

Fallimento
FALLIMENTO Omissis.....

N. Gen. Rep. **000015/21**

Curatore **Dott.ssa Raffaella PROIETTI**

ELABORATO PERITALE
AGGIORNAMENTO STIMA SOMMARIA TERRENI IN TERNI LOC.
CECALOCCO
LOTTO 6

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910557

con studio in Narni (Terni) Via Della Doga, 71

cellulare: 3395807991

email: fabio.ciancut@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Terni (Terni) Terreni in Loc. Cecalocco
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Terni (Terni) Loc. Cecalocco.

Superficie complessiva di circa mq 2875.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 40 mappale 344 qualità AREA RURALE, superficie catastale mq 89.
Coerenze: Da Impianto meccanografico del 31/01/1971 (Annotazioni: corte)
VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/2009 protocollo n. TR0155495 in atti dal 10/11/2009 NOTA 46192/2009 DCCCPH (n. 3247.1/2009) particella con qualità Area Rurale.
Confina a Nord con part. 560, a Est con part. 345, a Ovest con part. 560
- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 40 mappale 345 qualità AREA RURALE, superficie catastale mq 87.
Coerenze: Da Impianto meccanografico del 31/01/1971 (Annotazioni: corte)
VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/2009 protocollo n. TR0155495 in atti dal 10/11/2009 NOTA 46192/2009 DCCCPH (n. 3247.1/2009) particella con qualità Area Rurale.
Confina a Nord con part. 562, a Est con part. 562, a Ovest con part. 344
- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 40 mappale 558 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 9, - reddito agrario: € 0,03, - reddito domenicale: € 0,03.
Coerenze: Ex part. 349 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, attuale part. 558 con Frazionamento del 17/01/2007 Pratica n. TR0004504 in atti dal 17/01/2007 (n. 4504.1/2007)
Confina a Nord con part. 350, a Est con part. 348, a Ovest con part. 563
- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 40 mappale 560 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale mq 818, - reddito agrario: € 2,53, - reddito domenicale: € 2,53.
Coerenze: Ex part. 343 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, attuale part. 560 con Frazionamento del 17/01/2007 Pratica n. TR0004504 in atti dal 17/01/2007 (n. 4504.1/2007)
Confina a Nord con part. 563, a Est con part. 562-344, a Ovest con Fig. 40 part. 24
- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 40 mappale 562 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale mq 1512, - reddito agrario: € 4,69, - reddito domenicale: € 4,69.
Coerenze: Ex part. 346 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, attuale part. 562 con Frazionamento del 17/01/2007 Pratica n. TR0004504 in atti dal 17/01/2007 (n. 4504.1/2007).
Confina a Nord con part. 558-537-strada, a Est con part. 384, a Ovest con part. 560-345



- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 61 mappale 300 qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq 170, - reddito agrario: € 0,83, - reddito domenicale: € 0,97.
Coerenze: Ex part. 23 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, ex part. 290 con Frazionamento del 26/09/1989 in atti dal 13/04/1991 (n. 1104.1/1989), **attuale part. 300** con Frazionamento del 03/11/1990 in atti dal 04/12/1991 (n. 1546.1/1990).
Confina a Nord con Fg. 40 strada, a Est con part. 343-344, a Ovest con part. 23
- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 61 mappale 302 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale mq 190, - reddito agrario: € 0,59, - reddito domenicale: € 0,59.
Coerenze: Ex part. 24 da Impianto meccanografico del 31/01/1971 (Annotazione di immobile: con diritto allaia num 22 del fg. 61), ex part. 291 con Frazionamento del 26/09/1989 in atti dal 13/04/1991 (n. 1104.2/1989) (Annotazione di immobile: con diritto allaia num 22 del fg. 61), **attuale part. 302** con Frazionamento del 03/11/1990 in atti dal 04/12/1991 (n. 1546.2/1990) (Annotazione di immobile: con diritto allaia num 22 del fg. 61).
Confina a Nord con part. 303, a Est con part. 345-346 e Fg. 40 part. 563-560, a Ovest con part. 24

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona

La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche.

Terreno a ridosso del centro abitato di Cecalocco località montana collinare del comune di Terni nella Valserra, a mt 600 circa di altitudine. Da Terni dista circa 15 Km. Terreni allo stato naturale non coltivati parte a bosco. Le particelle 300 e 302 del foglio 61, di complessivi mq 360 sono la strada privata di accesso all'area, gravate da servitù di passaggio a favore del fabbricato part 340 di proprietà di terzi. Le altre particelle del foglio 40 costituiscono unico appezzamento di terreno di mq 2.515 di cui mq 700 risultano vincolati dalla presenza del bosco ed i restanti in zona agricola. La restante superficie è incolta ed in gran parte è stata invasa da vegetazione arbustiva. Su questa area insiste una baracca metallica residuo dei lavori di ristrutturazione del fabbricato di terzi part 340. L'area è recintata sul fronte, inoltre si è rilevato all'interno di essa la presenza di un serbatoio GPL interrato e di una fossa imhof (biologica) probabilmente per il trattamento dei reflui del fabbricato part 340 di terzi, (si veda allegato C).

Caratteristiche zona: periferica agricola

3. STATO DI POSSESSO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, tranne l'occupazione di alcuni impianti interrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: non richiesto, dati parziali in mancanza di certificazione notarile

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

4.2.3 TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2023 - Registro Particolare 5614 Registro Generale 7618

Pubblico ufficiale TRIBUNALE TERNI Repertorio 16 del 12/05/2021
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA FALLIMENTO

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Presenza sull'area di una baracca metallica da cantiere probabilmente di proprietà del fallimento. Presenza di serbatoio interrato di GPL a servizio del fabbricato part 340 di terzi. Presenza di fossa imhof interrata smaltimento acque reflue del fabbricato part 340 di terzi. Presenza di recinzione metallica con cancello d'ingresso, probabilmente in parte l'area era l'area di deposito del cantiere per la ristrutturazione del fabbricato part 340 come anche la baracca metallica

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis..... nato a Rieti il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni proprietario dal 08/06/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 08/06/2006 ai nn. 49961 di Rep.

Riferito limitatamente a: Fg. 40 part. l. 344-345-558-560-562

Omissis..... nato a RIETI IL Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni proprietario dal 26/01/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 26/01/2007 ai nn. 51625 di Rep.

Riferito limitatamente a: Fg. 61 part. l. 300-302

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis....nato a Terni il Omissis.... prop. 1/1 proprietario da data antecedente il ventennio al 08/06/2006

Riferito limitatamente a: Fg 40 part. 344-558

Omissis....nato a Terni il Omissis.... prop. 1/2, Omissis....nato a Terni il Omissis.... prop. 1/4, Omissis.....nato a Terni il Omissis....prop. 1/4 proprietario da data antecedente il ventennio al 08/06/2006 in forza di denuncia di successione

Riferito limitatamente a: Fg 40 part. 345-562

Omissis....nato a Terni il Omissis.... prop. 1/2, Omissis.....nato a Terni il 'prop. 1/2 proprietario da data antecedente il ventennio al 08/06/2006 in forza di denuncia di successione

Riferito limitatamente a: Fg 40 part. 560

Omissis....nato a Terni il Omissis.... prop. 1/2, Omissis.....nato a Terni il Omissis....prop. 1/2 proprietario da data antecedente il ventennio al 26/01/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Clerico' in data 30/10/1989 ai nn. 48661 di rep. registrato a Terni in data 13/12/1989 ai nn. 3246, vol. 40

Riferito limitatamente a: Fg 61 part. 300-302

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Terni (Terni) agricolo sparso.



Superficie complessiva di circa mq **2875**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 40 mappale 344 qualità AREA RURALE, superficie catastale mq 89.
Coerenze: Da Impianto meccanografico del 31/01/1971 (Annotazioni: corte)
VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/2009 protocollo n. TR0155495 in atti dal 10/11/2009
NOTA 46192/2009 DCCCPII (n. 3247.1/2009) particella con qualità Area Rurale.
Confina a Nord con part. 560, a Est con part. 345, a Ovest con part. 560
- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 40 mappale 345 qualità AREA RURALE, superficie catastale mq 87.
Coerenze: Da Impianto meccanografico del 31/01/1971 (Annotazioni: corte)
VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/2009 protocollo n. TR0155495 in atti dal 10/11/2009
NOTA 46192/2009 DCCCPII (n. 3247.1/2009) particella con qualità Area Rurale.
Confina a Nord con part. 562, a Est con part. 562, a Ovest con part. 344
- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 40 mappale 558 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 9, - reddito agrario: € 0,03, - reddito domenicale: € 0,03.
Coerenze: Ex part. 349 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, attuale part. 558 con Frazionamento del 17/01/2007 Pratica n. TR0004504 in atti dal 17/01/2007 (n. 4504.1/2007)
Confina a Nord con part. 350, a Est con part. 348, a Ovest con part. 563
- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 40 mappale 560 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale mq 818, - reddito agrario: € 2,53, - reddito domenicale: € 2,53.
Coerenze: Ex part. 343 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, attuale part. 560 con Frazionamento del 17/01/2007 Pratica n. TR0004504 in atti dal 17/01/2007 (n. 4504.1/2007)
Confina a Nord con part. 563, a Est con part. 562-344, a Ovest con Fg. 40 part. 24
- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 40 mappale 562 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale mq 1512, - reddito agrario: € 4,69, - reddito domenicale: € 4,69.
Coerenze: Ex part. 346 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, attuale part. 562 con Frazionamento del 17/01/2007 Pratica n. TR0004504 in atti dal 17/01/2007 (n. 4504.1/2007).
Confina a Nord con part. 558-537-strada, a Est con part. 384, a Ovest con part. 560-345
- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 61 mappale 300 qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale mq 170, - reddito agrario: € 0,83, - reddito domenicale: € 0,97.
Coerenze: Ex part. 23 da Impianto meccanografico del 31/01/1971, ex part. 290 con Frazionamento del 26/09/1989 in atti dal 13/04/1991 (n. 1104.1/1989), **attuale part. 300** con Frazionamento del 03/11/1990 in atti dal 04/12/1991 (n. 1546.1/1990).
Confina a Nord con Fg. 40 strada, a Est con part. 343-344, a Ovest con part. 23





- terreni: intestata a Omissis..... nato a RIETI il Omissis....prop. 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 61 mappale 302 qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale mq 190, - reddito agrario: € 0,59, - reddito domenicale: € 0,59.
Coerenze: Ex part. 24 da Impianto meccanografico del 31/01/1971 (Annotazione di immobile: con diritto all'aia num 22 del fg. 61), ex part. 291 con Frazionamento del 26/09/1989 in atti dal 13/04/1991 (n. 1104.2/1989) (Annotazione di immobile: con diritto all'aia num 22 del fg. 61), **attuale part. 302** con Frazionamento del 03/11/1990 in atti dal 04/12/1991 (n. 1546.2/1990) (Annotazione di immobile: con diritto all'aia num 22 del fg. 61).
Confina a Nord con part. 303, a Est con part. 345-346 e Fg. 40 part. 563-560, a Ovest con part. 24

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona PORZIONE part.Ile 344-345-560-562 Zona E1- PORZIONE part.Ile 344-345-560-562 Zona E5- Part. 558 Zona A . Comunque gran parte di tutta l'area è interessata dal vincolo di in edificabilità per la distanza di 50 m. dal limite del centro storico.



PARTICELLA 558 OP-Art.56 Zone A insediamenti residenziali storici (AA, AA0)

1. Le zone di insediamenti residenziali storici (zone A ai sensi del DM 1444/68) comprendono la parte del territorio comunale interessata da agglomerati o complessi urbani aventi caratteristiche specifiche e d'impianto, di interesse storico. **Non è consentita nuova edificazione nelle zone agricole adiacenti alla perimetrazione di tali zone per una profondità di 50 ml.** Per il centro storico di Terni si rinvia al Titolo IV.

2. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione.

3. Sono destinate prevalentemente alla residenza (minimo 75% della volumetria) con riferimento all'art.55 precedente, salvo quanto precisato nel successivo comma 4. -----

Si veda **Allegato D**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Aree agricole a ridosso della zona A rimanenti	Sup. reale lorda	1 815,00	1,00	1 815,00
Area a strada comune part 300-302 f. 61	Sup. reale lorda	360,00	1,00	360,00
Aree vincolate bosco parte part. 562-560-345-344	Sup. reale lorda	700,00	1,00	700,00
	Sup. reale lorda	2 875,00		2 875,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche dei terreni, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti adottando come parametro il mq. catastale. Da indagine di mercato effettuata e sulla base dei valori agricoli medi pubblicati ai fini delle espropriazioni per opere pubbliche, fonte Regione Umbria su base dati commissione provinciale, si rileva la impossibilità di comparazione diretta con beni simili, soprattutto per alcune particolarità di posizione e di coltura in atto del terreno, tuttavia si può effettuare una comparazione con terreni simili apportando eventuali apprezzamenti per particolarità intrinseche ed estrinseche dei terreni. La indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati:

- per i terreni incolti adiacente la zona A €/mq 1,50
- terreni di fatto strada comune a €/mq 0,00
- Terreni vincolati a bosco €/mq 0,20

Nella stima si è tenuto conto delle servitù impiantistiche che gravano sul terreno.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Bollettino Ufficiale - serie generale - n. 7 del 12/02/2025.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Aree agricole a ridosso della zona A rimanenti	1 815,00	€ 1,50	€ 2.722,50
Area a strada comune part 300-302 f. 61	360,00	€ 0,00	€ 0,00
Aree vincolate bosco parte part. 562-560-345-344	700,00	€ 0,50	€ 350,00
	2 875,00		€ 3.072,50
- Valore corpo:			€ 3.072,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.072,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.072,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	2875	€ 3.072,50	€ 3.072,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **Non si applica**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00
€ 0,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 3.072,50

Si allega:

Allegato A- mappa catastale e visure storiche

Allegato B- sovrapposizione mappa catastale vista satellitare

Allegato C- documentazione fotografica

Allegato D- estratto PRG

Relazione lotto 006 creata in data 02/09/2025
Codice documento: F141-21-000015-006

il perito
Geom. Fabio Ciancuti

