**
classe 1
superficie catastale mq 1.274
reddito dominicale: € 9,87
reddito agrario: € 6,58



Amelia
foglio 82, particella 188
qualità **Uliveto**
classe 3
superficie catastale mq 316
reddito dominicale: € 1,06
reddito agrario: € 0,41



2. Stato di possesso

Bene: Strada Amelia Giove - Amelia (TR) – 05022

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A1 - Seminativo e Uliveto

Possesso: Libero

Corpo: B1 - Uliveto

Possesso: Libero

Corpo: C1 - Pascolo arborato

Possesso: Libero

Corpo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Amelia Giove - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Terreni agricoli.

Corpo: A1 - Seminativo e Uliveto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B1 - Uliveto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C1 - Pascolo arborato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Strada Amelia Giove - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A1 - Seminativo e Uliveto

Creditori Iscritti:

OMISSIS
OMISSIS

Corpo: B1 - Uliveto

Creditori Iscritti:

OMISSIS
OMISSIS

Corpo: C1 - Pascolo arborato

Creditori Iscritti:

OMISSIS
OMISSIS

Corpo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto

Creditori Iscritti:

OMISSIS
OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: Strada Amelia Giove - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Terreni agricoli.

Corpo: A1 - Seminativo e Uliveto

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B1 - Uliveto

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C1 - Pascolo arborato

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Strada Amelia Giove - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Terreni agricoli.

Corpo: A1 - Seminativo e Uliveto

Misure Penali: NO

Corpo: B1 - Uliveto

Misure Penali: NO

Corpo: C1 - Pascolo arborato

Misure Penali: NO

Corpo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Amelia Giove - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Terreni agricoli.

Corpo: A1 - Seminativo e Uliveto

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B1 - Uliveto

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C1 - Pascolo arborato

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Amelia Giove - Amelia (TR) – 05022

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Valore complessivo intero: € 18.067,86

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Beni in **Amelia (TR)**
Località/Frazione
Strada Amelia Giove

Lotto: 001 - Terreni agricoli

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DELLA PROCEDURA

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A1 - Seminativo e Uliveto

Terreno agricolo sito in Strada Amelia Giove

Note: Particella divisa in 2 porzioni:

Porzione AA - Seminativo

Porzione AB - Uliveto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Amelia, strada di Camerata n° 1

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Identificazione al catasto Terreni

Intestazione: **OMISSIS** - Diritto di proprietà per 1/1

Amelia

foglio 82, particella 105

qualità **Seminativo**

classe 2

superficie catastale mq 1.780

reddito dominicale: € 9,19

reddito agrario: € 8,27

Note: Porzione AA

Amelia
foglio 82, particella 105
qualità **Uliveto**
classe 3
superficie catastale mq 4.000
reddito dominicale: € 13,43
reddito agrario: € 5,16

Note: Porzione AB

Derivante da:

Atto del 17/01/2012
Pubblico ufficiale **OMISSIS**
Sede TERNI (TR)
Repertorio n. 46183
PERMUTA
Nota presentata con Modello Unico n. 640.1/2012
Reparto PI di TERNI
In atti dal 18/01/2012
Confini: Part. 955/99/96/570/87/1047/Strada vicinale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B1 - Uliveto

Terreno agricolo sito in Strada Amelia Giove

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Amelia, strada di Camerata n° 1
Stato Civile: Coniugato
Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno



Identificazione al catasto Terreni



Intestazione: **OMISSIS** - Diritto di proprietà per 1/1

Amelia

foglio 82, particella 955

qualità **Uliveto**

classe 3

superficie catastale MQ 4.300

reddito dominicale: € 14,43

reddito agrario: € 5,55



Derivante da:

Atto del 17/01/2012

Pubblico ufficiale **OMISSIS**

Sede TERNI (TR)

Repertorio n. 46183

PERMUTA

Nota presentata con Modello Unico n. 640.1/2012

Reparto PI di TERNI

In atti dal 18/01/2012

Confini: Part. 954 (strada Amelia Giove)/1041/795/1083/1084/1007/99/105/1047



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: C1 - Pascolo arborato



Terreno agricolo sito in Strada Amelia Giove

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Amelia, strada di Camerata n° 1

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno





Identificazione al catasto Terreni



Intestazione: **OMISSIS** - Diritto di proprietà per 1/1

Amelia
foglio 82, particella 187
qualità **Pascolo arborato**
classe 2
superficie catastale mq 970
reddito dominicale: € 1,00
reddito agrario: € 0,60



Derivante da:

Atto del 17/01/2012
Pubblico ufficiale **OMISSIS**
Sede TERNI (TR)
Repertorio n. 46183
PERMUTA
Nota presentata con Modello Unico n. 640.1/2012
Reparto PI di TERNI
In atti dal 18/01/2012
Confini: Part. 188, 353, 358, strada vicinale, 104 (altro foglio), 473 (altro foglio)



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto



Terreno agricolo sito in Strada Amelia Giove

Note: Particella divisa in 2 porzioni:

Porzione AA - Seminativo arborato

Porzione AB - Uliveto



Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Amelia, strada di Camerata n° 1
Stato Civile: Coniugato
Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno





Identificazione al catasto Terreni



Intestazione: **OMISSIS** - Diritto di proprietà per 1/1

Amelia
foglio 82, particella 188
qualità **Seminativo arborato**
classe 1
superficie catastale mq 1.274
reddito dominicale: € 9,87
reddito agrario: € 6,58
Confini: Part. 358/353/187/Strada vicinale.

Note: Pozione AA



Amelia
foglio 82, particella 188
qualità **Uliveto**
classe 3
superficie catastale mq 316
reddito dominicale: € 1,06
reddito agrario: € 0,41
Confini: Part. 358/353/187/Strada vicinale.

Note: Porzione AB



Derivante da



Atto del 17/01/2012
Pubblico ufficiale **OMISSIS**
Sede TERNI (TR)
Repertorio n. 46183
PERMUTA
Nota presentata con Modello Unico n. 640.1/2012
Reparto PI di TERNI
In atti dal 18/01/2012



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il compendio in esame è collocato nel Comune di Amelia (TR), in area periferica comunque ben collegata al Comune stesso ed alle zone urbane circostanti tramite la viabilità pubblica principale, dalla quale si dirama quella di accesso al lotto.

La zona è caratterizzata da bassa densità edilizia e dalla presenza prevalente di aree verdi e coltivate, risultando destinata quindi ad attività produttive, nel rispetto della vocazione principale che contraddistingue l'intero territorio Amerino, situato nella parte sud-ovest dell'Umbria e costituito da colline, boschi e oasi naturalistiche ubicate lungo il fiume Tevere.

L'agricoltura, fondamentale e tradizionale per l'economia locale, costituisce da sempre l'attività tipica e prevalente del territorio ed è caratterizzata dalla particolare cura e qualità di coltivazioni quali vigneti, uliveti, seminativi e dalle produzioni agricole, perfettamente integrate con l'ambiente naturale del posto, vantando il pregio della produzione di olio, favorita dalle condizioni ambientali e climatiche e dalla presenza di una specie autoctona particolarmente apprezzata.

A completare l'insieme delle attività agricole locali si pongono poi, come detto, le aree coltivate a vigneto e a seminativo, altrettanto note per qualità, caratteristiche ed estensione, a conferma di come le condizioni ambientali rappresentino fattori favorevoli allo sviluppo di colture pregiate ed in generale delle tradizioni agricole.

Caratteristiche zona: Periferica normale

Area urbanistica: Mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: Miste residenziali/Agricole

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni (TR), Orte (VT).

Attrazioni paesaggistiche: Borgo medioevale, convento francescano S.S. Annunziata, paesaggio collinare, bacino del Rio Grande.

Attrazioni storiche: Mura poligonali, palazzo Petriniani, palazzo Farrattini, cattedrale di Santa Fermina, cisterne romane, museo civico archeologico, torre campanaria.

Principali collegamenti pubblici: /

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A1 - Seminativo e Uliveto

Terreno agricolo sito in Amelia (TR), Strada Amelia Giove

Libero

Identificativo corpo: B1 - Uliveto

agricolo sito in Amelia (TR), Strada Amelia Giove

Libero

Identificativo corpo: C1 - Pascolo arborato

agricolo sito in Amelia (TR), Strada Amelia Giove

Libero

Identificativo corpo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto

agricolo sito in Amelia (TR), Strada Amelia Giove

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 17/01/2013 ai nn. 47/2013

Registrato a Terni

Trascritto a Terni in data 02/04/2013 ai nn. 3489/2377

Pignoramento a favore di:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 08/05/2015 ai nn. 1448/2015

Registrato a Terni

Trascritto a Terni in data 16/07/2015 ai nn. 6450/4808

Pignoramento a favore di:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 29/11/2014 ai nn. 2834

Registrato a Terni

Trascritto a Terni in data 13/12/2024 ai nn. 13390/10341

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - Seminativo e Uliveto

Dati precedenti relativi ai corpi: B1 - Uliveto

Dati precedenti relativi ai corpi: C1 - Pascolo arborato

Dati precedenti relativi ai corpi: D1 - Seminativo arborato e Uliveto



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali



Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Accessibilità

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Prestazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica: /

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. L.gs 42/2004: No

Avvertenze

Avvertenze ulteriori: No

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - Seminativo e Uliveto

Dati precedenti relativi ai corpi: B1 - Uliveto

Dati precedenti relativi ai corpi: C1 - Pascolo arborato

Dati precedenti relativi ai corpi: D1 - Seminativo arborato e Uliveto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Dal **07/04/1999** al **04/07/2005**

In forza di Permuta

A rogito di Notaio **OMISSIS**

In data 07/04/1999, ai nn. 49369

Registrato a Terni, in data 22/04/1999

Trascritto a Terni, in data 23/04/1999, ai nn. 3520/2393

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Dal **04/07/2005** al **17/01/2012**

In forza di Compravendita

A rogito di Notaio **OMISSIS**

In data 04/07/2005, ai nn. 21925/5626

Registrato a Terni

Trascritto a Terni, in data 06/07/2025, ai nn. 8456/5071

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Dal **17/01/2012** ad oggi (attuale proprietario)

In forza di Permuta

A rogito di Notaio **OMISSIS**

In data 17/01/2012, ai nn. 46183/18143

Registrato a Terni

Trascritto a Terni, in data 18/01/2012, ai nn. 796/640.

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - Seminativo e Uliveto

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Dal **07/04/1999** al **31/05/2000**

In forza di Permuta

A rogito di Notaio **OMISSIS**

In data 07/04/1999, ai nn. 49369

Registrato a Terni

Trascritto a Terni, in data 23/04/1999, ai nn. 3520/2393

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Dal **31/05/2000** al **04/07/2005**

In forza di Frazionamento
registrato a Terni, in data 31/05/2000, ai nn. 12816
Trascritto a Terni, in data 31/05/2000

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Dal **04/07/2005** al **11/05/2007**

In forza di Compravendita
A rogito di Notaio **OMISSIS**
in data 04/07/2005, ai nn. 21925/5626
Registrato a Terni
Trascritto a Terni, in data 06/07/2025, ai nn. 8456/5071

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Dal **11/05/2007** al **04/12/2007**

In forza di Frazionamento
Registrato a Terni, in data 11/05/2007, ai nn. TR0097756
Trascritto a Terni, in data 11/05/2007

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Dal **04/12/2007** al **17/01/2012**

In forza di Frazionamento
Registrato a Terni, in data 04/12/2007, ai nn. TR0194568
Trascritto a Terni, in data 04/12/2007

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal **17/01/2012** ad oggi (attuale proprietario)

In forza di Permuta
A rogito di Notaio **OMISSIS**
In data 17/01/2012, ai nn. 46183/18143
Registrato a Terni
Trascritto a Terni, in data 18/01/2012, ai nn. 796/640

Dati precedenti relativi ai corpi: B1 - Uliveto

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

OMISSIS

Dal **19/07/1989** al **17/01/2012**

In forza di Compravendita

A rogito di Notaio **OMISSIS**

In data 19/07/1989, ai nn. 26671

Registrato a Terni

Trascritto a Terni, in data 09/08/1989, ai nn. 6928/5125

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal **17/01/2012** ad oggi (attuale proprietario)

In forza di Permuta

a rogito di Notaio **OMISSIS**

in data 17/01/2012, ai nn. 46183/18143

registrato a Terni

trascritto a Terni, in data 18/01/2012, ai nn. 796/640

Dati precedenti relativi ai corpi: C1 - Pascolo arborato

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

OMISSIS

Dal **19/07/1989** al **17/01/2012**

In forza di Compravendita

A rogito di Notaio **OMISSIS**

In data 19/07/1989, ai nn. 26671

Registrato a Terni

Trascritto a Terni, in data 09/08/1989, ai nn. 6928/5125

OMISSIS

dal **17/01/2012** ad oggi (attuale proprietario)

In forza di Permuta

a rogito di Notaio **OMISSIS**

in data 17/01/2012, ai nn. 46183/18143

registrato a Terni

trascritto a Terni, in data 18/01/2012, ai nn. 796/640

Dati precedenti relativi ai corpi: D1 - Seminativo arborato e Uliveto

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Terreno agricolo: A1 - Seminativo e Uliveto

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: Titoli edilizi non presenti in atti dell'Amministrazione Comunale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A1- Seminativo e Uliveto

Terreno agricolo: B1 - Uliveto

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: Titoli edilizi non presenti in atti dell'Amministrazione Comunale.

Dati precedenti relativi ai corpi: B1- Uliveto

Terreno agricolo: C1 - Pascolo arborato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: Titoli edilizi non presenti in atti dell'Amministrazione Comunale.

Dati precedenti relativi ai corpi: C1- Pascolo arborato

Terreno agricolo: D1 – Seminativo arborato e Uliveto

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: Titoli edilizi non presenti in atti dell'Amministrazione Comunale.

Dati precedenti relativi ai corpi: D1- Seminativo arborato e Uliveto

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Terreni agricoli

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della Delibera:	DPGR n° 413 del 04.06.1993 Variante generale DPGR n° 336 del 26.06.1998
Zona omogenea:	E1 - Agricole normali
Norme tecniche di attuazione:	Descrizione contenuta in apposito elaborato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Come da NTA contenute in apposito elaborato.
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Come da NTA contenute in apposito elaborato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: /

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - Seminativo e Uliveto

Dati precedenti relativi ai corpi: B1 - Uliveto

Dati precedenti relativi ai corpi: C1 - Pascolo arborato

Dati precedenti relativi ai corpi: D1 - Seminativo arborato e Uliveto



DESCRIZIONE DEI BENI

Terreno agricolo: A1 - Seminativo e Uliveto

Descrizione



Il compendio oggetto di stima, identificato con i terreni agricoli distinti al NCUT al Foglio 82, Particelle 105/955/187/188 e ubicati lungo la direttrice Amelia Giove che ne costituisce l'accesso, è parte di un ampio territorio caratterizzato dalla presenza prevalente di aree destinate a coltivazione e conseguentemente a bassa densità abitativa.

Gli insediamenti circostanti il compendio, limitati per estensione e densità, sono prevalentemente destinati all'uso produttivo e marginalmente a quello residenziale, comunque caratterizzati dalla presenza di fabbricati inseriti in apprezzabili scenari naturalistici e ambientali, che conferiscono all'intero territorio particolare pregio.

Le aree in esame, costituenti unico lotto ed urbanisticamente destinate ad "Aree agricole normali", sono catastalmente distinte in:

Foglio 82, Part. 105:

Porzione AA – Seminativo

Classe 2

Mq 1.780

Porzione AB – Uliveto

Classe 3

Mq 4.000

Foglio 82, Part. 955:

Uliveto

Classe 3

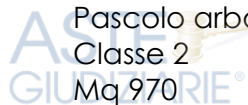
Mq 4.300

Foglio 82, Part. 187:

Pascolo arborato

Classe 2

Mq 970



Foglio 82, Part. 188:

Porzione AA – Seminativo arborato

Classe 1

Mq 1.274

Porzione AB – Uliveto

Classe 3

Mq 316

Le superfici complessive, distinte per destinazione, risultano pertanto pari a:

Seminativo: Mq 3.054

Uliveto: Mq 8.616

Pascolo: Mq 970

Totale Mq 12.640

La morfologia del lotto mostra apprezzabili pendenze che, comprensibilmente, tendono a non favorire l'agevole penetrazione all'interno delle aree, comunque possibile a garanzia del pieno utilizzo delle stesse e quindi della relativa raccolta dei frutti, per i quali si stima una produzione quantitativa di medio livello e comunque qualitativamente alta.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Amelia (TR), strada di Camerata n° 1

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.780,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: /

Sistemazioni agrarie: Seminativo-Pascolo-Uliveto

Sistemi irrigui presenti: No

Colture erbacee: /

Colture arboree: /

Selvicoltura: /

Caratteristiche e condizioni dei beni

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza è determinata tramite il prodotto tra il prezzo di mercato ritenuto congruo e la superficie catastale dichiarata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	Superficie esterna lorda	1.780,00	1,00	1.780,00
Uliveto	Superficie esterna lorda	4.000,00	1,00	4.000,00
		5.780,00		5.780,00



Terreno agricolo: B1 - Uliveto



Descrizione

Descrizione comune al Lotto 001, contenuta nel corpo A1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Amelia (TR), strada di Camerata n° 1

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.300,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: /

Sistemazioni agrarie: Uliveto

Sistemi irrigui presenti: No

Colture erbacee: /

Colture arboree: /

Selvicoltura: /

Caratteristiche e condizioni dei beni

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza è determinata tramite il prodotto tra il prezzo di mercato ritenuto congruo e la superficie catastale dichiarata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	Superficie esterna lorda	4.300,00	1,00	4.300,00
		4.300,00		4.300,00

Terreno agricolo: C1 - Pascolo arborato

Descrizione

Descrizione comune al Lotto 001, contenuta nel corpo A1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Amelia (TR), strada di Camerata n° 1

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **970,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: /

Sistemazioni agrarie: Pascolo arborato

Sistemi irrigui presenti: No

Colture erbacee: /

Colture arboree: /

Selvicolture: /

Caratteristiche e condizioni dei beni

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza è determinata tramite il prodotto tra il prezzo di mercato ritenuto congruo e la superficie catastale dichiarata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	Superficie esterna lorda	970,00	1,00	970,00
		970,00		970,00

Terreno agricolo: D1 - Seminativo arborato e Uliveto

Descrizione

Descrizione comune al Lotto 001, contenuta nel corpo A1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Amelia (TR), strada di Camerata n° 1

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.590,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: /

Sistemazioni agrarie: Seminativo arborato-Uliveto

Sistemi irrigui presenti: No

Culture erbacee: /

Culture arboree: /

Selvicolture: /

Caratteristiche e condizioni dei beni

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza è determinata tramite il prodotto tra il prezzo di mercato ritenuto congruo e la superficie catastale dichiarata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	Superficie esterna lorda	1.274,00	1,00	1.274,00
Uliveto	Superficie esterna lorda	316,00	1,00	316,00
		1.590,00		1.590,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

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

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

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

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

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di aree a destinazione agricola riferibili a quelle oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di vendita, si evidenzia una forbice compresa tra:

Seminativo di collina: min. € 10.000,00/ha – max € 21.000,00/ha

Uliveto: min. € 10.000,00/ha – max € 25.000,00/ha

Pascolo arborato: min. € 2.100,00/ha – max € 4.100,00/ha

comprensibilmente variabili in funzione degli specifici requisiti, dello stato di manutenzione e conservazione ed in generale delle condizioni del lotto.

Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di valori da porre a base di calcolo pari a:

Seminativo di collina: € 14.000,00/ha

Uliveto: € 18.000,00/ha

Pascolo arborato: € 3.000,00/ha

ricompresi all'interno dei valori di mercato pubblicati dall'osservatorio della Regione Umbria e da ulteriori specifiche strutture di rilevazione, comunque ampiamente confermato dai dati afferenti alle recenti compravendite localizzate in prossimità del lotto in esame che, al pari dell'attuale tendenza generale del mercato immobiliare, mostra apprezzabili segnali di crescita.

L'adozione di tale valore si ritiene congrua alla qualità del bene esaminato, in ragione del fatto che lo stesso è definibile in buone condizioni generali, quindi riferibile ai valori economici di compravendita afferenti ai beni con caratteristiche complessivamente simili.

Il valore assunto si suppone corretto anche alla luce della attuale condizione della domanda ed in quanto corrispondente al livello generale del bene che non evidenzia, limitatamente all'osservazione visiva e per quanto indagabile, alcuna vulnerabilità o limitazione all'uso.

Quanto sopra, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, non presentando peraltro criticità evidenti, risulta sicuramente apprezzabile nella libera contrattazione ed immediatamente fruibile.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Amelia.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio Regione Umbria;
Osservatorio Exeo;
Agenzie Immobiliari.

Parametri medi di zona per destinazione principale:

Seminativo: Min. € 10.000,00/ha - Max. € 21.000,00/ha
Uliveto: Min. € 10.000,00/ha - Max. € 25.000,00/ha
Pascolo arborato: Min. € 2.100,00/ha - Max. € 4.100,00/ha

Altre fonti di informazione: Indagine diretta in loco.

8.3 Valutazione corpi

A1. Terreno agricolo - Seminativo e Uliveto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.692,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo	1.780,00	€ 1,40	€ 2.492,00
Uliveto	4.000,00	€ 1,80	€ 7.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.692,00
Valore Finale			€ 9.692,00
Valore corpo			€ 9.692,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.692,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.692,00

B1. Terreno agricolo - Uliveto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.740,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uliveto	4.300,00	€ 1,80	€ 7.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.740,00
Valore Finale			€ 7.740,00
Valore corpo			€ 7.740,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.740,00

C1. Terreno agricolo - Pascolo arborato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 291,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Pascolo arborato	970,00	€ 0,30	€ 291,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 291,00
Valore Finale			€ 291,00
Valore corpo			€ 291,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 291,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 291,00

D1. Terreno agricolo - Seminativo arborato e Uliveto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.352,40.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo arborato	1.274,00	€ 1,40	€ 1.783,60
Uliveto	316,00	€ 1,80	€ 568,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.352,40
Valore Finale			€ 2.352,40
Valore corpo			€ 2.352,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.352,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.352,40

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1 - Seminativo - Uliveto	Terreno agricolo	5.780,00	€ 9.692,00	€ 9.692,00
B1 - Uliveto	Terreno agricolo	4.300,00	€ 7.740,00	€ 7.740,00
C1 - Pascolo arborato	Terreno agricolo	970,00	€ 291,00	€ 291,00
D1 - Seminativo arborato - Uliveto	Terreno agricolo	1.590,00	€ 2.352,40	€ 2.352,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 2.007,54

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 18.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro.

Terni, 08.10.2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Porchetti