

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sommario

LOTTO 002 – AMELIA (TR): TERRENI AGRICOLI	6
---	---

PREMESSA	8
----------------	---

Natura del compendio	8
----------------------------	---

Accessibilità.....	8
--------------------	---

Caratteristiche.....	8
----------------------	---

Criticità	8
-----------------	---

Formazione lotto unico di vendita	9
---	---

Inquadramento territoriale	10
----------------------------------	----

Mappa catastale	13
-----------------------	----

Individuazione in mappa dei beni.....	14
---------------------------------------	----

PERIZIA	16
---------------	----

INDICE SINTETICO	16
------------------------	----

Dati Catastali	16
----------------------	----

Stato di possesso	17
-------------------------	----

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.....	17
--	----

Creditori Iscritti.....	17
-------------------------	----

Comproprietari	18
----------------------	----

Misure Penali.....	18
--------------------	----

Continuità delle trascrizioni.....	18
------------------------------------	----

Prezzo.....	18
-------------	----

INDIVIDUAZIONE DEI BENI	19
-------------------------------	----

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DELLA PROCEDURA	19
---	----

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	19
---	----

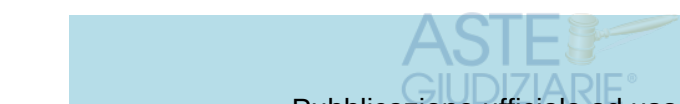
Identificativo corpo: A2 - Uliveto	19
--	----

Quota e tipologia del diritto.....	19
------------------------------------	----

Identificazione al catasto Terreni	19
--	----

Identificativo corpo: B2 - Uliveto	20
--	----

Quota e tipologia del diritto.....	20
------------------------------------	----



Identificazione al catasto Terreni	20
DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	22
STATO DI POSSESSO	23
Identificativo corpo: A2 - Uliveto	23
Identificativo corpo: B2 - Uliveto	23
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	23
Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	24
Misure Penali	25
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Accessibilità	26
Prestazione energetica	26
Vincoli	26
Avvertenze	26
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	27
PRATICHE EDILIZIE	28
CONFORMITA' EDILIZIA	28
Terreno agricolo: A2 - Uliveto	28
Terreno agricolo: B2 - Uliveto	28
CONFORMITA' URBENISTICA	29
DESCRIZIONE DEI BENI	30
Terreno agricolo: A2 - Uliveto	30
Descrizione	30
Quota e tipologia del diritto	31
Caratteristiche e condizioni dei beni	31
Caratteristiche descrittive	31
Informazioni relative al calcolo della consistenza	31
Terreno agricolo: B2 - Uliveto	32
Descrizione	32
Quota e tipologia del diritto	32
Caratteristiche e condizioni dei beni	32
Caratteristiche descrittive	32
Informazioni relative al calcolo della consistenza	32

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	33
Criterio di stima	33
Fonti di informazione	34
Valutazione corpi	35
A2. Terreno agricolo - Uliveto	35
B2. Terreno agricolo - Uliveto	35
Riepilogo.....	35
Adegamenti e correzioni della stima	36
Prezzo base d'asta del lotto	36
Regime fiscale della vendita	36
ELABORATI.....	37
URBANISTICA.....	37
Piano Regolatore Generale - Zona.....	37
Norme Tecniche di Attuazione.....	39
Certificato di Destinazione Urbanistica	42
Vincoli	44
RILIEVO FOTOGRAFICO AEREO	46
Planimetria punti di ripresa	46
Rilievo fotografico.....	47
DETERMINAZIONE SUPERFICI	52
QUOTAZIONI IMMOBILIARI.....	53
ALLEGATI	55
ATTO DI PROVENIENZA	55
Foglio 82, Part. 190/295: Atto di provenienza attuale anno 2012 – Permuta	55
Foglio 82, Part. 190: Atto di provenienza attuale anno 1984 – Compravendita	64
Foglio 82, Part. 295: Atto di provenienza attuale anno 1989 – Compravendita	69
AGENZIA DEL TERRITORIO.....	76
Visura catastale storica	76
Foglio 82 – Part. 190	76
Foglio 82 – Part. 295	79
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	83
Trascrizione delle formalità	83
Foglio 82, Part. 190/295: Atto di provenienza attuale anno 2012 – Permuta.....	83

Foglio 82, Part. 190: Atto di provenienza dante causa anno 1984 – Compravendita	88
Foglio 82, Part. 295: Atto di provenienza dante causa anno 1989 – Compravendita	91
Decreto ingiuntivo anno 2012	95
Decreto ingiuntivo anno 2012	98
Decreto ingiuntivo anno 2012	101
Pignoramento anno 2013	104
Decreto ingiuntivo anno 2013	107
Pignoramento anno 2015	110
Pignoramento anno 2024	113

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 002 – AMELIA (TR): TERRENI AGRICOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Individuazione Lotto 2

Foglio 82 – Part. 190/295

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

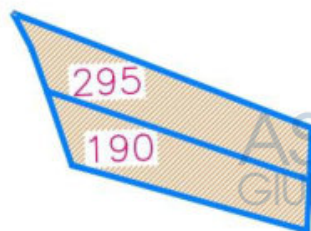
ASTE
GIUDIZIARIE®

DESTINAZIONI D'USO

1/C

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2



FOGLIO 82–PART. 190: ULIVETO–CLASSE 2

FOGLIO 82–PART. 295: ULIVETO–CLASSE 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTICOLARE LOTTO DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Natura del compendio

Il compendio oggetto di stima, identificato con i terreni agricoli distinti al NCUT al Foglio 82, Particelle 190/295, 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 190/295.

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 di analoga destinazione, peraltro rispettivamente comunicanti e reciprocamente serviti:

Foglio 82, Part. 190: Uliveto



Foglio 82, Part. 295: Uliveto



L'eventuale divisione dei beni, per quanto tecnicamente attuabile in quanto direttamente collegati alla viabilità di accesso, vedrebbe la riduzione degli stessi a superfici esigue e quindi limitatamente appetibili, con conseguente diminuzione dei valori di mercato che i nuovi distinti lotti andrebbero ad assumere.



Per tutto quanto sopra si ritiene che per il compendio non possa essere attuata una 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®

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2/B



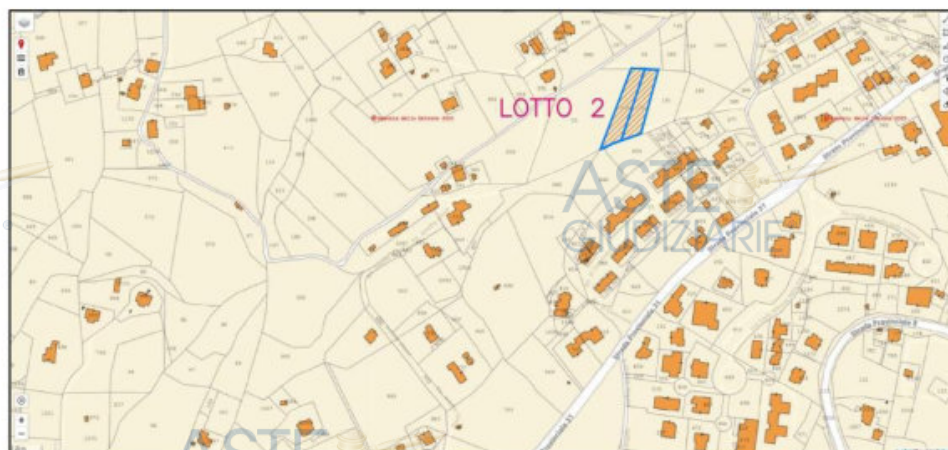
INQUADRAMENTO_03



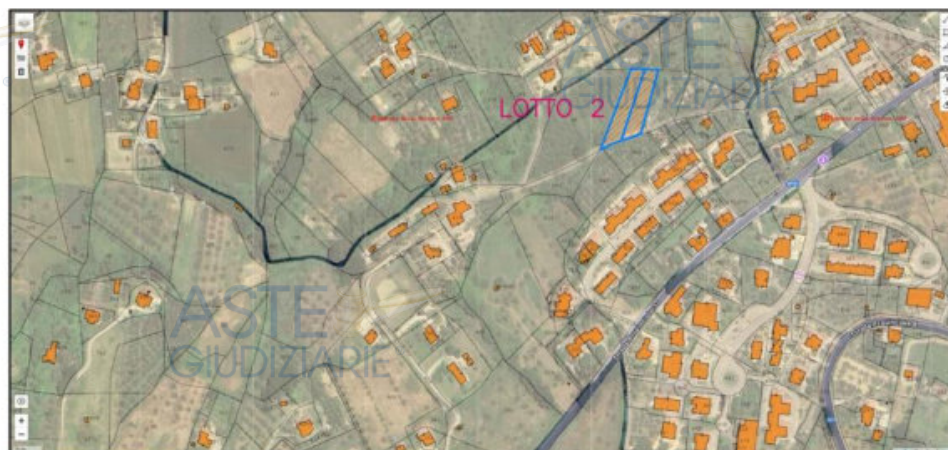
INQUADRAMENTO_04

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

3/B



INQUADRAMENTO_05



INQUADRAMENTO_06

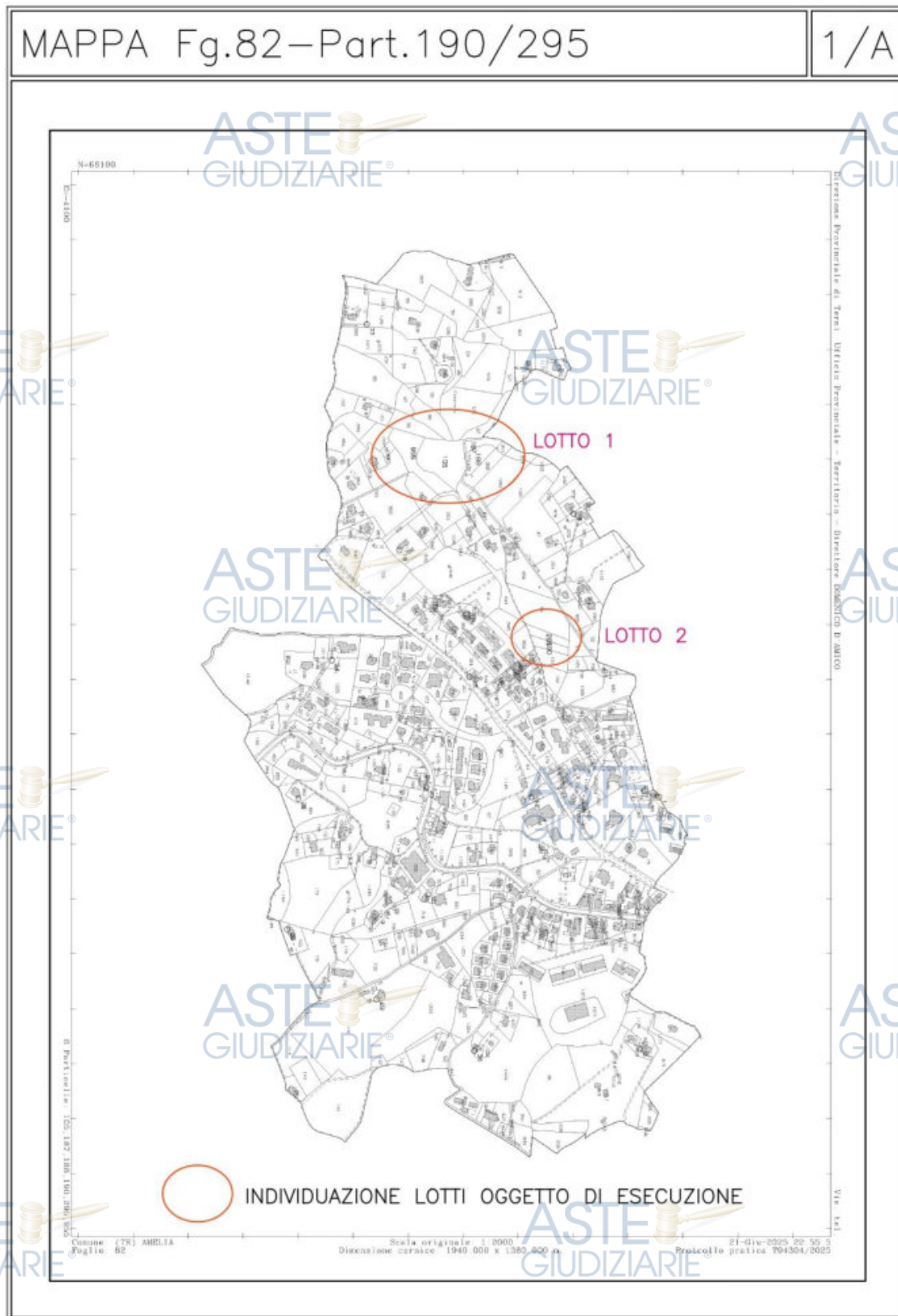
ASTE
GIUDIZIARIE®

Mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

MAPPA Fg.82–Part.190/295

1/A



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

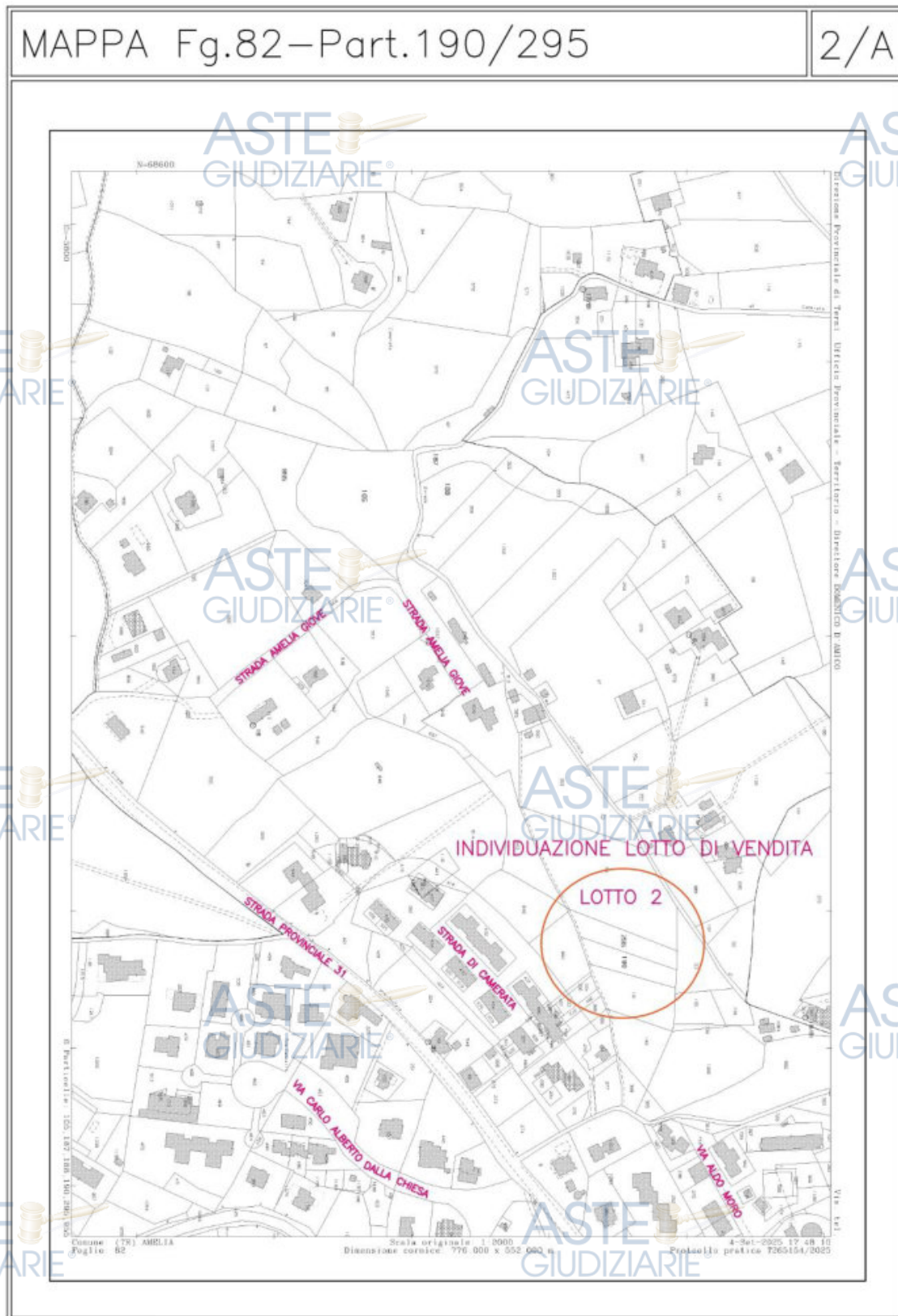
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MAPPA Fg.82–Part.190/295

2/A

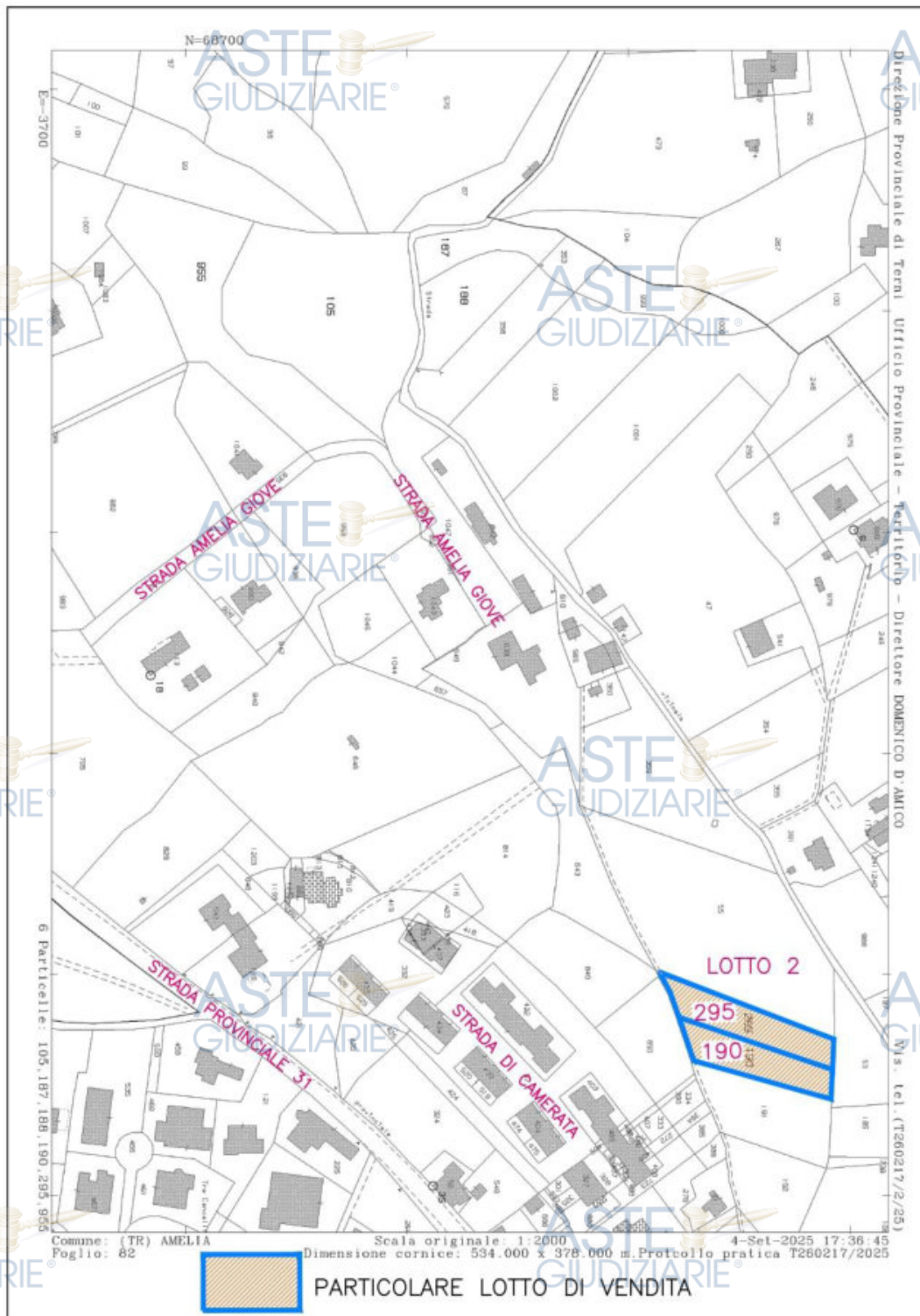


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MAPPA Fg.82–Part.190/295

3/A



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A2 - Terreno

Categoria: agricolo

Intestazione: OMISSIS Diritto di proprietà per 1/1

Amelia

foglio 82, particella 190

qualità **Uliveto**

classe 2

superficie catastale mq 1.030

reddito dominicale: € 5,59

reddito agrario: € 2,39

Corpo: B2 - Terreno

Categoria: agricolo

Intestazione: OMISSIS Diritto di proprietà per 1/1

Amelia

foglio 82, particella 295

qualità **Uliveto**

classe 2

superficie catastale mq 1.110

reddito dominicale: € 6,02

reddito agrario: € 2,58

2. Stato di possesso

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

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A2 - Uliveto

Possesso: Libero

Corpo: B2 - Uliveto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A2 - Uliveto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B2 - Uliveto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

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

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A2 - Uliveto

Creditori Iscritti:

OMISSIS

OMISSIS

Corpo: B2 - Uliveto

Creditori Iscritti:

OMISSIS

OMISSIS

5. Comproprietari

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

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A2 - Uliveto

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B2 - Uliveto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

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

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A2 - Uliveto

Misure Penali: NO

Corpo: B2 - Uliveto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

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

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Corpo: A2 - Uliveto

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B2 - Uliveto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

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

Lotto: 002 - Terreni agricoli

Valore complessivo intero: € 3.466,80



INDIVIDUAZIONE DEI BENI



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



Lotto: 002 - 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: A2 - 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 190

qualità **Uliveto**

classe 2

superficie catastale mq 1.030

reddito dominicale: € 5,59

reddito agrario: € 2,39



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. 191/53/295/850

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B2 - 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 295
 qualità **Uliveto**
 classe 2
 superficie catastale mq 1.110
 reddito dominicale: € 6,02
 reddito agrario: € 2,58

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. 190/53/55/849/850

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 collegato 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: A2 - Uliveto

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

Libero

Identificativo corpo: B2 - Uliveto

Terreno 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: A2 - Uliveto

Dati precedenti relativi ai corpi: B2 - 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: A2 - Uliveto

Dati precedenti relativi ai corpi: B2 - Uliveto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

OMISSIS

Dal **14/01/1984** al **17/01/2012**

In forza di Compravendita

A rogito di Notaio **OMISSIS**

In data 14/01/1984, ai nn. 17568

Registrato a Terni

Trascritto a Terni, in data 01/02/1984, ai nn. 1110/913

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: A2 - 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. 2667

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: B2 - Uliveto



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Terreno agricolo: A2 - Uliveto

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 - Uliveto



Terreno agricolo: B2 - Uliveto

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B2 - Uliveto



7.2 CONFORMITA' URBENISTICA

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 sì, 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: A2 - Uliveto

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 - Uliveto

DESCRIZIONE DEI BENI

Terreno agricolo: A2 - Uliveto

Descrizione

Il compendio oggetto di stima, identificato con i terreni agricoli distinti al NCUT al Foglio 82, Particelle 190/295 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. 190:

Uliveto
Classe 2
Mq 1.030

Foglio 82, Part. 295:

Uliveto
Classe 2
Mq 1.110

Le superfici complessive, di eguale destinazione, risultano pertanto pari a:

Uliveto: Mq 1.030
Uliveto: Mq 1.110

Totale Mq 2.140

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 **1.030,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale 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
Uliveto	Superficie esterna lorda	1.030,00	1,00	1.030,00
		1.030,00		1.030,00

Terreno agricolo: B2 - Uliveto

Descrizione

Descrizione comune al Lotto 002, contenuta nel corpo A2.

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 **1.110,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia collinare

Tessitura prevalente: /

Sistemazioni agrarie: Uliveto

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
Uliveto	Superficie esterna lorda	1.110,00	1,00	1.110,00
		1.110,00		1.110,00

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 per la destinazione di Uliveto una forbice compresa tra € 10.000,00/ha e € 25.000,00/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 un valore da porre a base di calcolo pari a € 18.000,00/ha, ricompreso 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:

Uliveto: Min. € Uliveto: Min. € 10.000,00/ha - Max. € 25.000,00/ha

Altre fonti di informazione: Indagine diretta in loco.

8.3 Valutazione corpi

A2. Terreno agricolo - Uliveto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.854,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uliveto	1.030,00	€ 1,80	€ 1.854,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.854,00
Valore Finale			€ 1.854,00
Valore corpo			€ 1.854,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.854,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.854,00

B2. Terreno agricolo - Uliveto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.998,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uliveto	1.110,00	€ 1,80	€ 1.998,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.998,00
Valore Finale			€ 1.998,00
Valore corpo			€ 1.998,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.998,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.998,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A2 - Uliveto	Terreno agricolo	1.030,00	€ 1.854,00	€ 1.854,00
B2 - Uliveto	Terreno agricolo	1.110,00	€ 1.998,00	€ 1.998,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 385,20

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:

€ 3.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro.

Terni, 08.10.2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Porchetti