



TRIBUNALE DI TERNI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



Liquidazione Giudiziale

Omissis



N. Gen. Rep. 000023/24

Giudice Delegato Dr. Claudia TORDO CAPRIOLI
Curatore Avv. Leonardo VECCHIONE



ELABORATO PERITALE

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.ciancuti@gmail.com



Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Terni (Terni) Loc. Larviano
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Terni (Terni) frazione Loc. Larviano .

Superficie complessiva di circa mq **1360**.

Identificato al catasto terreni: intestata a LUZZI Alessandro nato a TERNI (TR) il 30/05/1977 prop. 1/2, LUZZI Lara nata a TERNI (TR) il 03/11/1971 prop. 1/2 foglio 159 mappale 233 qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale mq 1360, - reddito agrario: Euro 7,30, - reddito domenicale: Euro 10,18.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 31/01/1971.

Confina a Nord ed Est con la part. 234, a Sud con la part. 641, ad Ovest con part. 232.

Note: In realtà si tratta di Oliveto di nuovo impianto

Il terreno ha una forma Trapezoidale, una orografia Acclive degradante verso Sud Ovest

La tessitura è costituita prevalentemente da Terreno Argilloso misto sabbia

Le colture in atto sono: arboree: Oliveto giovane 10-15 anni.

Trattasi piccolo appezzamento di terreno sito nelle colline a Sud-Est di Terni in Loc Larviano.

Esposizione a Sud Ovest. Si raggiunge o da Via Ippocrate proseguendo poi su strada di Piefossato e strada di Larviano; oppure da S.R. 79 fino all'incrocio con strada Ponte Pacelli percorrendo il quale si arriva in località Larviano per poi discendere verso Terni su strada di Larviano. Distanza dal centro di Terni circa Km 8.

Si tratta di un appezzamento di terreno della superficie di catastali mq 1360, coltivato a oliveto di giovane impianto circa 10-15 anni alberelli altezza m 2,0- 3,0 circa. Non si può eseguire il conteggio delle piante perché la coltivazione è in stato di abbandono e infestata da rovi, si presume circa 30-40 piante. Sul lato della strada di accesso è delimitato da siepe arborea spontanea come anche sul lato a valle Ovest, sul lato Sud confina con altra proprietà probabilmente delimitata da recinzione, sul lato Nord sono presenti solo paletti in ferro molto distanziati che indicano probabilmente il confine. Dalla via pubblica per raggiungere il terreno si percorre una strada campestre per circa 25 m di proprietà di terzi.

La strada campestre è riportata in mappa catastale. Sul terreno insite un palo Enel di linea elettrica aerea.

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.

Trattasi piccolo appezzamento di terreno sito nelle colline a Sud-Est di Terni in Loc Larviano.

Esposizione a Sud Ovest. Si raggiunge o da Via Ippocrate proseguendo poi su strada di Piefossato e strada di Larviano; oppure da S.R. 79 fino all'incrocio con strada Ponte Pacelli percorrendo il quale si arriva in località Larviano per poi discendere verso Terni su strada di Larviano. Distanza dal centro di Terni circa Km 8.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico Modesto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: Carsulae.



Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5).



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Le spese di cancellazione sono previste a carico dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:

Liquidazione Giudiziale derivante da Sentenza di Liquidazione Giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS.....E C. E DEL SOCIO OMISSIS.....contro OMISSIS.....E C. e del socio OMISSIS.....a firma di Tribunale di Terni in data 12/12/2024 ai nn. 39 di Rep trascritto a Terni in data 27/12/2024 ai nn. 10760 di Reg Part

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

0,00 €

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

0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

0,00 €

Ulteriori avvertenze: L'appezzamento non ha accesso diretto dalla via pubblica, si deve percorrere un tratto di strada privata circa m 24 che insiste sulla particella 234 di proprietà di terzi. **Non si conosce l'atto con cui è stata imposta la servitù tuttavia la strada è indicata sulla mappa catastale con linea tratteggiata indicando una servitù esistente.**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis.....nato a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/2, Omissis.....nata a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/2

proprietario dal 10/04/2002 ad oggi in forza di Atto di Permuta a firma di Notaio Sbrolli Fulvio in data 10/04/2002 ai nn. 125660 di Rep registrato a Terni in data 18/04/2002 ai nn. 1204 trascritto a Terni in data 02/05/2002 ai nn. 319 di Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis.....nato a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/4, Omissis.....nata a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/4, Omissis.....nata a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/4, Omissis.....nata a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/4, Omissis.....nata a PAPIGNO (TR) il Omissis.....Diritto di Usufrutto,

proprietario dal 18/12/1995 al 18/07/1996 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Clericò in data 18/12/1995 ai nn. 81176 di Rep. registrato a Terni in data 05/01/1996 ai nn. 59 Vol 144 trascritto a Terni in data 08/01/1996 ai nn. 207 di Reg Part.

Omissis.....nato a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/4, Omissis.....nata a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/4, Omissis.....nata a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/4, Omissis.....nata a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/4,

proprietario dal 18/07/1996 al 10/04/2002 in forza di Ricongiungimento di Usufrutto In morte di Petrollini Negrina

7. PRATICHE EDILIZIE:



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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Terni (Terni) frazione Loc. Larviano .

Superficie complessiva di circa mq **1360**.

Identificata al catasto terreni: intestata a Omissis.....nato a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/2, Omissis.....nata a TERNI (TR) il Omissis.....prop. 1/2 foglio 159 mappale 233 qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale mq 1360, - reddito agrario: Euro 7,30, - reddito domenicale: Euro 10,18.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 31/01/1971.

Confina a Nord ed Est con la part. 234, a Sud con la part. 641, ad Ovest con part. 232.

Note: In realtà si tratta di Oliveto di nuovo impianto

Il terreno ha una forma Trapezoidale, una orografia Acclive degradante verso Sud Ovest

La tessitura è costituita prevalentemente da Terreno Argilloso misto sabbia

Le colture in atto sono: arboree: Oliveto giovane 10-15 anni.

Trattasi piccolo appezzamento di terreno sito nelle colline a Sud-Est di Terni in Loc Larviano.

Esposizione a Sud Ovest. Si raggiunge o da Via Ippocrate proseguendo poi su strada di Piefossato e strada di Larviano; oppure da S.R. 79 fino all'incrocio con strada Ponte Pacelli percorrendo il quale si arriva in località Larviano per poi discendere verso Terni su strada di Larviano. Distanza dal centro di Terni circa Km 8.

Si tratta di un appezzamento di terreno della superficie di catastali mq 1360, coltivato a oliveto di giovane impianto circa 10-15 anni alberelli altezza m 2,0- 3,0 circa. Non si può eseguire il conteggio delle piante perché la coltivazione è in stato di abbandono e infestata da rovi, si presume circa 30-40 piante. Sul lato della strada di accesso è delimitato da siepe arborea spontanea come anche sul lato a valle Ovest, sul lato Sud confina con altra proprietà probabilmente delimitata da recinzione, sul lato Nord sono presenti solo paletti in ferro molto distanziati che indicano probabilmente il confine. Dalla via pubblica per raggiungere il terreno si percorre una strada campestre per circa 25 m di proprietà di terzi. La strada campestre è riportata in mappa catastale. Sul terreno insiste un palo Enel di linea elettrica aerea.

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 E1 (art. 94-99-100)



Norme tecniche ed indici: Per le zone agricole valgono le norme della L.R. 1/2015 Spazio Rurale da art 88 a art 94. Con particolare riferimento all'art 90 per l'indice di nuova edificazione:

Art 90

1. Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, l'indice di utilizzazione territoriale massimo consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati a residenza è di due metri quadri di SUC per ogni ettaro di superficie di terreno interessato.
2. Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli è consentita la realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa, con un indice di utilizzazione territoriale massimo di quaranta metri quadri di SUC per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. Le serre qualora non comportino trasformazione permanente del suolo non costituiscono SUC. La realizzazione di tali edifici è subordinata alla presentazione al comune di un piano aziendale.
3. Le imprese agricole ad indirizzo ortofrutticolo e florovivaistico fino a tre ettari, possono realizzare serre a copertura dei due terzi della superficie interessata a tale attività, in deroga agli indici di cui ai commi 2 e 5. Le serre devono essere ancorate al terreno con struttura in muratura qualora sia strettamente necessaria ai fini statici e internamente devono permettere la permeabilità del suolo.
4. La realizzazione di nuovi edifici, di cui al comma 2, è subordinata alla condizione che l'impresa agricola eserciti la sua attività su superfici non inferiori a cinque ettari, con esclusione delle aree boscate di cui all'articolo 85.
5. L'impresa agricola può realizzare nuovi edifici ai sensi del comma 2 in deroga all'indice di utilizzazione, nonché alla superficie di cui al comma 4 che comunque non devono risultare, rispettivamente, superiore a cento metri quadri di SUC per ettaro e inferiore a tre ettari, nei casi previsti al comma 6, previa approvazione di un piano aziendale convenzionato. Il piano è approvato dal comune, previo parere favorevole della Regione in merito alla congruità dell'intervento previsto in rapporto alla potenzialità produttiva dell'impresa agricola.
6. Gli interventi in deroga di cui al comma 5 sono consentiti esclusivamente per produzioni tipiche di qualità, ad alta redditività di tutte le produzioni agricole anche a seguito di piani regionali di riconversione produttiva in base alle norme regolamentari Titolo I, Capo V.
7. L'altezza massima per i nuovi edifici residenziali, di cui al comma 1 è fissata in metri lineari sei e cinquanta dal piano di campagna.
8. Gli interventi di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della SUC prevista dall'intervento. Il calcolo per la realizzazione degli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la SUC sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola.
9. L'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per la realizzazione di nuovi edifici al servizio dell'impresa agricola è effettuata tenendo anche conto di terreni non contigui. Tale applicazione è ammessa anche per terreni ricadenti in comuni confinanti.
10. Ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale, sono considerati tutti gli immobili del richiedente il titolo abilitativo esistenti sui terreni interessati al momento della presentazione della domanda al comune, tenendo conto dei vincoli di asservimento già gravanti sui terreni, nonché di tutti gli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 13 novembre 1997, ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento di proprietà, o cambiamento di destinazione d'uso.
11. Il vincolo di asservimento dei terreni di cui al comma 8 decade con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che modificano la destinazione agricola dell'area interessata.

Art 94 Oliveti

1. Gli oliveti, oltre a qualificare le produzioni agricole, rappresentano un elemento identitario del territorio umbro.
2. Il PPR ed il PRG, parte strutturale, anche in attuazione di quanto previsto al comma 1, dettano norme che salvaguardano le aree di produzione, limitando le eventuali trasformazioni ai fini edilizi e infrastrutturali e prevedendo modalità e termini per l'eventuale obbligo di reimpianto.
3. I piani attuativi, i progetti edilizi, nonché quelli di opere pubbliche o di interesse pubblico, nel rispetto del comma 2, possono prevedere anche l'espianto delle parti di oliveto strettamente necessarie alla realizzazione dell'intervento, indicando il reimpianto in sito diverso.

4. L'autorizzazione all'abbattimento degli olivi è concessa dal comune territorialmente competente nei seguenti casi:

- a) qualora ne sia accertata la morte fisiologica ovvero la permanente improduttività, dovuta a cause non rimovibili;
- b) qualora per eccessiva fittezza dell'impianto possano arrecare danni all'oliveto;
- c) per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità;
- d) per la realizzazione di edifici in conformità alla vigente strumentazione urbanistico-edilizia.

5. L'autorizzazione di cui al comma 4, limitatamente alle lettere a) e b) è concessa previo parere [...] [146] dell'Agenzia Forestale regionale di cui alla [147] legge regionale 23 dicembre 2011, n. 18 (Riforma del sistema amministrativo regionale e delle autonomie locali e istituzione dell'Agenzia forestale regionale. Conseguenti modifiche normative).

Risulta evidente la non possibilità di edificazione che è regolata dalle NTA del PRG art 94-99 e 1000 massimo consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati a residenza è di due metri quadri di SUC per ogni ettaro di superficie di terreno interessato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno oliveto	Sup. reale lorda	1.360,00	1,00	1.360,00
	Sup. reale lorda	1.360,00		

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 Agenzia del Territorio su base dati commissione provinciale anno 2025 Regione Agraria n. 5, 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 qualità Oliveti non produttivi €/mq 1,10

Catastalmente il terreno risulta qualità Vigneto classe 2 in realtà si tratta di un oliveto di nuovo impianto non eterogeneo con alberelli altezza da m 1,5 m 2,5 circa, in stato di abbandono infestati da rovi e cespugli vari.

Il valore unitario tratto dai VAM non tiene conto della consistenza dell'appezzamenti di terreno, in genere per piccoli appezzamenti si effettua un apprezzamento a corpo, nel nostro caso, tenendo conto della facile accessibilità dell'appezzamento in prossimità di strada asfaltata si ipotizza un prezzo a corpo di € **3000,00**

8.2. Fonti di informazione

Fonte OMI Agenzia Entrate

VAM Valori agricoli medi ai fini espropriativi pubblicati per l'anno 2025 regione agraria n. 5 della provincia di Terni

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
Terreno oliveto	1.360,00	2,21 €	3.005,60 €
- Valore corpo:			3.005,60 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			3.005,60 €
- Valore complessivo diritto e quota:			1.502,80 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	1360	3.005,60 €	1.502,80 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per i terreni agricoli riduzione del valore del 10% 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, si applica il 10%:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **150,28 €**
Detrazione in quota parte per bonifica della coltivazione stimata: **0,00 €**
300,00€

Oneri notarili a carico dell'acquirente

Non quantificati

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

1.052,52 €
1.050,00 €

Relazione lotto 006 creata in data 20/03/2026
Codice documento: F141-24-000023-001

ALLEGATI:

- A – Documentazione Catastale
- B – Planimetria Rilievo
- C – Atti Provenienza
- D – Documentazione Fotografica

Il Perito
Geom. Fabio Ciancuti

