



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE:

Dott. SIMONE PIASTRELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Alberto Corvi

CF:CRVLR88S23A262E

con studio in AMELIA (TR) VIA RIMEMBRANZE 40

telefono: 3282626385

email: corvigeometra@gmail.com

PEC: alberto.corvi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Immobile censito in categoria F/2 Unità Collabente** a ORVIETO Località Buonrespiro 46, della superficie commerciale di **275,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A seguito del sopralluogo effettuato e dei rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto del presente provvedimento risulta così composto:

L'edificio si presenta in pessimo stato di conservazione, con gravi criticità strutturali, in particolare al piano primo e secondo, dove sono stati riscontrati parziali crolli dei solai che ne impediscono l'accesso e la visita dall'interno. Le murature perimetrali risultano tuttavia integre e hanno consentito la ricostruzione planimetrica dell'edificio sulla base dei rilievi esterni.

Secondo quanto riferito dalla proprietà, l'immobile è disabitato da oltre 40 anni.

Il piano terra è costituito da tre ampi locali adibiti a magazzino, di cui uno non accessibile, un locale più piccolo ad uso ripostiglio e un forno a legna con piccola tettoia antistante, il cui solaio è crollato.

I piani primo e secondo, collegati da scala interna, non sono accessibili per i motivi sopra indicati. In base alle dichiarazioni della proprietà e alle osservazioni effettuate, detti piani risultavano destinati a civile abitazione.

L'immobile è stato censito in catasto con categoria F/2 (unità collabente); pertanto, non risultano planimetrie storiche precedenti all'attuale censimento.

Anche dall'accesso agli atti presso il Comune di Orvieto, eseguito in data 11/12/2024 con successivo approfondimento del 24/01/2024, non è emersa alcuna autorizzazione edilizia a partire dal 1957, né alcun certificato di abitabilità/agibilità, né titoli edilizi riferibili a interventi successivi dal 1957 alla data odierna.

L'edificio risulta tuttavia presente nelle mappe di impianto cartografico risalenti agli anni '50 e visibile nella fotografia aerea del volo dell'8 marzo 1965 Serie V Fotogramma 1612 rilasciata dall'Istituto Geografico Militare. Alla luce di ciò, si ritiene che la costruzione sia anteriormente realizzata rispetto al 1° settembre 1967, e dunque da ritenersi legittima ai sensi dell'art. 40 della L. 47/1985, come richiamato dall'art. 52 del DPR 380/2001.

Le strutture principali, pur in condizioni critiche, risultano recuperabili mediante interventi di consolidamento statico e adeguamento igienico-sanitario, compatibilmente con le normative urbanistiche vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 213 particella 225 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Località Buonrespiro snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n. 2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, piano terra parzialmente interrato piano interrato.

B Immobile censito in categoria F/2 Unità Collabente a ORVIETO Località Buonrespiro 46, della superficie commerciale di **205,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A seguito del sopralluogo effettuato e dei rilievi eseguiti, l'immobile oggetto del presente provvedimento risulta così costituito:

L'edificio si presenta in condizioni generali di grave degrado, con evidenti criticità strutturali ma privo di crolli o situazioni di pericolo imminente. L'intero compendio risulta pertanto accessibile e visitabile. Le murature perimetrali, così come i solai interpiano e di copertura, appaiono ancora presenti, sebbene in cattivo stato di conservazione.

Secondo quanto dichiarato dalla proprietà, l'immobile è disabitato da oltre quarant'anni.

Il piano seminterrato è costituito da un unico locale adibito a magazzino, da cui si accede a una grotta scavata nel tufo, profonda circa 12 metri. Lo stesso presenta un'altezza interna superiore ai 3 metri e due pareti completamente libere dal terreno circostante, elementi che ne consentono, in prospettiva, una potenziale trasformazione in spazi abitativi internamente collegabili con i piani sovrastanti.

Il piano terra è destinato a locali accessori: il vano principale era precedentemente utilizzato come stalla; adiacente a questo si trova una tettoia, chiusa su tre lati in muratura, per il rimessaggio di attrezzi agricoli, dalla quale si accede a due ampi locali ad uso magazzino. Tutti i vani presenti a questo livello presentano un'altezza interna superiore ai 3 metri e pareti completamente libere dal terreno circostante, elementi che ne consentono, in prospettiva, una potenziale trasformazione in spazi abitativi internamente collegabili con i piani sovrastanti.

Il piano primo, ultimo livello dell'edificio, è accessibile tramite una scala esterna situata sotto la tettoia di rimessa. Esso ospita due piccoli appartamenti: il primo è composto da ingresso, cucina e una camera; il secondo da cucina e due camere. Entrambe le unità sono prive di servizi igienici.

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati con la categoria F/2 – unità collabente; pertanto, non sono disponibili planimetrie storiche precedenti all'attuale censimento.

Anche l'accesso agli atti presso il Comune di Orvieto, effettuato in data 11/12/2024 e successivamente approfondito il 24/01/2024, non ha consentito il reperimento di alcuna autorizzazione edilizia, certificato di abitabilità/agibilità o titolo abilitativo riferibile a interventi edilizi successivi al 1957.

Tuttavia, la presenza dell'edificio è documentata sia nelle mappe di impianto cartografico risalenti agli anni '50, sia nella fotografia aerea rilasciata dall'Istituto Geografico Militare, relativa al volo dell'8 marzo 1965 Serie V Fotogramma 1612. Tali evidenze confermano che la costruzione è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e può pertanto essere considerata legittima ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/1985, richiamato dall'art. 52 del DPR 380/2001.

Le strutture principali e i solai risultano potenzialmente recuperabili mediante importanti opere di consolidamento statico e adeguamento igienico-sanitario, da realizzarsi nel rispetto delle normative urbanistiche e tecniche vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 213 particella 225 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Località Buonrespiro snc, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n. 2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, piano seminterrato parzialmente interrato piano interrato.

C ricovero animali a ORVIETO Località Buonrespiro 46, della superficie commerciale di **55,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A seguito del sopralluogo effettuato e dei rilievi eseguiti, l'immobile oggetto del presente

provvedimento risulta così composto:

L'edificio si presenta in condizioni generali di degrado, con evidenti criticità strutturali ma senza crolli generalizzati o situazioni di pericolo imminente, ad eccezione di alcuni sfondamenti localizzati in porzioni dei solai di copertura. L'intero fabbricato è comunque accessibile e visitabile. Le murature perimetrali e i solai risultano ancora presenti, seppur in cattivo stato di conservazione.

Secondo quanto riferito dalla proprietà, l'immobile era originariamente utilizzato come stalla e rimessa per attrezzi agricoli.

Il piano terra, accessibile dal fronte sud, è suddiviso in due ampi locali adibiti a magazzino, quattro stalle indipendenti collocate centralmente e una tettoia per il rimessaggio degli attrezzi, aperta su due lati. La disposizione e l'articolazione dei vani, unitamente all'altezza interna e alla buona esposizione, suggeriscono una potenziale riconversione in spazi abitativi o accessori alla residenza.

Il piano primo, accessibile dal fronte nord rialzato, è costituito da quattro locali adibiti a pollai, che si estendono per l'intera lunghezza dell'edificio. Tuttavia, l'altezza interna ridotta limita le possibilità di riutilizzo futuro, se non per le medesime funzioni per cui furono realizzati. L'eventuale demolizione di tali strutture potrebbe agevolare un miglior utilizzo in chiave abitativa dei locali sottostanti.

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati con la categoria C/6. Si segnala che la planimetria catastale presente agli atti risulta imprecisa, poiché non rappresenta i locali adibiti a pollaio al piano primo, che, pur di altezza ridotta, hanno comunque rilevanza ai fini della corretta rappresentazione catastale.

L'accesso agli atti presso il Comune di Orvieto, effettuato in data 11/12/2024 e successivamente approfondito il 24/01/2024, non ha restituito alcuna evidenza di autorizzazioni edilizie, certificati di abitabilità/agibilità o titoli abilitativi riferibili a interventi successivi all'anno 1957.

L'edificio non compare nelle mappe di impianto cartografico risalenti agli anni '50, ma è chiaramente visibile nella fotografia aerea del volo dell'8 marzo 1965 Serie V Fotogramma 1612, rilasciata dall'Istituto Geografico Militare. Tale documentazione attesta che la costruzione è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e può dunque considerarsi legittima ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/1985, come richiamato dall'art. 52 del DPR 380/2001.

Le strutture portanti e i solai, seppur in condizioni precarie, risultano tecnicamente recuperabili mediante importanti interventi di consolidamento statico e adeguamento igienico-sanitario, da eseguire nel rispetto delle normative edilizie e urbanistiche vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 213 particella 225 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 84 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Località Buonrespiro snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, piano terra parzialmente interrato piano interrato.

D terreno agricolo a ORVIETO Località Buonrespiro 46, della superficie commerciale di **269.682,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Considerata l'estensione dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto sia con un'ispezione diretta da terra, sia mediante l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione omogenea e di grande impatto visivo, con un'eccellente esposizione e un facile accesso garantito dalla Strada Regionale 71 ter e dalla strada vicinale di Biagio, che per lunghi tratti costeggiano la proprietà.

Ad eccezione di alcune aree di modesta estensione dove si riscontrano pendii più marcati, la superficie si sviluppa con una pendenza lieve e regolare, risultando quindi particolarmente funzionale sia per l'attuale utilizzo che per eventuali futuri impieghi agricoli o agrituristici.

Attualmente, l'intero fondo è destinato a seminativo, utilizzato per la produzione di foraggi e per il pascolo ovino. L'unica eccezione è rappresentata da una piccola porzione in prossimità del fosso di Poggio Rosso, identificabile catastalmente nella particella 22, della superficie stimata di circa 2.500/3.000 mq, la quale è ricoperta da vegetazione boschiva.

Il terreno appare sistemato e non abbandonato, probabilmente per la costante presenza del pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 213 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2310, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: Stessa proprietà
- foglio 213 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 241720, reddito agrario 561,77 €, reddito dominicale 686,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: Strada Regionale 71 ter, Strada vicinale di Biagio, Rosati, Capretto, Fosso di Poggio, Stessa Proprietà
- foglio 213 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 19620, reddito agrario 70,93 €, reddito dominicale 76,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: Stessa proprietà, Strada vicinale di Biagio
- foglio 213 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 5070, reddito agrario 18,33 €, reddito dominicale 19,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: Stessa proprietà
- foglio 213 particella 22 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 02, superficie 2746, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 3,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998 Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale
Coerenze: Stessa proprietà, Fosso di Poggio Rosso
- foglio 213 particella 22 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: Stessa proprietà, Fosso di Poggio Rosso

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	270.218,54 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 644.641,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 545.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il presente lotto è composto da fabbricati e terreni agricoli. I fabbricati risultano liberi e attualmente non utilizzati. I terreni circostanti sono destinati all'uso agricolo e, allo stato attuale, adibiti a pascolo di ovini da parte del debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esamina della certificazione notarile del Notaio Dott. Calderini eseguita in data 19/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 11/12/2024, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa. Inoltre si precisa che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prende in considerazione tutti gli atti di acquisto eseguiti anche prima del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e che nella stessa sono regolarmente riportati i riferimenti catastali attuali che individuano l'immobile con la precisazione sulla provenienza delle particelle aggiornate e variate di numero in seguito all'acquisto.

Si segnala comunque che l'iscrizione ipotecaria del 27/07/1998 nn. 6819/1096, probabilmente scaduta, non risulta citata nella relazione notarile e dalle ricerche ipotecarie non emergono annotazioni di cancellazione della stessa.

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/05/2005 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 15019/8621

di repertorio, iscritta il 23/05/2005 a TERNI ai nn. 6206/1480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 560000.

Importo capitale: 280000.

Durata ipoteca: 14 anni 6 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/05/2016 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 25751/16859 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 a TERNI ai nn. 5006/633, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/1998 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 7249 di repertorio, iscritta il 23/07/1998 a TERNI ai nn. 6819/1096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1'300'000'000 LIRE.

Importo capitale: 650'000'000 LIRE.

Durata ipoteca: 15 anni.

La presente ipoteca volontaria non risulta segnalata all'interno della Certificazione Notarile del 19/07/2024. Dalle ricerche eseguite sulla stessa non risulta annotazioni di cancellazione totale o rinnovi. Si ritiene di poter affermare che, vista la data di stipula del 1998, la stessa ha comunque maturato l'estinzione automatica essendo trascorsi oltre 20 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 1440 di repertorio, trascritta il 19/07/2024 a TERNI ai nn. 7996/6277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	l'immobile non fa parte di condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Calderini eseguita in data 19/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 11/12/2024, gli immobili ubicati nel Comune di Orvieto sono stati acquistati da parte del debitore con rogito del Notaio Campioni Franco in data 14/07/1998 Rep.7248, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 23/07/1998 ai numeri 6818/5208.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 14/07/1998 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 7248/3733 di repertorio, registrato il 30/07/1998 a ORVIETO ai nn. 460, trascritto il 23/07/1998 a TERNI ai nn. 6818/5208

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Orvieto in data 11/12/2024 e del successivo approfondimento del 24/01/2024, finalizzato all'esame delle autorizzazioni edilizie rilasciate tra il 1957 e il 1969, non è stato possibile reperire alcun certificato di abitabilità/agibilità né altra autorizzazione edilizia riferita ad interventi eseguiti dopo il 1957 e fino alla data odierna.

Gli edifici inclusi nel presente LOTTO risultano tutti già rappresentati nelle mappe d'impianto cartografico risalenti agli anni '50, ad eccezione dell'edificio contrassegnato con la lettera "C".

Ai fini della verifica della legittimità urbanistica degli immobili oggetto di vendita, il sottoscritto ha richiesto la fotografia aerea relativa al volo dell'8 marzo 1965 Serie V Fotogramma 1612, rilasciata dall'Istituto Geografico Militare, dalla quale emerge con chiarezza la presenza, già in epoca antecedente al 1967, di tutti i fabbricati attualmente presenti in loco e identificati catastalmente.

Si precisa che, in base a quanto previsto dall'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (richiamata anche dall'art. 52, comma 2, del DPR 380/2001), gli immobili la cui realizzazione è documentata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 sono da considerarsi legittimi anche in assenza di titolo edilizio formale, in quanto ricadenti in periodo storico antecedente all'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia per le costruzioni in zona agricola.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 22 del 10/04/2019, l'immobile ricade in zona area agricola . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 78 Disciplina dell'area agricola.

Le aree agricole sono normate dal Capo I "Norme per la pianificazione urbanistica territoriale Sezione III "Spazio Rurale" articoli dall'88 al 94" della L.R. L.R. 21 gennaio 2015, n. 1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate".

La costruzione di piscine è ammessa con materiali naturali per la pavimentazione esterna (pietra, travertino, tufo), mentre per il rivestimento debbono essere evitati i colori delle tonalità dell'azzurro, per limitare l'impatto visivo. Deve essere garantito un idoneo inserimento paesaggistico con disposizione della vegetazione e delle alberature nel rispetto della non interferenza con le visuali panoramiche.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orvieto in data 13/11/2024

Prot. 45104.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile individuato al Corpo C (Particella 225 Sub 4) è attualmente censito al Catasto Fabbricati con la categoria C/6. Si segnala che la planimetria catastale presente agli atti risulta imprecisa, poiché non rappresenta i locali adibiti a pollaio al piano primo, che, seppur di altezza ridotta, hanno comunque rilevanza ai fini della corretta rappresentazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente alle difformità catastali riguardanti l'Edificio C (Particella 225 Sub 4).

Gli altri due edifici Corpo A e B (Particella 225 Sub 2 e 3) risultano censiti in categoria F/2 unità collabente, pertanto, non risultano planimetrie storiche precedenti all'attuale censimento, che non riporta planimetrie di dettaglio ma solamente la rappresentazione grafica dei subalterni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ORVIETO LOCALITÀ BUONRESPIRO 46

**IMMOBILE CENSITO IN CATEGORIA F/2 UNITÀ
COLLABENTE**

DI CUI AL PUNTO A

Immobile censito in categoria F/2 Unità Collabente a ORVIETO Località Buonrespiro 46, della superficie commerciale di **275,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A seguito del sopralluogo effettuato e dei rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto del presente provvedimento risulta così composto:

L'edificio si presenta in pessimo stato di conservazione, con gravi criticità strutturali, in particolare al piano primo e secondo, dove sono stati riscontrati parziali crolli dei solai che ne impediscono l'accesso e la visita dall'interno. Le murature perimetrali risultano tuttavia integre e hanno consentito la ricostruzione planimetrica dell'edificio sulla base dei rilievi esterni.

Secondo quanto riferito dalla proprietà, l'immobile è disabitato da oltre 40 anni.

Il piano terra è costituito da tre ampi locali adibiti a magazzino, di cui uno non accessibile, un locale più piccolo ad uso ripostiglio e un forno a legna con piccola tettoia antistante, il cui solaio è crollato. I piani primo e secondo, collegati da scala interna, non sono accessibili per i motivi sopra indicati. In base alle dichiarazioni della proprietà e alle osservazioni effettuate, detti piani risultavano destinati a civile abitazione.

L'immobile è stato censito in catasto con categoria F/2 (unità collabente); pertanto, non risultano planimetrie storiche precedenti all'attuale censimento.

Anche dall'accesso agli atti presso il Comune di Orvieto, eseguito in data 11/12/2024 con successivo approfondimento del 24/01/2024, non è emersa alcuna autorizzazione edilizia a partire dal 1957, né alcun certificato di abitabilità/agibilità, né titoli edilizi riferibili a interventi successivi dal 1957 alla data odierna.

L'edificio risulta tuttavia presente nelle mappe di impianto cartografico risalenti agli anni '50 e visibile nella fotografia aerea del volo dell'8 marzo 1965 Serie V Fotogramma 1612 rilasciata dall'Istituto Geografico Militare. Alla luce di ciò, si ritiene che la costruzione sia anteriormente realizzata rispetto al 1° settembre 1967, e dunque da ritenersi legittima ai sensi dell'art. 40 della L. 47/1985, come richiamato dall'art. 52 del DPR 380/2001.

Le strutture principali, pur in condizioni critiche, risultano recuperabili mediante interventi di consolidamento statico e adeguamento igienico-sanitario, compatibilmente con le normative urbanistiche vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 213 particella 225 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Località Buonrespiro snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n. 2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, piano terra parzialmente interrato piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (10 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie

nella media

centro commerciale

nella media

spazi verde

buono

ospedale

al di sopra della media

scuola elementare

al di sopra della media

scuola per l'infanzia

al di sopra della media

scuola media superiore

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 13 km

al di sopra della media

ferrovia distante 13 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

ottimo

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

pessimo

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

pessimo

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive:

- Strutture verticali in muratura portante in pietra.
- Solai in legno, parzialmente crollati ai piani superiori.
- Infissi in legno, da sostituire integralmente.

- Copertura in coppi e controcoppi su struttura lignea, con gronde in pianelle e canali/pluviali in lamiera.

Impiantistica:

- L'edificio risulta privo di impianti elettrici, idrici e fognari.

Superfici rilevate (calpestabili):

- Piano terra: 72 mq – altezza media circa 2,70 m – locali accessori non residenziali.
- Piano primo: 75 mq – destinazione originaria residenziale (rilievo esterno).
- Piano secondo: 67 mq – destinazione originaria residenziale (rilievo esterno).

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura. da ristrutturare e adeguare

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: legno. parzialmente crollati

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: costruite in muratura. non visibili

★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra non residenziale	122,02	x	50 %	=	61,01
Piano Primo residenziale	113,74	x	100 %	=	113,74
Piano Secondo residenziale	100,88	x	100 %	=	100,88
Totale:	336,64				275,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Esterna Lorda residenziale, sono racchiusi nella fascia che va da 350 €/mq a 550 €/mq (fabbricati collabenti).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 275,63 x 450,00 = **124.033,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
REDAZIONE APE	-300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 123.733,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 123.733,50

BENI IN ORVIETO LOCALITÀ BUONRESPIRO 46

**IMMOBILE CENSITO IN CATEGORIA F/2 UNITÀ
COLLABENTE**

DI CUI AL PUNTO B

Immobile censito in categoria F/2 Unità Collabente a ORVIETO Località Buonrespiro 46, della superficie commerciale di **205,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A seguito del sopralluogo effettuato e dei rilievi eseguiti, l'immobile oggetto del presente provvedimento risulta così costituito:

L'edificio si presenta in condizioni generali di grave degrado, con evidenti criticità strutturali ma privo di crolli o situazioni di pericolo imminente. L'intero compendio risulta pertanto accessibile e visitabile. Le murature perimetrali, così come i solai interpiano e di copertura, appaiono ancora presenti, sebbene in cattivo stato di conservazione.

Secondo quanto dichiarato dalla proprietà, l'immobile è disabitato da oltre quarant'anni.

Il piano seminterrato è costituito da un unico locale adibito a magazzino, da cui si accede a una grotta scavata nel tufo, profonda circa 12 metri. Lo stesso presenta un'altezza interna superiore ai 3 metri e due pareti completamente libere dal terreno circostante, elementi che ne consentono, in prospettiva, una potenziale trasformazione in spazi abitativi internamente collegabili con i piani sovrastanti.

Il piano terra è destinato a locali accessori: il vano principale era precedentemente utilizzato come stalla; adiacente a questo si trova una tettoia, chiusa su tre lati in muratura, per il rimessaggio di attrezzi agricoli, dalla quale si accede a due ampi locali ad uso magazzino. Tutti i vani presenti a questo livello presentano un'altezza interna superiore ai 3 metri e pareti completamente libere dal terreno circostante, elementi che ne consentono, in prospettiva, una potenziale trasformazione in spazi abitativi internamente collegabili con i piani sovrastanti.

Il piano primo, ultimo livello dell'edificio, è accessibile tramite una scala esterna situata sotto la tettoia di rimessa. Esso ospita due piccoli appartamenti: il primo è composto da ingresso, cucina e una camera; il secondo da cucina e due camere. Entrambe le unità sono prive di servizi igienici.

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati con la categoria F/2 – unità collabente; pertanto, non sono disponibili planimetrie storiche precedenti all'attuale censimento.

Anche l'accesso agli atti presso il Comune di Orvieto, effettuato in data 11/12/2024 e successivamente approfondito il 24/01/2024, non ha consentito il reperimento di alcuna autorizzazione edilizia, certificato di abitabilità/agibilità o titolo abilitativo riferibile a interventi edilizi successivi al 1957.

Tuttavia, la presenza dell'edificio è documentata sia nelle mappe di impianto cartografico risalenti agli anni '50, sia nella fotografia aerea rilasciata dall'Istituto Geografico Militare, relativa al volo

dell'8 marzo 1965 Serie V Fotogramma 1612. Tali evidenze confermano che la costruzione è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e può pertanto essere considerata legittima ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/1985, richiamato dall'art. 52 del DPR 380/2001.

Le strutture principali e i solai risultano potenzialmente recuperabili mediante importanti opere di consolidamento statico e adeguamento igienico-sanitario, da realizzarsi nel rispetto delle normative urbanistiche e tecniche vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 213 particella 225 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Località Buonrespiro snc, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n. 2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998

Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, piano seminterrato parzialmente interrato piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (10 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie	nella media	
centro commerciale	nella media	
spazi verde	buono	
ospedale	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 13 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 13 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	
panoramicità:	ottimo	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	pessimo	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive:

- Strutture verticali in muratura portante in pietra.
- Solai in legno e misti ferro/cotto.
- Infissi in legno, da sostituire integralmente.
- Copertura in coppi e controcoppi su struttura lignea, con gronde in pianelle e canali/pluviali in lamiera.

Impiantistica:

- L'edificio risulta privo di impianti elettrici, idrici e fognari.

Superfici rilevate (calpestabili):

- Piano seminterrato: 32 mq (esclusa la grotta) – altezza media circa 3,200 m – locali accessori non residenziali.
- Piano terra: 118 mq (di cui 35 mq di tettoia chiusa su tre lati) – altezza media circa 3,20 m – locali accessori non residenziali.
- Piano primo: 85 mq – destinazione originaria residenziale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	scarso	
--	--------	--

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura. da ristrutturare e adeguare	al di sotto della media	
<i>solai:</i> legno, parzialmente crollati	mediocre	

fondazioni: costruite in muratura. non visibili



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Seminterrato non residenziale	45,27	x	40 %	=	18,11
Piano Terra non residenziale	153,76	x	50 %	=	76,88
Piano Primo residenziale	110,10	x	100 %	=	110,10
Totale:	309,13				205,09

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Esterna Lorda residenziale, sono racchiusi nella fascia che va da 350 €/mq a 550 €/mq (fabbricati collabenti).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 205,09 x 450,00 = **92.290,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
REDAZIONE APE	-300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.990,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.990,50**

BENI IN ORVIETO LOCALITÀ BUONRESPIRO 46

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO C

ricovero animali a ORVIETO Località Buonrespiro 46, della superficie commerciale di **55,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A seguito del sopralluogo effettuato e dei rilievi eseguiti, l'immobile oggetto del presente provvedimento risulta così composto:

L'edificio si presenta in condizioni generali di degrado, con evidenti criticità strutturali ma senza crolli generalizzati o situazioni di pericolo imminente, ad eccezione di alcuni sfondamenti localizzati in porzioni dei solai di copertura. L'intero fabbricato è comunque accessibile e visitabile. Le murature perimetrali e i solai risultano ancora presenti, seppur in cattivo stato di conservazione.

Secondo quanto riferito dalla proprietà, l'immobile era originariamente utilizzato come stalla e rimessa per attrezzi agricoli.

Il piano terra, accessibile dal fronte sud, è suddiviso in due ampi locali adibiti a magazzino, quattro stalle indipendenti collocate centralmente e una tettoia per il rimessaggio degli attrezzi, aperta su due lati. La disposizione e l'articolazione dei vani, unitamente all'altezza interna e alla buona esposizione, suggeriscono una potenziale riconversione in spazi abitativi o accessori alla residenza.

Il piano primo, accessibile dal fronte nord rialzato, è costituito da quattro locali adibiti a pollai, che si estendono per l'intera lunghezza dell'edificio. Tuttavia, l'altezza interna ridotta limita le possibilità di riutilizzo futuro, se non per le medesime funzioni per cui furono realizzati. L'eventuale demolizione di tali strutture potrebbe agevolare un miglior utilizzo in chiave abitativa dei locali sottostanti.

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati con la categoria C/6. Si segnala che la planimetria catastale presente agli atti risulta imprecisa, poiché non rappresenta i locali adibiti a pollaio al piano primo, che, pur di altezza ridotta, hanno comunque rilevanza ai fini della corretta rappresentazione catastale.

L'accesso agli atti presso il Comune di Orvieto, effettuato in data 11/12/2024 e successivamente approfondito il 24/01/2024, non ha restituito alcuna evidenza di autorizzazioni edilizie, certificati di abitabilità/agibilità o titoli abilitativi riferibili a interventi successivi all'anno 1957.

L'edificio non compare nelle mappe di impianto cartografico risalenti agli anni '50, ma è chiaramente visibile nella fotografia aerea del volo dell'8 marzo 1965 Serie V Fotogramma 1612, rilasciata dall'Istituto Geografico Militare. Tale documentazione attesta che la costruzione è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 e può dunque considerarsi legittima ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/1985, come richiamato dall'art. 52 del DPR 380/2001.

Le strutture portanti e i solai, seppur in condizioni precarie, risultano tecnicamente recuperabili mediante importanti interventi di consolidamento statico e adeguamento igienico-sanitario, da eseguire nel rispetto delle normative edilizie e urbanistiche vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 213 particella 225 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 84 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Località Buonrespiro snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, piano terra parzialmente interrato piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (10 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie
centro commerciale
spazi verde
ospedale
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media superiore



COLLEGAMENTI

autostrada distante 13 km
ferrovia distante 13 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	peissimo	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	peissimo	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive:

- Strutture verticali in muratura portante in pietra.
- Solai in legno.
- Copertura in coppi e controcoppi su struttura lignea, con gronde in pianelle.

Impiantistica:

- L'edificio risulta privo di impianti elettrici, idrici e fognari.

Superfici rilevate (calpestabili):

- Piano terra: 102 mq (di cui 24 mq di tettoia aperta su due lati) – locali accessori adibiti ad attività agricola.
- Piano primo: 40 mq – altezza media interna 1,20 m – locali accessori adibiti ad attività agricola.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto scarso

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura. da al di sotto della media

solai: legno. parzialmente crollati scarso

fondazioni: costruite in muratura. non visibili

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra non residenziale (compreso piano primo)	138,30	x	40 %	=	55,32
Totale:	138,30				55,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Esterna Lorda residenziale, sono

racchiusi nella fascia che va da 350 €/mq a 550 €/mq (fabbricati collabenti).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,32 x 450,00 = **24.894,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.894,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.894,00**

BENI IN ORVIETO LOCALITÀ BUONRESPIRO 46

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a ORVIETO Località Buonrespiro 46, della superficie commerciale di **269.682,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Considerata l'estensione dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto sia con un'ispezione diretta da terra, sia mediante l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione omogenea e di grande impatto visivo, con un'eccellente esposizione e un facile accesso garantito dalla Strada Regionale 71 ter e dalla strada vicinale di Biagio, che per lunghi tratti costeggiano la proprietà.

Ad eccezione di alcune aree di modesta estensione dove si riscontrano pendii più marcati, la superficie si sviluppa con una pendenza lieve e regolare, risultando quindi particolarmente funzionale sia per l'attuale utilizzo che per eventuali futuri impieghi agricoli o agrituristic.

Attualmente, l'intero fondo è destinato a seminativo, utilizzato per la produzione di foraggi e per il pascolo ovino. L'unica eccezione è rappresentata da una piccola porzione in prossimità del fosso di Poggio Rosso, identificabile catastalmente nella particella 22, della superficie stimata di circa 2.500/3.000 mq, la quale è ricoperta da vegetazione boschiva.

Il terreno appare sistemato e non abbandonato, probabilmente per la costante presenza del pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 213 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2310, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: Stessa proprietà
- foglio 213 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 241720, reddito agrario 561,77 €, reddito dominicale 686,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998
Coerenze: Strada Regionale 71 ter, Strada vicinale di Biagio, Rosati, Capretto, Fosso di Poggio, Stessa Proprietà
- foglio 213 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 19620,

reddito agrario 70,93 €, reddito dominicale 76,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO
(TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data
30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998

Coerenze: Stessa proprietà, Strada vicinale di Biagio

- foglio 213 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 5070,
reddito agrario 18,33 €, reddito dominicale 19,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO
(TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 460 registrato in data
30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998

Coerenze: Stessa proprietà

- foglio 213 particella 22 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 02,
superficie 2746, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 3,55 €, intestato a *** DATO
OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI
FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione
n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998Atto del
14/07/1998 Pubblico ufficiale

Coerenze: Stessa proprietà, Fosso di Poggio Rosso

- foglio 213 particella 22 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 04,
superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO
OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI
FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 7248 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione
n. 460 registrato in data 30/07/1998 - Voltura n.2260.1/1998 in atti dal 27/10/1998

Coerenze: Stessa proprietà, Fosso di Poggio Rosso

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da
verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture
erbacee: fieno ,





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (10 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie

nella media

centro commerciale

nella media

spazi verde

buono

ospedale

al di sopra della media

scuola elementare

al di sopra della media

scuola per l'infanzia

al di sopra della media

scuola media superiore

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 13 km

al di sopra della media

ferrovia distante 13 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

ottimo

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Particella 225	2.310,00	x	100 %	=	2.310,00
Particella 224	241.720,00	x	100 %	=	241.720,00
Particella 15	19.620,00	x	100 %	=	19.620,00
Particella 21	5.070,00	x	100 %	=	5.070,00
Particella 22	2.750,00	x	35 %	=	962,50
Totale:	271.470,00				269.682,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Territoriale, sono racchiusi nella fascia che va da 12'000 €/Ha a 16'000 €/Ha (terreni agricoli). Tutti i terreni presentano lo stesso utilizzo e le stesse caratteristiche, ad eccezione della particella 22 coperta dal bosco, per la quale è stata considerata una decurtazione del 65% dalla superficie per paragonarla al valore dei terreni corcostanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 269.682,50 x 1,50 = **404.523,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 404.523,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 404.523,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio del valore di mercato, applicando il procedimento sintetico-comparativo mediante l'utilizzo del parametro tecnico del "metro quadrato". Il confronto è stato condotto tenendo conto dei principali elementi differenziali, sia intrinseci (es. caratteristiche costruttive, stato manutentivo, destinazione d'uso) sia estrinseci (es. localizzazione, accessibilità, contesto urbanistico), che possono influenzare l'apprezzamento o il deprezzamento dei singoli beni. Le valutazioni sono state sviluppate sulla base delle quotazioni medie di mercato riferite al metro quadrato, rilevate nel circondario per immobili aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, agenzie: Orvieto, ed inoltre: Quotazioni immobiliari online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile censito in categoria F/2 Unità Collabente	275,63	0,00	123.733,50	123.733,50
B	Immobile censito in categoria F/2 Unità Collabente	205,09	0,00	91.990,50	91.990,50
C	ricovero animali	55,32	0,00	24.894,00	24.894,00
D	terreno agricolo	269.682,50	0,00	404.523,75	404.523,75
				645.141,75 €	645.141,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato lo stato dei luoghi del compendio immobiliare, costituito da tre ampi edifici tra loro adiacenti e inseriti all'interno di un unico appezzamento di terreno di rilevanti dimensioni, che circonda i fabbricati in modo organico, si rileva l'impossibilità di procedere a una suddivisione che consenta accessi autonomi e funzionali senza compromettere, in termini di valore, sia i fabbricati sia i terreni circostanti.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che i beni in oggetto debbano essere posti in vendita in un unico lotto, al fine di evitare una frammentazione che ne determinerebbe una svalutazione complessiva e per ottenere il miglior realizzo economico nell'ambito della procedura esecutiva.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 644.641,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 96.696,26**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**2.945,49**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**545.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Bosco** a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **40.310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Considerata l'estensione e la morfologia dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto mediante l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione non troppo omogenea con accesso da viabilità sterrata che si dirama dalla Strada Regionale 74 .

La porzione di bosco oggetto d'indagine è stata interessata, in un arco temporale di 70 anni, da una gestione forestale continuativa e sostenibile. Non si rilevano fenomeni di disboscamento permanente o conversione del suolo ad altri usi. La copertura arborea mostra una buona capacità di rigenerazione naturale, coerente con le modalità di conduzione tradizionali del bosco ceduo.

Risultanze cronologica dei tagli, stimata dall'analisi delle foto aeree:

- 1954 Bosco integro, copertura omogenea.
- 1977 Prime evidenze di taglio parziale.~10%
- 1997 Ampia superficie disboscata in zona centrale.~25%
- 2000 Parziale ricrescita, permangono aree aperte.~15%
- 2005 Alternanza di ricrescita e nuovi tagli.~15%
- 2008 Alternanza di ricrescita e nuovi tagli.~20%
- 2011 Frammentazione marcata del bosco.~20%
- 2014 Nuovo taglio netto in posizione centrale.~40%
- 2017 Buona ricrescita delle aree trattate.~10%
- 2020 Nuovo taglio netto in posizione centrale (LOTTO 3).~30%
- 2024 Bosco in fase avanzata di ricrescita, tagli recenti minimi.~5%

La superficie interessata da tagli almeno una volta nel periodo analizzato si attesta attorno al 60%. Circa il 40% dell'area è rimasta inalterata o solo marginalmente toccata. Gli interventi selvicolturali risultano regolari e ben gestiti, con alternanza tra zone tagliate e rigenerazione. Il taglio maggiore si rileva nel 2020, mentre il 2024 documenta una fase di ripresa.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 01, superficie 23310, reddito agrario 7,22 €, reddito dominicale 36,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Stessa proprietà, Fajella, Fosso di S. Paolo
- foglio 34 particella 16 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 182, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998

Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998

Coerenze: Stessa proprietà, Fajella

- foglio 34 particella 16 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 01, superficie 16818, reddito agrario 5,21 €, reddito dominicale 26,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998

Coerenze: Stessa proprietà, Fajella

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,

B **Seminativo** a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **35.640,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Considerata l'estensione e la morfologia dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto mediante l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione non troppo omogenea con accesso da viabilità sterrata che si dirama dalla Strada Regionale 74 .

Le particelle catastali 32 e 17 ricadono all'interno del comprensorio analizzato ma risultano non boscate. Entrambe sono caratterizzate da un uso agricolo di tipo seminativo, come riscontrabile sia dalla morfologia visibile nelle foto aeree che dalla destinazione culturale catastale.

Particella 32: superficie in declivio, priva di alberature, attualmente destinata a seminativo semplice, con assenza di elementi arborei significativi o segni di rimboschimento.

Particella 17: analoga alla particella 32 per uso del suolo, presenta copertura erbacea discontinua e morfologia compatibile con le coltivazioni stagionali. Non presenta indicatori di transizione a bosco o ad altra destinazione forestale anche se la particella risulta quasi totalmente circondata da boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 6000, reddito agrario 23,24 €, reddito dominicale 26,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998

Coerenze: Stessa proprietà, Fajella

- foglio 34 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 29640, reddito agrario 84,19 €, reddito dominicale 84,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998

Coerenze: Stessa proprietà, Fajella

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75.950,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.262,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esamina della certificazione notarile del Notaio Dott. Calderini eseguita in data 19/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 11/12/2024, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa. Inoltre si precisa che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prende in considerazione tutti gli atti di acquisto eseguiti anche prima del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e che nella stessa sono regolarmente riportati i riferimenti catastali attuali che individuano l'immobile con la precisazione sulla provenienza delle particelle aggiornate e variate di numero in seguito all'acquisto.

Si segnala comunque che l'iscrizione ipotecaria del 27/07/1998 nn. 6819/1096, probabilmente scaduta, non risulta citata nella relazione notarile e dalle ricerche ipotecarie non emergono annotazioni di cancellazione della stessa.

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/05/2005 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 15019/8621 di repertorio, iscritta il 23/05/2005 a TERNI ai nn. 6206/1480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 560000.

Importo capitale: 280000.

Durata ipoteca: 14 anni 6 mesi

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/1998 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 7249 di repertorio, iscritta il 23/07/1998 a TERNI ai nn. 6819/1096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1'300'000'000 LIRE.

Importo capitale: 650'000'000 LIRE.

Durata ipoteca: 15 anni.

La presente ipoteca volontaria non risulta segnalata all'interno della Certificazione Notarile del 19/07/2024. Dalle ricerche eseguite sulla stessa non risulta annotazioni di cancellazione totale o rinnovi. Si ritiene di poter affermare che, vista la data di stipula del 1998, la stessa ha comunque maturato l'estinzione automatica essendo trascorsi oltre 20 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 1440 di repertorio, trascritta il 19/07/2024 a TERNI ai nn. 7996/6277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	il lotto non fa parte di condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Calderini eseguita in data 19/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 11/12/2024, gli immobili ubicati nel Comune di Castel Giorgio sono stati acquistati da parte del debitore con rogito del Notaio Campioni Franco in data 14/03/1998 Rep.6982, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 23/03/1998 ai numeri 2591/2161.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 6982/3540 di repertorio, registrato il 02/04/1998 a ORVIETO ai nn. 159, trascritto il 23/03/1998 a TERNI ai nn. 2591/2161

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono presenti edifici.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 29 del 07/06/2019, l'immobile ricade in zona Zona Agricola (mq. 35.640) - Zona Boschiva (mq. 68.610). Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 22

SUBSISTEMI S1A, S1B, S2, S3, S4, S5A, S5B, S6, S7, S8A, S8B, S9A, S9B, S10:

1. Il Sistema S del territorio comunale, così come definite dall'art. 20 delle NTA del PRG.S, è articolato secondo il seguente elenco:

- Aree con funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario : ZONE Ena : SubSistemi S5b, S9b, S10
- Aree ad elevato potenziale produttivo agricolo : ZONE Eia : SubSistemi S1a, S2, S3, S4, S5a, S6, S7, S8a, S9a
- Aree con agricoltura marginale : ZONE Ea : SubSistemi S1b, S8b
- Formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della RERU

10. Formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della RERU.

Ai sensi della L.R. n° 28 del 19 Novembre 2001 all'art. 5 viene data la definizione di bosco che cita testualmente: "Costituisce bosco o foresta ogni appezzamento di terreno di superficie maggiore di duemila metri quadrati e di larghezza complessiva, misurata al piede delle piante di confine, non inferiore a venti metri, in cui sia presente una copertura arborea forestale superiore al venti per cento". I boschi presenti sul territorio Intercomunale sono individuati nelle tavole grafiche di PRG.I.S e dettagliate nelle cartografie di riferimento (Tav.Pr. 4 e Tav.Pr. 6). Le norme di cui al presente comma si applicano comunque a tutte le aree costituenti bosco ai sensi della norma regionale sopra citata. Le aree boscate non sono computabili ai fini della densità edilizia (Art.15 L.R. 27/2000), sono da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesistica (D.L.490/99). All'interno delle aree boscate è vietato, oltre a quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 28/2001, la realizzazione di nuove strade e nuove costruzioni, fatta eccezione per quelle che si rendano necessarie a servizio della tutela ambientale, della selvicoltura e delle aziende faunisticovenatorie o della mobilità di grande scala legata alla griglia viabilistica intercomunale; da ciò ne deriva che ogni intervento infrastrutturale che insiste su porzioni di territorio boscate deve essere corredato in fase preliminare da una procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale) ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs 152/2006, da redigere secondo le modalità di cui alla DGR 861/2011 e/o V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).

Nel caso in cui un intervento infrastrutturale sia costretto ad incidere (senza alcuna possibilità di assestamento che comunque va valutata in fase di studio preliminare di attuabilità del progetto) in minima parte sul patrimonio boschivo intercomunale va specificato che possono essere presi in considerazione solo interventi infrastrutturali strettamente necessari alla costituzione di una rete di comunicazione fisica sufficiente e altamente risolutiva riguardo ai problemi infrastrutturali specificati dagli elaborati di settore del quadro critico del PRG.I.S (Tav.Cr. 5).

In ogni caso i processi di infrastrutturazione del territorio possono compromettere (nel caso non sia possibile una via alternativa) formazioni arboree dalle dimensioni minori e/o uguali ai 2000 mq, ma

devono sopperire a tale compromissioni attraverso processi di “perequazione ambientale”.

Sono vietati interventi di rimboschimento a conifere e l'introduzione di specie arboree ed arbustive estranee a quelle indicate nell'elaborato del quadro conoscitivo Tav.Co.A. 1. Per quanto non previsto dalle presenti NTA, si fa riferimento all'art. 15 della L.R. 27/2000 e agli art.li 120, 121, 122, 126 e 129 comma 10 delle NTA del PTCP. Nelle zone boschive sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

- ? interventi di riqualificazione, di rinaturalizzazione e di assestamento forestale;
- ? opere di difesa idrogeologica, idraulica, di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- ? attività selvicolturali e raccolta dei prodotti del sottobosco;
- ? attività escursionistiche e del tempo libero;
- ? interventi estrattivi per i quali devono essere effettuati interventi di compensazione ambientale; a garanzia dell'esecuzione degli interventi compensativi deve essere presentata all'ente competente apposita garanzia fidejussoria;
- ? interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- ? attività faunistiche e faunistico-venatorie (con possibilità, per le aziende faunisticovenatorie, di temporanea recinzione di porzioni di bosco);
- ? ricovero, allevamento e addestramento cani;
- ? realizzazione di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui;
- ? realizzazione di linee elettriche e telefoniche; tali linee potranno, se non altrimenti ubicabili, essere realizzate anche fuori terra a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Non sono consentite nuove edificazioni di tipo abitativo e produttivo agricolo. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione e risanamento conservativo. Non sono ammessi ampliamenti né interventi di demolizione e ricostruzione ad esclusione di quelli di delocalizzazione di cui all'art.8 ter della L.R. 11/2005. Gli edifici esistenti potranno essere utilizzati per: servizi di prevenzione incendi, attività agricoloforestali, residenza, attività turistico-ricreative, attività faunistico-venatorie, lavorazioni tipiche legate alla conduzione del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castel Giorgio in data 08/01/2025 Prot. 109.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTEL GIORGIO LOCALITÀ CASA PERNAZZA SNC

BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

Bosco a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **40.310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Considerata l'estensione e la morfologia dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto mediante l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione non troppo omogenea con accesso da viabilità sterrata che si dirama dalla Strada Regionale 74 .

La porzione di bosco oggetto d'indagine è stata interessata, in un arco temporale di 70 anni, da una gestione forestale continuativa e sostenibile. Non si rilevano fenomeni di disboscamento permanente o conversione del suolo ad altri usi. La copertura arborea mostra una buona capacità di rigenerazione naturale, coerente con le modalità di conduzione tradizionali del bosco ceduo.

Risultanze cronologica dei tagli, stimata dall'analisi delle foto aeree:

- 1954 Bosco integro, copertura omogenea.
- 1977 Prime evidenze di taglio parziale.~10%
- 1997 Ampia superficie disboscata in zona centrale.~25%
- 2000 Parziale ricrescita, permangono aree aperte.~15%
- 2005 Alternanza di ricrescita e nuovi tagli.~15%
- 2008 Alternanza di ricrescita e nuovi tagli.~20%
- 2011 Frammentazione marcata del bosco.~20%
- 2014 Nuovo taglio netto in posizione centrale.~40%
- 2017 Buona ricrescita delle aree trattate.~10%
- 2020 Nuovo taglio netto in posizione centrale (LOTTO 3).~30%
- 2024 Bosco in fase avanzata di ricrescita, tagli recenti minimi.~5%

La superficie interessata da tagli almeno una volta nel periodo analizzato si attesta attorno al 60%. Circa il 40% dell'area è rimasta inalterata o solo marginalmente toccata. Gli interventi selvicolturali risultano regolari e ben gestiti, con alternanza tra zone tagliate e rigenerazione. Il taglio maggiore si rileva nel 2020, mentre il 2024 documenta una fase di ripresa.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 01, superficie 23310, reddito agrario 7,22 €, reddito dominicale 36,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Stessa proprietà, Fajella, Fosso di S. Paolo
- foglio 34 particella 16 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 182, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Stessa proprietà, Fajella
- foglio 34 particella 16 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 01,

superficie 16818, reddito agrario 5,21 €, reddito dominicale 26,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Stessa proprietà, Fajella

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel Giorgio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (16 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie
centro commerciale
spazi verde
ospedale



COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 km
ferrovia distante 19 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 16	17.000,00	x	100 %	=	17.000,00
Particella 18	23.310,00	x	100 %	=	23.310,00
Totale:	40.310,00				40.310,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Territoriale, sono racchiusi nella fascia che va da 5'000 €/Ha a 8'000 €/Ha (boschi cedui con accesso difficoltoso).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40.310,00 x 0,60 = **24.186,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.186,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.186,00**

BENI IN CASTEL GIORGIO LOCALITÀ CASA PERNAZZA SNC

SEMINATIVO

DI CUI AL PUNTO B

Seminativo a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **35.640,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Considerata l'estensione e la morfologia dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto mediante l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione non troppo omogenea con accesso da viabilità sterrata che si dirama dalla Strada Regionale 74 .

Le particelle catastali 32 e 17 ricadono all'interno del comprensorio analizzato ma risultano non boscate. Entrambe sono caratterizzate da un uso agricolo di tipo seminativo, come riscontrabile sia dalla morfologia visibile nelle foto aeree che dalla destinazione colturale catastale.

Particella 32: superficie in declivio, priva di alberature, attualmente destinata a seminativo semplice,

con assenza di elementi arborei significativi o segni di rimboschimento.

Particella 17: analoga alla particella 32 per uso del suolo, presenta copertura erbacea discontinua e morfologia compatibile con le coltivazioni stagionali. Non presenta indicatori di transizione a bosco o ad altra destinazione forestale anche se la particella risulta quasi totalmente circondata da boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 6000, reddito agrario 23,24 €, reddito dominicale 26,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Stessa proprietà, Fajella
- foglio 34 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 29640, reddito agrario 84,19 €, reddito dominicale 84,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Stessa proprietà, Fajella

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel Giorgio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (16 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie

al di sotto della media 

centro commerciale

al di sotto della media 

spazi verde

buono 

ospedale

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 km

nella media 

ferrovia distante 19 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo 

panoramicità:

ottimo 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 17	6.000,00	x	100 %	=	6.000,00
Particella 32	29.640,00	x	100 %	=	29.640,00
Totale:	35.640,00				35.640,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Territoriale, sono racchiusi nella fascia che va da 9'000 €/Ha a 12'000 €/Ha (terreni seminativi con accesso difficoltoso).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35.640,00 x 0,90 = **32.076,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.076,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.076,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio del valore di mercato, applicando il procedimento sintetico-comparativo mediante l'utilizzo del parametro tecnico del "metro quadrato". Il confronto è stato condotto tenendo conto dei principali elementi differenziali, sia intrinseci sia estrinseci, che possono influenzare l'apprezzamento o il deprezzamento dei singoli beni.

Le valutazioni sono state sviluppate sulla base delle quotazioni medie di mercato riferite al metro quadrato, rilevate nel circondario per immobili aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, agenzie: Orvieto, ed inoltre: Quotazioni immobiliari online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Bosco	40.310,00	0,00	24.186,00	24.186,00
B	Seminativo	35.640,00	0,00	32.076,00	32.076,00
				56.262,00 €	56.262,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato lo stato dei luoghi del compendio immobiliare, costituito da suddivisioni naturali dell'appezzamento di terreno piuttosto irregolare, si ritiene che il presente Lotto 2 possa essere costituito dai terreni, prevalentemente boschivi, identificati al Foglio 34 Particelle 16, 17, 18 e 32 i quali sono naturalmente divisi dalla restante proprietà dal Fosso di S. Paolo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.262,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 5.626,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 635,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Bosco a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **28.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Considerata l'estensione e la morfologia dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto mediante l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione non troppo omogenea con accesso da viabilità sterrata che si dirama dalla Strada Regionale 74 .

La porzione di bosco oggetto d'indagine è stata interessata, in un arco temporale di 70 anni, da una gestione forestale continuativa e sostenibile. Non si rilevano fenomeni di disboscamento permanente o conversione del suolo ad altri usi. La copertura arborea mostra una buona capacità di rigenerazione naturale, coerente con le modalità di conduzione tradizionali del bosco ceduo.

In particolare il presente appezzamento risulta aver subito un ampio taglio per ~70% della superficie e alla data odierna lo stesso in fase è avanzata di ricrescita.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 19 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe BOSCO MISTO 01, superficie 28299, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Fosso di S. Paolo, Cinque, Palazzetti e Stessa proprietà
- foglio 34 particella 19 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Fosso di S. Paolo, Cinque, Palazzetti e Stessa proprietà

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,

B Seminativo a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **9.980,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Considerata l'estensione e la morfologia dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto mediante l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione non troppo omogenea con accesso da viabilità sterrata che si dirama dalla Strada Regionale 74 .

La particelle catastale 11 del foglio 36 ricade all'interno del comprensorio analizzato ma risulta non

boscata ma destinata ad uso agricolo di tipo seminativo, come riscontrabile sia dalla morfologia visibile nelle foto aeree che dalla destinazione culturale catastale.

Il terreno ha superficie pianeggiante, priva di alberature, attualmente destinata a seminativo semplice, con assenza di elementi arborei significativi o segni di rimboschimento.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 9980, reddito agrario 28,35 €, reddito dominicale 28,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Strada vicinale del Pozzo, Cinque e Stessa proprietà

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,

C rustico a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A seguito del sopralluogo effettuato e dei rilievi condotti, resi possibili grazie alla preventiva rimozione della vegetazione infestante che inglobava e occultava completamente il rudere, come peraltro correttamente indicato in mappa catastale, è stata accertata la presenza di un piccolo edificio in muratura. Attualmente tale edificio risulta completamente crollato, con la sola presenza di alcune porzioni di muratura emergenti dal terreno.

Sono inoltre presenti ulteriori due fabbricati sul sito:

- **Edificio “B” DA DEMOLIRE**, ricadente sulla particella 11 ma non censito al Catasto e non rappresentato in mappa, per il quale si è ritenuto più opportuno procedere alla demolizione anziché attivare un’eventuale procedura di sanatoria;
- **Edificio “C” ESTRANEO AL PIGNORAMENTO**, regolarmente censito al Catasto e riportato in mappa con la particella n. 400, di proprietà del debitore, ma escluso dal pignoramento per errori sulla documentazione amministrativa, come già precedentemente precisato.

Ai fini della verifica della legittimità urbanistica degli immobili privi di titolo abilitativo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la fotografia aerea scattata in data 2 settembre 1954, Serie 24, Fotogramma 309 — primo volo disponibile per la zona in epoca antecedente al 1967 — rilasciati dall’Istituto Geografico Militare. Da tale fotogramma emerge chiaramente la presenza, alla data del volo, del solo Edificio “A”, mentre non vi è alcuna traccia degli Edifici “B” e “C”, con ogni probabilità edificati in epoca successiva.

Per quanto sopra, **solo con riferimento all’Edificio “A”, individuato nel Lotto 3 – Corpo C del presente elaborato**, si evidenzia che, in base a quanto disposto dall’art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, gli immobili la cui realizzazione risulti documentata anteriormente al 1° settembre 1967 si considerano legittimi anche in assenza di formale titolo edilizio, trattandosi di costruzioni realizzate in un’epoca precedente all’introduzione dell’obbligo di licenza edilizia nelle zone agricole.

L’edificio in oggetto, pur risultando attualmente completamente crollato, presenta strutture verticali in muratura portante in pietra, in parte ancora visibili ed emergenti dal terreno, tali da consentire una chiara individuazione della sagoma e della tipologia costruttiva originaria.

A giudizio dello scrivente, i resti rinvenuti in sito, unitamente alla rappresentazione catastale e alla documentazione fotografica aerea IGM del 1954, costituiscono elementi sufficienti per consentire, in futuro, la presentazione di un progetto di ricostruzione dell’edificio demolito, riutilizzando le superfici preesistenti e legittime anteriori al 1967.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 11 (catasto terreni), indirizzo catastale: Località Buonrespiro snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: stessa proprietà
Rudere non censito al NCEU

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38.312,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.116,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esamina della certificazione notarile del Notaio Dott. Calderini eseguita in data 19/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 11/12/2024, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa. Inoltre si precisa che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prende in considerazione tutti gli atti di acquisto eseguiti anche prima del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e che nella stessa sono regolarmente riportati i riferimenti catastali attuali che individuano l'immobile con la precisazione sulla provenienza delle particelle aggiornate e variate di numero in seguito all'acquisto.

Si segnala comunque che l'iscrizione ipotecaria del 27/07/1998 nn. 6819/1096, probabilmente scaduta, non risulta citata nella relazione notarile e dalle ricerche ipotecarie non emergono annotazioni di cancellazione della stessa.

Al netto di quanto sopra detto, riguardante la Certificazione Notire, si precisa che:

Nel verbale di pignoramento immobili del 11/06/2024 Rep. n. 1440 viene citata la particella 400 del foglio 36 del Comune di Castel Giorgio, definita come terreno al NCT. La suddetta particella individua invece un'immobile censito al NCEU in categoria C/2.

Nella certificazione notarile del Notaio Dott. Calderini eseguita in data 19/07/2024 la particella 400 risulta correttamente richiamata come edificio al NCEU e nel corso della presente procedura, il sottoscritto ha più volte segnalato l'errore nell'individuazione della particella 400

richiamata al NCT anziché al NCEU, errore che di fatto rende l'edificio in oggetto non pignorato.

In seguito alla formale segnalazione del Custode, il Giudice in data 28/11/2024 ha emesso un'ordinanza in cui si chiede di valutare l'eventuale estensione del pignoramento sulla particella 400 al NCEU, alla quale non è stato dato seguito da parte del creditore procedente. Per quanto detto, con la presente si dichiara che il sottoscritto escluderà l'immobile di cui al NCEU CASTEL GIORGIO foglio 36 part. 400, dalla stesura della presente perizia.

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/05/2005 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 15019/8621 di repertorio, iscritta il 23/05/2005 a TERNI ai nn. 6206/1480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 560000.

Importo capitale: 280000.

Durata ipoteca: 14 anni 6 mesi

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/1998 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 7249 di repertorio, iscritta il 23/07/1998 a TERNI ai nn. 6819/1096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1'300'000'000 LIRE.

Importo capitale: 650'000'000 LIRE.

Durata ipoteca: 15 anni.

La presente ipoteca volontaria non risulta segnalata all'interno della Certificazione Notarile del 19/07/2024. Dalle ricerche eseguite sulla stessa non risulta annotazioni di cancellazione totale o rinnovi. Si ritiene di poter affermare che, vista la data di stipula del 1998, la stessa ha comunque maturato l'estinzione automatica essendo trascorsi oltre 20 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 1440 di repertorio, trascritta il 19/07/2024 a TERNI ai nn. 7996/6277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	l'immobile non fa parte di condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Calderini eseguita in data 19/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 11/12/2024, gli immobili ubicati nel Comune di Castel Giorgio sono stati acquistati da parte del debitore con rogito del Notaio Campioni Franco in data 14/03/1998 Rep.6982, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 23/03/1998 ai numeri 2591/2161.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 6982/3540 di repertorio, registrato il 02/04/1998 a ORVIETO ai nn. 159, trascritto il 23/03/1998 a TERNI ai nn. 2591/2161

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Orvieto in data 08/01/2025, non è stato possibile reperire alcun certificato di abitabilità/agibilità né altra autorizzazione edilizia riferita ad interventi eseguiti dopo il 1967 e fino alla data odierna sugli immobili della presente procedura.

L'edificio incluso nel presente LOTTO (Edificio A nella planimetria) risulta già rappresentato nelle mappe d'impianto cartografico risalenti agli anni '50, edificio che ad oggi appare completamente crollato e di cui sono visibili solo piccole porzioni di muratura emergenti dal terreno.

Ai fini della verifica della legittimità urbanistica degli immobili oggetto di vendita sprovvisti di autorizzazione edilizia, il sottoscritto ha richiesto la fotografia aerea relativa al volo dell'2 settembre 1954 Serie 24 Fotogramma 309 (per la zona primo volo aereo disponibile ante 1967), rilasciata dall'Istituto Geografico Militare, dalla quale emerge con chiarezza che alla data del volo era presente solo l'Edificio "A" mentre non vi è traccia degli altri due probabilmente edificati successivamente.

Per quanto sopra, solo relativamente all'Edificio "A", si precisa che, in base a quanto previsto dall'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (richiamata anche dall'art. 52, comma 2, del DPR 380/2001), gli immobili la cui realizzazione è documentata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 sono da considerarsi legittimi anche in assenza di titolo edilizio formale, in quanto ricadenti in periodo storico antecedente all'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia per le costruzioni in zona agricola.

Dalle ricerche eseguite è inoltre emersa la presenza di una pratica edilizia (DIA prot. 439 del 05/02/1999) riguardante uno degli edifici confinanti e intestata ad uno degli ex proprietari del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, con la quale veniva autorizzato un impianto di smaltimento a dispersione con la sub irrigazione che si dislocava interamente sulla particella 11.

Di tale circostanza è stato informato l'attuale proprietario (debitore) il quale asserisce di non aver mai dato il consenso alla realizzazione dell'opera suddetta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 29 del 07/06/2019, l'immobile ricade in zona Zona Agricola (mq. 9.980) - Zona Boschiva (mq. 28.300). Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 22

SUBSISTEMI S1A, S1B, S2, S3, S4, S5A, S5B, S6, S7, S8A, S8B, S9A, S9B, S10:

1. Il Sistema S del territorio comunale, così come definite dall'art. 20 delle NTA del PRG.S, è articolato secondo il seguente elenco:

- Aree con funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario : ZONE Ena : SubSistemi S5b, S9b, S10
- Aree ad elevato potenziale produttivo agricolo : ZONE Eia : SubSistemi S1a, S2, S3, S4, S5a, S6, S7, S8a, S9a
- Aree con agricoltura marginale : ZONE Ea : SubSistemi S1b, S8b
- Formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della RERU

10. Formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della RERU.

Ai sensi della L.R. n° 28 del 19 Novembre 2001 all'art. 5 viene data la definizione di bosco che cita testualmente: "Costituisce bosco o foresta ogni appezzamento di terreno di superficie maggiore di duemila metri quadrati e di larghezza complessiva, misurata al piede delle piante di confine, non inferiore a venti metri, in cui sia presente una copertura arborea forestale superiore al venti per cento". I boschi presenti sul territorio Intercomunale sono individuati nelle tavole grafiche di PRGI.S e dettagliate nelle cartografie di riferimento (Tav.Pr. 4 e Tav.Pr. 6). Le norme di cui al presente comma si applicano comunque a tutte le aree costituenti bosco ai sensi della norma regionale sopra citata. Le aree boscate non sono computabili ai fini della densità edilizia (Art.15 L.R. 27/2000), sono da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesistica (D.L.490/99). All'interno delle aree boscate è vietato, oltre a quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 28/2001, la realizzazione di nuove strade e nuove costruzioni, fatta eccezione per quelle che si rendano necessarie a servizio della tutela ambientale, della selvicoltura e delle aziende faunisticovenatorie o della mobilità di grande scala legata alla griglia viabilistica intercomunale; da ciò ne deriva che ogni intervento infrastrutturale che insiste su porzioni di territorio boscate deve essere corredato in fase preliminare da una procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale) ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs 152/2006, da redigere secondo le modalità di cui alla DGR 861/2011 e/o V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).

Nel caso in cui un intervento infrastrutturale sia costretto ad incidere (senza alcuna possibilità di assestamento che comunque va valutata in fase di studio preliminare di attuabilità del progetto) in minima parte sul patrimonio boschivo intercomunale va specificato che possono essere presi in considerazione solo interventi infrastrutturali strettamente necessari alla costituzione di una rete di comunicazione fisica sufficiente e altamente risolutiva riguardo ai problemi infrastrutturali specificati dagli elaborati di settore del quadro critico del PRGI S (Tav.Cr. 5).

In ogni caso i processi di infrastrutturazione del territorio possono compromettere (nel caso non sia possibile una via alternativa) formazioni arboree dalle dimensioni minori e/o uguali ai 2000 mq, ma devono sopperire a tale compromissioni attraverso processi di "perequazione ambientale".

Sono vietati interventi di rimboschimento a conifere e l'introduzione di specie arboree ed arbustive estranee a quelle indicate nell'elaborato del quadro conoscitivo Tav.Co.A. 1. Per quanto non previsto dalle presenti NTA, si fa riferimento all'art. 15 della L.R. 27/2000 e agli art.li 120, 121, 122, 126 e 129 comma 10 delle NTA del PTCP. Nelle zone boschive sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

? interventi di riqualificazione, di rinaturalizzazione e di assestamento forestale;

? opere di difesa idrogeologica, idraulica, di servizio forestale e di prevenzione incendi;
? attività selvicolturali e raccolta dei prodotti del sottobosco;
? attività escursionistiche e del tempo libero;
? interventi estrattivi per i quali devono essere effettuati interventi di compensazione ambientale; a garanzia dell'esecuzione degli interventi compensativi deve essere presentata all'ente competente apposita garanzia fidejussoria;
? interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
? attività faunistiche e faunistico-venatorie (con possibilità, per le aziende faunisticovenatorie, di temporanea recinzione di porzioni di bosco);
? ricovero, allevamento e addestramento cani;
? realizzazione di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui;
? realizzazione di linee elettriche e telefoniche; tali linee potranno, se non altrimenti ubicabili, essere realizzate anche fuori terra a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.
Non sono consentite nuove edificazioni di tipo abitativo e produttivo agricolo. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione e risanamento conservativo. Non sono ammessi ampliamenti né interventi di demolizione e ricostruzione ad esclusione di quelli di delocalizzazione di cui all'art.8 ter della L.R. 11/2005. Gli edifici esistenti potranno essere utilizzati per: servizi di prevenzione incendi, attività agricoloforestali, residenza, attività turistico-ricreative, attività faunistico-venatorie, lavorazioni tipiche legate alla conduzione del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castel Giorgio in data 08/01/2025 Prot. 109.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da quanto è stato possibile accertare l'Edificio "B" ricadente sulla particella 11, inserita nel presente lotto, non appare nelle foto aeree storiche ante 1967, nelle mappe di impianto e non si rilevano autorizzazione edilizie comunale, pertanto lo stesso viene dichiarato NON legittimato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE EDIFICIO: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Edificio "B" ricadente sulla particella 11.

A giudizio dello scrivente, visto l'esiguo valore della struttura esistente, potrebbe risultare conveniente eseguire la demolizione dell'edificio (contabilizzata nei costi di regolarizzazione) e poi eventualmente richiedere una nuova autorizzazione per nuovi edifici produttivi secondo quanto disposto dall'Art. 90 della L.R. 1/2015.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile individuato nella planimetria come Edificio "A" è correttamente riportato in mappa ma non risulta censito al Catasto Fabbricati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale Conferma Mappa e frazionamento fabbricato per attribuire la categoria "271 Area di fabbricato demolito": €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Le difformità catastali riguardano solamente l'Edificio A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTEL GIORGIO LOCALITÀ CASA PERNAZZA SNC

BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

Bosco a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **28.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Considerata l'estensione e la morfologia dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto mediante l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione non troppo omogenea con accesso da viabilità sterrata che si dirama dalla Strada Regionale 74 .

La porzione di bosco oggetto d'indagine è stata interessata, in un arco temporale di 70 anni, da una gestione forestale continuativa e sostenibile. Non si rilevano fenomeni di disboscamento permanente o conversione del suolo ad altri usi. La copertura arborea mostra una buona capacità di rigenerazione naturale, coerente con le modalità di conduzione tradizionali del bosco ceduo.

In particolare il presente appezzamento risulta aver subito un ampio taglio per ~70% della superficie e alla data odierna lo stesso in fase è avanzata di ricrescita.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 19 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe BOSCO MISTO 01, superficie 28299, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Fosso di S. Paolo, Cinque, Palazzetti e Stessa proprietà
- foglio 34 particella 19 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998

Coerenze: Fosso di S. Paolo, Cinque, Palazzetti e Stessa proprietà

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel Giorgio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (16 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie
centro commerciale
spazi verde
ospedale



COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 km
ferrovia distante 19 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 19	28.300,00	x	100 %	=	28.300,00
Totale:	28.300,00				28.300,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Territoriale, sono racchiusi nella fascia che va da 5'000 €/Ha a 8'000 €/Ha (boschi cedui con accesso difficoltoso).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28.300,00 x 0,60 = **16.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.980,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.980,00**

BENI IN CASTEL GIORGIO LOCALITÀ CASA PERNAZZA SNC

SEMINATIVO

DI CUI AL PUNTO B

Seminativo a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **9.980,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Considerata l'estensione e la morfologia dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto mediante l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione non troppo omogenea con accesso da viabilità sterrata che si dirama dalla Strada Regionale 74 .

La particelle catastale 11 del folgio 36 ricade all'interno del comprensorio analizzato ma risulta non boscata ma destinata ad uso agricolo di tipo seminativo, come riscontrabile sia dalla morfologia visibile nelle foto aeree che dalla destinazione culturale catastale.

Il terreno ha superficie pianeggiante, priva di alberature, attualmente destinata a seminativo semplice, con assenza di elementi arborei significativi o segni di rimboschimento.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 9980, reddito agrario 28,35 €, reddito dominicale 28,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO

(TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Strada vicinale del Pozzo, Cinque e Stessa proprietà

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel Giorgio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (16 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie
centro commerciale
spazi verde
ospedale



COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 km
ferrovia distante 19 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 11	9.980,00	x	100 %	=	9.980,00
Totale:	9.980,00				9.980,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Territoriale, sono racchiusi nella fascia che va da 11'000 €/Ha a 14'000 €/Ha (terreni seminativi con accesso agevole).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.980,00 x 1,20 = **11.976,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.976,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.976,00**

BENI IN CASTEL GIORGIO LOCALITÀ CASA PERNAZZA SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A seguito del sopralluogo effettuato e dei rilievi condotti, resi possibili grazie alla preventiva rimozione della vegetazione infestante che inglobava e occultava completamente il rudere, come peraltro correttamente indicato in mappa catastale, è stata accertata la presenza di un piccolo edificio in muratura. Attualmente tale edificio risulta completamente crollato, con la sola presenza di alcune porzioni di muratura emergenti dal terreno.

Sono inoltre presenti ulteriori due fabbricati sul sito:

- **Edificio “B” DA DEMOLIRE**, ricadente sulla particella 11 ma non censito al Catasto e non rappresentato in mappa, per il quale si è ritenuto più opportuno procedere alla demolizione anziché attivare un’eventuale procedura di sanatoria;
- **Edificio “C” ESTRANEO AL PIGNORAMENTO**, regolarmente censito al Catasto e riportato in mappa con la particella n. 400, di proprietà del debitore, ma escluso dal pignoramento per errori sulla documentazione amministrativa, come già precedentemente precisato.

Ai fini della verifica della legittimità urbanistica degli immobili privi di titolo abilitativo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la fotografia aerea scattata in data 2 settembre 1954, Serie 24, Fotogramma 309 — primo volo disponibile per la zona in epoca antecedente al 1967 — rilasciati dall’Istituto Geografico Militare. Da tale fotogramma emerge chiaramente la presenza, alla data del volo, del solo Edificio “A”, mentre non vi è alcuna traccia degli Edifici “B” e “C”, con ogni probabilità edificati in epoca successiva.

Per quanto sopra, **solo con riferimento all’Edificio “A”, individuato nel Lotto 3 – Corpo C del presente elaborato**, si evidenzia che, in base a quanto disposto dall’art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, gli immobili la cui realizzazione risulti documentata anteriormente al 1° settembre 1967 si considerano legittimi anche in assenza di formale titolo edilizio, trattandosi di costruzioni realizzate in un’epoca precedente all’introduzione dell’obbligo di licenza edilizia nelle zone agricole.

L'edificio in oggetto, pur risultando attualmente completamente crollato, presenta strutture verticali in muratura portante in pietra, in parte ancora visibili ed emergenti dal terreno, tali da consentire una chiara individuazione della sagoma e della tipologia costruttiva originaria.

A giudizio dello scrivente, i resti rinvenuti in sito, unitamente alla rappresentazione catastale e alla documentazione fotografica aerea IGM del 1954, costituiscono elementi sufficienti per consentire, in futuro, la presentazione di un progetto di ricostruzione dell'edificio demolito, riutilizzando le superfici preesistenti e legittime anteriori al 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 11 (catasto terreni), indirizzo catastale: Località Buonrespiro snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: stessa proprietà
Rudere non censito al NCEU

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel Giorgio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (16 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie
centro commerciale
spazi verde
ospedale



COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 km
ferrovia distante 19 km



esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Superfici rilevate (calpestabili):

- Piano terra: 24 mq – rudere demolito

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura. da
ricostruire

pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fondazioni: costruite in muratura. non visibili

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra (potenzialità edificatoria)	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Esterna Lorda residenziale, sono racchiusi nella fascia che va da 50 €/mq a 100 €/mq (fabbricati collabenti).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 80,00 = **2.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.560,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio del valore di mercato, applicando il procedimento sintetico-comparativo mediante l'utilizzo del parametro tecnico del "metro quadrato". Il confronto è stato condotto tenendo conto dei principali elementi differenziali, sia intrinseci (es. caratteristiche costruttive, stato manutentivo, destinazione d'uso) sia estrinseci (es. localizzazione, accessibilità, contesto urbanistico), che possono influenzare l'apprezzamento o il deprezzamento dei singoli beni. Le valutazioni sono state sviluppate sulla base delle quotazioni medie di mercato riferite al metro quadrato, rilevate nel circondario per immobili aventi caratteristiche similari, oggetto di recenti compravendite.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, agenzie: Orvieto, ed inoltre: Quotazioni immobiliari online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Bosco	28.300,00	0,00	16.980,00	16.980,00
B	Seminativo	9.980,00	0,00	11.976,00	11.976,00
C	rustico	32,00	0,00	2.560,00	2.560,00
				31.516,00 €	31.516,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato lo stato dei luoghi del compendio immobiliare, costituito da suddivisioni naturali dell'appezzamento di terreno piuttosto irregolare, si ritiene che il presente Lotto 3 possa essere costituito dai terreni, boschivi e agricoli con fabbricati, identificati al Foglio 34 Particelle 19 e al Foglio 36 Particelle 11 i quali sono naturalmente divisi dalla restaste proprietà dal Fosso di S. Paolo e dalla strada vicinale del Pozzo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.116,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 2.811,60**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**304,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**25.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificabile a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **1.106,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CORPO A: porzione del terreno edificabile

La particella n. 196 del foglio 36 del Comune di Castel Giorgio è situata in prossimità di un insediamento residenziale già esistente e, in base al vigente Piano Regolatore Generale (PRG), risulta parzialmente ricompresa in zona edificabile R5. Tale zona, denominata "Insediamenti esistenti da riqualificare", attribuisce al terreno una potenziale destinazione edificatoria, in aggiunta all'uso agricolo, ampliandone le possibilità di utilizzo e valorizzazione.

Il lotto si presenta pianeggiante, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica e confinante con altri appezzamenti anch'essi ricadenti in zona edificabile. Tali caratteristiche aumentano l'interesse e le opportunità di sviluppo del sito.

Certificato di Destinazione Urbanistica

La particella n. 196 del foglio 36, come confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0000109 del 08/01/2025, è parzialmente ricompresa in zona edificabile, classificata come SubSistema R5 – Insediamenti esistenti da riqualificare, ai sensi dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Tale zona è finalizzata al completamento edilizio del tessuto urbano consolidato e consente l'attuazione diretta su lotto singolo, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti.

- Zona edificabile R5: 1.106 mq (edificabili)
- Zona agricola: 2.074 mq (destinazione agricola o funzionale all'insediamento principale)

Parametri Urbanistici Applicabili

Gli interventi edilizi sulla particella n. 196 dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,65 mq/mq
- Altezza massima edificabile: 6,50 m
- Destinazioni d'uso compatibili: Almeno il 75% residenziale Fino al 25% per altre funzioni compatibili, tra cui direzionale, commerciale, artigianale compatibile e turistico-ricettivo.

Capacità Edificatoria

La porzione di lotto edificabile, che misura 1.106 mq, consente, applicando l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,65, una superficie utile lorda realizzabile pari a 718,90 mq ($1.106 \text{ mq} \times 0,65$). L'edificabilità dovrà rispettare i parametri sopra descritti, inclusa l'altezza massima di 6,50 m e le destinazioni d'uso residenziali e compatibili stabilite dal PRG.

Conformità Urbanistica e Interventi Edilizi

La particella n. 196 non presenta vincoli di comparto né necessità di pianificazione attuativa, pertanto gli interventi edilizi potranno avvenire in forma diretta, previo rispetto degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente e senza la necessità di un piano attuativo, salvo diversa indicazione nelle tavole grafiche del PRG.

Conclusioni

La particella n. 196 del foglio 36, ricadente nel borgo "Il Pozzo" e in zona edificabile R5, è idonea a interventi edilizi residenziali e compatibili, con una **superficie edificabile di 1.106 mq** e una **capacità edificatoria di 718,90 mq**. Gli interventi dovranno rispettare i parametri urbanistici previsti dal PRG, con un'alta percentuale destinata a usi residenziali e la possibilità di destinazioni complementari fino al 25%. La parte agricola della particella potrà continuare a mantenere la sua destinazione o essere eventualmente integrata nell'insediamento principale, nel rispetto delle norme vigenti per le zone agricole.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 3180, reddito agrario 9,03 €, reddito dominicale 9,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Carotenuto, Cinque e Stessa proprietà

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,

B Seminativo a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **2.074,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
CORPO B: porzione del terreno NON edificabile

La particella n. 196 del foglio 36 del Comune di Castel Giorgio è situata in prossimità di un insediamento residenziale già esistente e, in base al vigente Piano Regolatore Generale (PRG), e la presente porzione corrisponde a quella non edificabile a destinazione agricola, che completa il lotto costituito dalla particella 196.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 3180, reddito agrario 9,03 €, reddito dominicale 9,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Carotenuto, Cinque e Stessa proprietà

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.180,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.613,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 37.000,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

30/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esamina della certificazione notarile del Notaio Dott. Calderini eseguita in data 19/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 11/12/2024, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa. Inoltre si precisa che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prende in considerazione tutti gli atti di acquisto eseguiti anche prima del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e che nella stessa sono regolarmente riportati i riferimenti catastali attuali che individuano l'immobile con la precisazione sulla provenienza delle particelle aggiornate e variate di numero in seguito all'acquisto.

Si segnala comunque che l'iscrizione ipotecaria del 27/07/1998 nn. 6819/1096, probabilmente scaduta, non risulta citata nella relazione notarile e dalle ricerche ipotecarie non emergono annotazioni di cancellazione della stessa.

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/05/2005 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 15019/8621 di repertorio, iscritta il 23/05/2005 a TERNI ai nn. 6206/1480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 560000.

Importo capitale: 280000.

Durata ipoteca: 14 anni 6 mesi

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/1998 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 7249 di repertorio, iscritta il 23/07/1998 a TERNI ai nn. 6819/1096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1'300'000'000 LIRE.

Importo capitale: 650'000'000 LIRE.

Durata ipoteca: 15 anni.

La presente ipoteca volontaria non risulta segnalata all'interno della Certificazione Notarile del 19/07/2024. Dalle ricerche eseguite sulla stessa non risulta annotazioni di cancellazione totale o rinnovi. Si ritiene di poter affermare che, vista la data di stipula del 1998, la stessa ha comunque maturato l'estinzione automatica essendo trascorsi oltre 20 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 1440 di repertorio, trascritta il 19/07/2024 a TERNI ai nn. 7996/6277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	l'immobile non fa parte di condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Calderini eseguita in data 19/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 11/12/2024, gli immobili ubicati nel Comune di Castel Giorgio sono stati acquistati da parte del debitore con rogito del Notaio Campioni Franco in data 14/03/1998 Rep.6982, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 23/03/1998 ai numeri 2591/2161.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 6982/3540 di repertorio, registrato il 02/04/1998 a ORVIETO ai nn. 159, trascritto il 23/03/1998 a TERNI ai nn. 2591/2161

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 29 del 07/06/2019, l'immobile ricade in zona Zona R5 (mq. 1.106) - Zona Agricola (mq. 2.074) . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 18

SUB SISTEMI R5; INSEDIAMENTI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE

1. I SubSistemi R5 del territorio comunale, riguardano gli ambiti prevalentemente residenziali consolidati situati in Zona Agricola, ai sensi dell'art.3 comma 2c L.R.11/2005. In questi ambiti si prevede il sostanziale completamento edilizio del tessuto esistente.

2. Negli ambiti del SubSistema dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- l'indice di utilizzazione fondiaria Iuf dovrà essere 0,65 mq/mq;

- l'altezza massima (Hmax) delle costruzioni non potrà superare i mt. 6,50;

- le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:

- a) residenziali nella misura non inferiore al 75% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario;

- b) direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere

- c) produttive artigianali compatibili con la residenza ;

- d) produttive turistiche, alberghiere ed extralberghiere e di ristorazione;

Le destinazioni d'uso di cui alle sopraelencate lettere b), c), d) sono consentite nella misura complessiva al 25% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario;

Nell'ambito delle suddette destinazioni ammesse la realizzazione di nuove superfici e volumi ad uso diverso dalla residenza, ovvero nei casi di trasformazione della destinazione d'uso da residenziale in altre destinazioni ammesse, dovranno essere sempre garantiti gli standards urbanistici di cui all'art.43 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005 in relazione al tipo di destinazione prevista oltre a quelli di cui all'art.26 per le destinazioni commerciali.

Le zone di cui al presente articolo vengono definite anche come Borghi Rurali a carattere Residenziali, la loro capacità territoriale può essere individuata con precisione sugli elaborati tecnici relativi al quadro progettuale, in più qui di seguito

Per le altre zone si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castel Giorgio in data 08/01/2025 Prot. 109.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTEL GIORGIO LOCALITÀ CASA PERNAZZA SNC

EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

Edificabile a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **1.106,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CORPO A: porzione del terreno edificabile

La particella n. 196 del foglio 36 del Comune di Castel Giorgio è situata in prossimità di un insediamento residenziale già esistente e, in base al vigente Piano Regolatore Generale (PRG), risulta parzialmente ricompresa in zona edificabile R5. Tale zona, denominata "Insediamenti esistenti da riqualificare", attribuisce al terreno una potenziale destinazione edificatoria, in aggiunta all'uso agricolo, ampliandone le possibilità di utilizzo e valorizzazione.

Il lotto si presenta pianeggiante, facilmente accessibile dalla viabilità pubblica e confinante con altri appezzamenti anch'essi ricadenti in zona edificabile. Tali caratteristiche aumentano l'interesse e le opportunità di sviluppo del sito.

Certificato di Destinazione Urbanistica

La particella n. 196 del foglio 36, come confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0000109 del 08/01/2025, è parzialmente ricompresa in zona edificabile, classificata come SubSistema R5 – Insediamenti esistenti da riqualificare, ai sensi dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Tale zona è finalizzata al completamento edilizio del tessuto urbano consolidato e consente l'attuazione diretta su lotto singolo, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti.

- Zona edificabile R5: 1.106 mq (edificabili)
- Zona agricola: 2.074 mq (destinazione agricola o funzionale all'insediamento principale)

Parametri Urbanistici Applicabili

Gli interventi edilizi sulla particella n. 196 dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,65 mq/mq
- Altezza massima edificabile: 6,50 m
- Destinazioni d'uso compatibili: Almeno il 75% residenziale Fino al 25% per altre funzioni compatibili, tra cui direzionale, commerciale, artigianale compatibile e turistico-ricettivo.

Capacità Edificatoria

La porzione di lotto edificabile, che misura 1.106 mq, consente, applicando l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,65, una superficie utile lorda realizzabile pari a 718,90 mq ($1.106 \text{ mq} \times 0,65$). L'edificabilità dovrà rispettare i parametri sopra descritti, inclusa l'altezza massima di 6,50 m e le destinazioni d'uso residenziali e compatibili stabilite dal PRG.

Conformità Urbanistica e Interventi Edilizi

La particella n. 196 non presenta vincoli di comparto né necessità di pianificazione attuativa, pertanto gli interventi edilizi potranno avvenire in forma diretta, previo rispetto degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente e senza la necessità di un piano attuativo, salvo diversa indicazione nelle tavole grafiche del PRG.

Conclusioni

La particella n. 196 del foglio 36, ricadente nel borgo "Il Pozzo" e in zona edificabile R5, è idonea a

interventi edilizi residenziali e compatibili, con una **superficie edificabile di 1.106 mq** e una **capacità edificatoria di 718,90 mq**. Gli interventi dovranno rispettare i parametri urbanistici previsti dal PRG, con un'alta percentuale destinata a usi residenziali e la possibilità di destinazioni complementari fino al 25%. La parte agricola della particella potrà continuare a mantenere la sua destinazione o essere eventualmente integrata nell'insediamento principale, nel rispetto delle norme vigenti per le zone agricole.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 196 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 03, superficie 3180, reddito agrario 9,03 €, reddito dominicale 9,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Carotenuto, Cinque e Stessa proprietà

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel Giorgio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (16 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

spazi verde

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 19 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 196 (porzione edificabile)	1.106,00	x	100 %	=	1.106,00
Totale:	1.106,00				1.106,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Territoriale, sono racchiusi nella fascia che va da 30 €/mq a 50 €/mq (terreni edificabili da attuare).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.106,00 x 35,00 = **38.710,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.710,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.710,00**

BENI IN CASTEL GIORGIO LOCALITÀ CASA PERNAZZA SNC

SEMINATIVO

DI CUI AL PUNTO B

Seminativo a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **2.074,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CORPO B: porzione del terreno NON edificabile

La particella n. 196 del foglio 36 del Comune di Castel Giorgio è situata in prossimità di un insediamento residenziale già esistente e, in base al vigente Piano Regolatore Generale (PRG), e la presente porzione corrisponde a quella non edificabile a destinazione agricola, che completa il lotto costituito dalla particella 196.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 3180, reddito agrario 9,03 €, reddito dominicale 9,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
- Coerenze: Carotenuto, Cinque e Stessa proprietà

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel Giorgio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (16 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie

al di sotto della media 

centro commerciale

al di sotto della media 

spazi verde

buono 

ospedale

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 km

nella media 

ferrovia distante 19 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo 

panoramicità:

ottimo 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 196 (porzione agricola)	2.074,00	x	100 %	=	2.074,00

Totale:	2.074,00	2.074,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Territoriale, sono racchiusi nella fascia che va da 11'000 €/Ha a 14'000 €/Ha (terreni seminativi con accesso agevole).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.074,00 x 1,40 = **2.903,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.903,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.903,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio del valore di mercato, applicando il procedimento sintetico-comparativo mediante l'utilizzo del parametro tecnico del "metro quadrato". Il confronto è stato condotto tenendo conto dei principali elementi differenziali, sia intrinseci (es. caratteristiche costruttive, stato manutentivo, destinazione d'uso) sia estrinseci (es. localizzazione, accessibilità, contesto urbanistico), che possono influenzare l'apprezzamento o il deprezzamento dei singoli beni. Le valutazioni sono state sviluppate sulla base delle quotazioni medie di mercato riferite al metro quadrato, rilevate nel circondario per immobili aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, agenzie: Orvieto, ed inoltre: Quotazioni immobiliari online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Edificabile	1.106,00	0,00	38.710,00	38.710,00
B	Seminativo	2.074,00	0,00	2.903,60	2.903,60
				41.613,60 €	41.613,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato l'attuale stato dei luoghi e la configurazione del compendio immobiliare, caratterizzato da suddivisioni naturali all'interno di un appezzamento di terreno dalla conformazione piuttosto irregolare, si ritiene opportuno individuare il Lotto 4 come corrispondente esclusivamente alla particella n. 196 del foglio 36. Tale particella è ubicata in prossimità immediata dell'insediamento residenziale esistente e, per questa ragione, risulta parzialmente ricompresa in zona edificabile secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (PRG). Questa circostanza conferisce al terreno una potenziale vocazione edificatoria, oltre all'utilizzo agricolo, ampliandone così le possibili destinazioni d'uso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.613,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 4.161,36**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 452,24**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Seminativo** a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **139.240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Considerata l'estensione e la morfologia dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto mediante l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione non troppo omogenea con accesso da viabilità sterrata che si dirama dalla Strada Regionale 74 .

Tutti i terreni sono caratterizzati da un uso agricolo di tipo seminativo, come riscontrabile sia dalla morfologia visibile nelle foto aeree che dalla destinazione colturale catastale, hanno superficie pianeggiante, priva di alberature, attualmente destinata a seminativo semplice, con assenza di elementi arborei significativi o segni di rimboschimento.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 9370, reddito agrario 24,20 €, reddito dominicale 26,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Cinque e stessa proprietà
- foglio 36 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 34940, reddito agrario 135,34 €, reddito dominicale 153,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Cinque, Clementucci, Campanelli, Materazzo, Gironi e stessa proprietà
- foglio 36 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 1540, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 4,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Cinque, Rosati e stessa proprietà
- foglio 36 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 11330, reddito agrario 32,18 €, reddito dominicale 32,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Cinque, Strada del Pozzo e stessa proprietà
- foglio 36 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 82060, reddito agrario 233,09 €, reddito dominicale 233,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO

*** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Rosati, Cinque e stessa proprietà

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139.240,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.088,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esamina della certificazione notarile del Notaio Dott. Calderini eseguita in data 19/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 11/12/2024, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa. Inoltre si precisa che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prende in considerazione tutti gli atti di acquisto eseguiti anche prima del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e che nella stessa sono regolarmente riportati i riferimenti catastali attuali che individuano l'immobile con la precisazione sulla provenienza delle particelle aggiornate e variate di numero in seguito all'acquisto.

Si segnala comunque che l'iscrizione ipotecaria del 27/07/1998 nn. 6819/1096, probabilmente scaduta, non risulta citata nella relazione notarile e dalle ricerche ipotecarie non emergono annotazioni di cancellazione della stessa.

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:

SERVITU' DI PASSAGGIO, stipulata il 12/02/2008 a firma di TRIBUNALE DI ORVIETO ai nn. 1248 di repertorio, trascritta il 22/04/2008 a TERNI ai nn. 4954/3046, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - 614 SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 36 PARTICELLE 16, 18 E 19, OLTRE ALTRE PARTICELLE ESTRANEE AL PROCEDIMENTO

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/05/2005 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 15019/8621 di repertorio, iscritta il 23/05/2005 a TERNI ai nn. 6206/1480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 560000.

Importo capitale: 280000.

Durata ipoteca: 14 anni 6 mesi

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/1998 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 7249 di repertorio, iscritta il 23/07/1998 a TERNI ai nn. 6819/1096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1'300'000'000 LIRE.

Importo capitale: 650'000'000 LIRE.

Durata ipoteca: 15 anni.

La presente ipoteca volontaria non risulta segnalata all'interno della Certificazione Notarile del 19/07/2024. Dalle ricerche eseguite sulla stessa non risulta annotazioni di cancellazione totale o rinnovi. Si ritiene di poter affermare che, vista la data di stipula del 1998, la stessa ha comunque maturato l'estinzione automatica essendo trascorsi oltre 20 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 1440 di repertorio, trascritta il 19/07/2024 a TERNI ai nn. 7996/6277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Millesimi condominiali:

**il lotto non fa
parte di
condominio**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Calderini eseguita in data 19/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 11/12/2024, gli immobili ubicati nel Comune di Castel Giorgio sono stati acquistati da parte del debitore con rogito del Notaio Campioni Franco in data 14/03/1998 Rep.6982, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 23/03/1998 ai numeri 2591/2161.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di CAMPIONI FRANCO ai nn. 6982/3540 di repertorio, registrato il 02/04/1998 a ORVIETO ai nn. 159, trascritto il 23/03/1998 a TERNI ai nn. 2591/2161

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono presenti edifici.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 29 del 07/06/2019, l'immobile ricade in zona Zona Agricola (mq. 139.240). Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 22

SUBSISTEMI S1A, S1B, S2, S3, S4, S5A, S5B, S6, S7, S8A, S8B, S9A, S9B, S10:

1. Il Sistema S del territorio comunale, così come definite dall'art. 20 delle NTA del PRG.S, è articolato secondo il seguente elenco:

- Aree con funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario : ZONE Ena : SubSistemi S5b, S9b, S10
- Aree ad elevato potenziale produttivo agricolo : ZONE Eia : SubSistemi S1a, S2, S3, S4, S5a, S6, S7, S8a, S9a
- Aree con agricoltura marginale : ZONE Ea : SubSistemi S1b, S8b
- Formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della RERU

9. Norme generali per le zone agricole.

Gli interventi nelle zone agricole dovranno essere tali da rispondere sia alle esigenze di tutela e conservazione dei valori paesaggistici e culturali dei luoghi, sia alle esigenze di sviluppo economico delle aziende agricole e agro-silvicole del territorio comunale;

La disposizione dei manufatti rurali nel territorio, la loro tipologia, la varietà e l'articolazione delle suddivisioni del terreno coltivato, costituiscono elementi fondamentali di riconoscibilità del paesaggio agrario storico e ad essi si dovranno sempre correlare le proposte di tutela, valorizzazione e

sviluppo;

I nuovi manufatti edilizi, dovranno essere resi compatibili con le caratteristiche dei luoghi attraverso la considerazione degli elementi storici del paesaggio interessato, l'evocazione delle preesistenze ed essere ubicati nell'area di pertinenza del centro aziendale, se esistente, o nel sito più opportuno ai fini del corretto assetto del paesaggio rurale circostante;

L'orditura degli appezzamenti dovrebbe preferenzialmente rappresentare il parametro di riferimento per la realizzazione di nuovi percorsi di collegamento e di nuovi impianti a rete (energia, acqua, etc.) prevedendo il ricorso a particolari soluzioni (per esempio condotte o cavidotti interrati oltre la profondità di lavorazione dei fondi oltre 1.5 m da p.c), qualora non risulti possibile o economicamente sostenibile il tracciato lungo le orditure degli appezzamenti. I nuovi insediamenti dovranno essere corredati di opportune sistemazioni vegetazionali degli ambiti interessati, mediante uno specifico progetto esecutivo che si basi sul rilievo preliminare quali-quantitativo della vegetazione arbustiva ed arborea esistente, sia spontanea che coltivata; la sistemazione vegetazionale dovrà basarsi, comunque, sulla flora tipica del paesaggio agrario dell'area circostante, entro un raggio di m 1000 dal sito di intervento;

In sede di consiglio comunale potranno essere individuate le sottozone del sistema S ove sono ammessi i seguenti interventi e disciplinarne in dettaglio l'attuazione:

- realizzazione di manufatti per impianti tecnologici quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas, per acquedotti, impianti di irrigazione e simili, che per dimostrate ragioni tecniche, non possono essere realizzati nelle zone destinate a servizi;
- realizzazione di impianti a rete sia interrati che aerei. Tali impianti dovranno seguire i confini, le testate o limiti delle strade interpoderali dei campi e dei pascoli nei terreni coltivati ed i tracciati di piste o strade forestali esistenti nelle aree boschive al fine di arrecare il minor danno possibile sia all'attività agro-silvicola che all'ambiente ed al paesaggio agrario. Per ragioni tecniche opportunamente dimostrate e verificabili, sarà possibile derogare, parzialmente o totalmente, a tale disposizione. Nel caso in cui i confini di proprietà o le delimitazioni delle coltivazioni agricole siano connotati da specie arbustive o arboree autoctone sottoposte alla tutela L.R. 49/87 o da elementi strutturali tipici (es. muretti a secco), gli impianti a rete dovranno attestarsi in modo tale da rispettare tali elementi evitando qualsiasi danno agli elementi connotativi del paesaggio;
- realizzazione di impianti tecnologici necessari per il disinquinamento idrico-atmosferico, fermo restando l'obbligo di inserire tali nuove opere nei contesti paesistico-ambientali interessati;
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 31, commi a), b), c), d) della L. 05.08.1978, n. 457, nonché gli interventi di cui all'art.8 della L.r. 53/74 come modificato dall'art.34 della L.R. 31/97 e L.R. 11/2005;
- realizzazione di nuove strade poderali, forestali e consortili, di arginature e di opere di difesa idraulica, ed altri interventi simili;
- ripristino e/o manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri e/o mulattiere e/o piste forestali finalizzate a fini escursionistici o produttivi, la conversione di piste forestali e/o delle mulattiere e/o dei sentieri in strade forestali e/o rurali è consentita nel rispetto delle prescrizioni previste da leggi regionali;
- realizzazione di opere per lo svolgimento della pratica sportiva amatoriale o delle attività ricreative legate all'ambiente naturale, come percorsi vita, escursioni, passeggiate a cavallo e mountain-bike, trekking, palestre verdi, piazzole di sosta attrezzate. Per tali opere si dovrà sempre dimostrare la fattibilità tecnica ed il corretto inserimento ambientale nei contesti territoriali interessati ed il reale collegamento con le attività di turismo rurale senza alterazione alcuna degli ecosistemi e del paesaggio.

le recinzioni di terreni agricoli e forestali dovranno essere eseguite con materiali non pieni e le relative opere murarie di sostegno dovranno essere completamente interrare.

Per tali opere si dovranno utilizzare dispositivi atti a garantire la biopermeabilità ai mammiferi di piccola taglia. Nelle corti rurali, come definite catastalmente, le recinzioni potranno essere realizzate anche con materiali pieni fino ad un massimo di 100 cm dal piano di campagna.

- Realizzazione di opere di bonifica dei terreni, scavi e reinterri, con profondità massima di 100 cm, senza carattere di continuità e permanenza e nel rispetto della morfologia del terreno o dei luoghi, finalizzata al miglioramento della fertilità o della sistemazione idraulica dei suoli agrari; la variazione di coltura dei terreni saldi sarà consentita con i modi e le procedure di cui all'art. 21 del R.D. 1126/1926.
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi o dei canali di scolo delle acque meteoriche tese alla razionalizzazione del deflusso regolare ed al contenimento dell'erosione superficiale dei suoli agricoli acclivi. Tali interventi dovranno comunque rispettare, a seconda del caso specifico, le prescrizioni per le aree esposte al rischio idrogeologico.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castel Giorgio in data 08/01/2025 Prot. 109.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTEL GIORGIO LOCALITÀ CASA PERNAZZA SNC

SEMINATIVO

DI CUI AL PUNTO A

Seminativo a CASTEL GIORGIO Località Casa Pernazza snc, della superficie commerciale di **139.240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Considerata l'estensione e la morfologia dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto mediante

l'impiego di drone, grazie al quale è stato possibile acquisire immagini dettagliate e rappresentative dello stato dei luoghi.

Il terreno presenta una conformazione non troppo omogenea con accesso da viabilità sterrata che si dirama dalla Strada Regionale 74 .

Tutti i terreni sono caratterizzati da un uso agricolo di tipo seminativo, come riscontrabile sia dalla morfologia visibile nelle foto aeree che dalla destinazione colturale catastale, hanno superficie pianeggiante, priva di alberature, attualmente destinata a seminativo semplice, con assenza di elementi arborei significativi o segni di rimboschimento.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 9370, reddito agrario 24,20 €, reddito dominicale 26,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Cinque e stessa proprietà
- foglio 36 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 34940, reddito agrario 135,34 €, reddito dominicale 153,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Cinque, Clementucci, Campanelli, Materazzo, Gironi e stessa proprietà
- foglio 36 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 1540, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 4,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Cinque, Rosati e stessa proprietà
- foglio 36 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 11330, reddito agrario 32,18 €, reddito dominicale 32,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Cinque, Strada del Pozzo e stessa proprietà
- foglio 36 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 82060, reddito agrario 233,09 €, reddito dominicale 233,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/03/1998 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 6982 - UR Sede ORVIETO (TR) Registrazione n. 159 registrato in data 02/04/1998 - Voltura n. 1124.1/1998 in atti dal 04/07/1998
Coerenze: Rosati, Cinque e stessa proprietà

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente da verificare, le seguenti sistemazioni agrarie: non necessarie, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel Giorgio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Città di Orvieto (16 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

SERVIZI

farmacie

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

spazi verde

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 19 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 19 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 15	9.370,00	x	100 %	=	9.370,00
Particella 16	34.940,00	x	100 %	=	34.940,00

Particella 17	11.330,00	x	100 %	=	11.330,00
Particella 18	82.060,00	x	100 %	=	82.060,00
Particella 19	1.540,00	x	100 %	=	1.540,00
Totale:	139.240,00				139.240,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Territoriale, sono racchiusi nella fascia che va da 11'000 €/Ha a 14'000 €/Ha (terreni seminativi con accesso difficoltoso).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139.240,00 x 1,20 = **167.088,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.088,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.088,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio del valore di mercato, applicando il procedimento sintetico-comparativo mediante l'utilizzo del parametro tecnico del "metro quadrato". Il confronto è stato condotto tenendo conto dei principali elementi differenziali, sia intrinseci sia estrinseci, che possono influenzare l'apprezzamento o il deprezzamento dei singoli beni.

Le valutazioni sono state sviluppate sulla base delle quotazioni medie di mercato riferite al metro quadrato, rilevate nel circondario per immobili aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, agenzie: Orvieto, ed inoltre: Quotazioni immobiliari online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Seminativo	139.240,00	0,00	167.088,00	167.088,00
				167.088,00 €	167.088,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato lo stato dei luoghi del compendio immobiliare, costituito da suddivisioni naturali dell'appezzamento di terreno piuttosto irregolare, si ritiene che il presente Lotto 5 possa essere costituito dai terreni, a destinazione agricola, identificati al Foglio 36 Particelle 15, 16, 17, 18 e 19 i quali sono naturalmente divisi dalla restaste proprietà dalla strada vicinale del Pozzo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.088,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 16.708,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 379,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.000,00**

data 30/04/2025

il tecnico incaricato
Geom. Alberto Corvi