

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **148/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/11/2025

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Massimiliano Porrazzini  
**Codice fiscale:** PRRMSM67E23L117D  
**Studio in:** Via G. Menotti Serrati 11/a - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-460062  
**Fax:** 0744-460062  
**Email:** Massimiliano.p1967@gmail.com  
**Pec:** massimiliano.porrazzini@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Terreno agricolo

OMISSIS (CF OMISSIS), Comune Ficulle D570, foglio 39, particella 55, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 23396, reddito dominicale: € 48,33, reddito agrario: € 16,92

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** - Ficulle (TR) - 05016

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 35.795,88

Beni in **Ficulle (TR)**  
Località/Frazione **Ficulle**

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**agricolo sito in Ficulle (TR) CAP: 05016**

Note: Terreno agricolo con qualità uliveto

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , Comune censuario Ficulle D570, foglio 39, particella 55, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 23.396,00, reddito dominicale: € 48,33, reddito agrario: € 16,92

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 17/05/2012 Pratica n. TR0056681 in atti dal 17/05/2012 presentato il 17/05/2012 (n. 56681.1/2012)

Confini: a sud p.lla 16, a ovest p.lla 56, a nord p.lle 30 e 31 e Strada Statale 71, a est p.lla 21  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Orvieto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada 12 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- Atto a rogito di Notaio Franco Campioni in data 06/11/2010 ai nn. 21234/13363 trascritto a Terni in data 06/12/2010 ai nn. 14487/9020 ;  
Trattasi di Atto per costituzione diritti reali a titolo oneroso per servitù di acquedotto gravante sulla part. ex 46 da cui, a seguito di frazionamento, è derivata l'attuale p.lla 55 oggetto di procedura esecutiva. .

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.  
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare a rogito di UNEP Terni in data 29/05/2024 al n. 1236 trascritto a Terni in data 09/07/2024 ai nn. 7531/5923.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.  
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare a rogito di UNEP Terni in data 10/12/2024 al n. 2918 trascritto a Terni in data 27/12/2024 ai nn. 13930/10759.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** I**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 16/12/2011 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Atto Amministrativo di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Cinelli Alessandro in data 16/12/2011 ai nn. 107855/17313, trascritto a Terni, in data 03/01/2012, ai nn. 140/102.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Provinciale n. 27 del 06/04/2009
Zona omogenea:EC	EC con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario
Norme tecniche di attuazione:	1) Comprendono le parti di territorio interessate, prevalentemente, dalla presenza di colture di valore paesaggistico. 2) Sono ricomprese quasi totalmente all'interno delle aree soggette a vincolo idrogeologico e dell'unità di paesaggio 4Cc. 3) Nelle aree agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario, ferma restando la salvaguardia degli elementi culturali e vegetazionali peculiari delle Unità di Paesaggio interessate, sono consentite destinazioni d'uso che assicurino il mantenimento e la riqualificazione ambientale e paesaggistica, la qualificazione della produzione e della commercial-

	izzazione dei prodotti derivati, il sostegno ad iniziative e pratiche colturali finalizzate alle misure comunitarie nel settore agricolo e forestale, con priorità lungo i corsi d'acqua e l'incremento delle attività agrituristiche e ricettive extralberghiere, ai sensi della L.R. 8/94 e successive modifiche ed integrazioni, finalizzate alla permanenza nei territori alto collinari di attività agricole di presidio. 4) Il PRG.O stabilisce i parametri e le prescrizioni necessari per la realizzazione degli interventi nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale massimo di 2 mq/ha.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq/ha

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di uliveto posto in zona collinare lungo la strada statale 71 che collega Orvieto e Ficule

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23.396,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia in leggera pendenza

Colture arboree ulivi

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di terreno agricolo con qualità uliveto

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uliveto	Superficie catastale	23.396,00	1,00	23.396,00
		<b>23.396,00</b>		<b>23.396,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Per il calcolo del valore di mercato dei terreni agricoli verranno prese in considerazione le superfici catastali

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia di coltura, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

Dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono i Valori Agricoli Medi della Provincia di Terni per l'anno 2025 indicati pubblicati sul supplemento al BUR della Regione Umbria Serie Generale n. 7 del 12/02/2025.

Tali valori per la Regione Agraria n° 2, comprendente tra gli altri il Comune di Ficulle, riguardanti i terreni oggetto di valutazione sono i seguenti:

-	Oliveto classe C	valore agricolo euro/Ha	19.500,00
-	Oliveto non produttivo	valore agricolo euro/Ha	11.000,00

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza sono i prezzi di riferimento di offerte pubblicitarie per terreni simili presenti nella zona che va da un min. di euro 15.500,00 ad un max. di euro 21.000,00 ad Ha di superficie catastale per i terreni con qualità Uliveto,.

Considerando Tali prezzi si prenderanno riferimento per la determinazione della stima i seguenti valori;

-	Uliveto	valore agricolo euro/Ha	18.000,00
---	---------	-------------------------	-----------

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Ficulle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni;

Altre fonti di informazione: REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE  
DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE  
Servizio Urbanistica, riqualificazione urbana  
e politiche della casa, tutela del paesaggio .

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uliveto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.795,88.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	23.396,00	€ 1,80	€ 42.112,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.112,80
detrazione del 15.00%			€ -6.316,92
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 35.795,88</b>
Valore corpo			€ 35.795,88
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.795,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.795,88

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uliveto	23.396,00	€ 35.795,88	€ 35.795,88

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 35.795,88**

Data generazione:

18-10-2025

L'Esperto alla stima  
**Massimiliano Porrazzini**