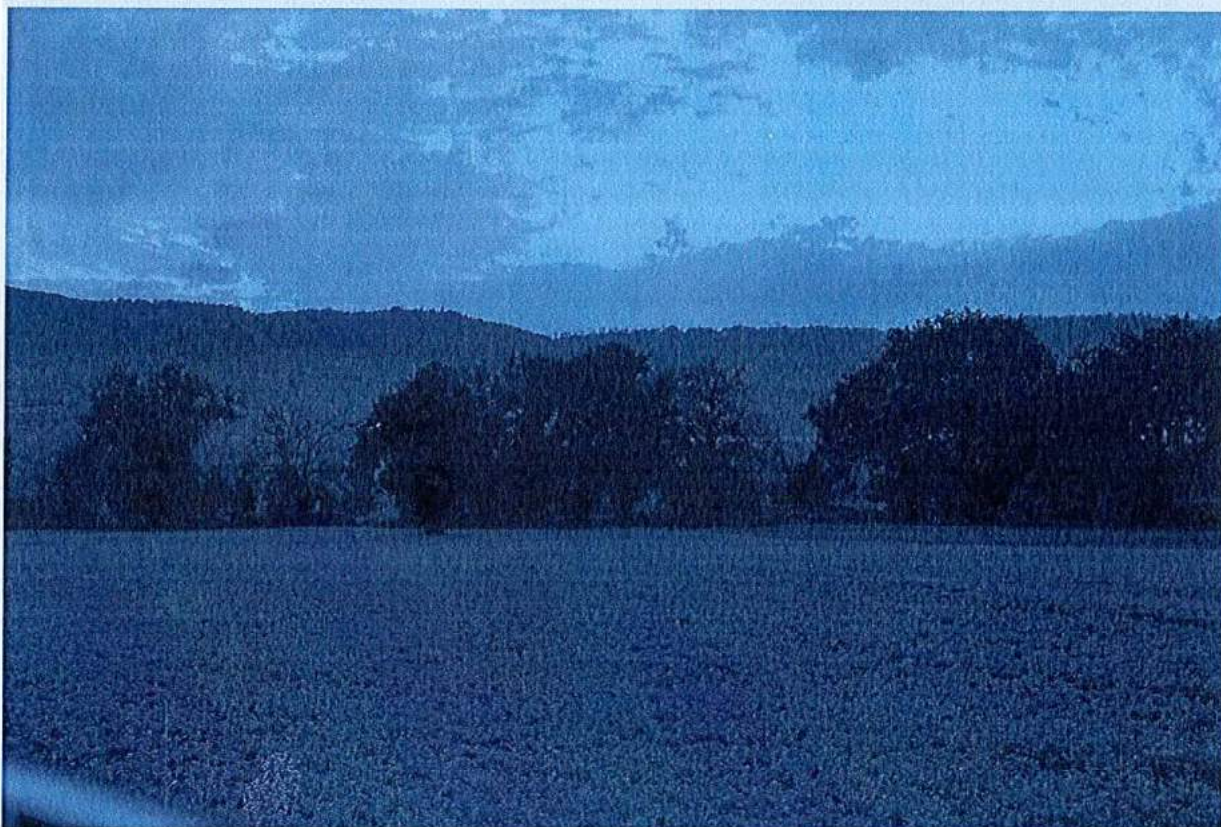


REPORT

ORTE (TR)

TERRENO EDIFICABILE

Loc. Casale Marchese



Proprietà: [REDACTED]

dicembre 2014



**MOD  
MUS**

ENGINEERING

viale Manlio Gelsomini, 10 | 00153 Roma  
tel/fax +39 06 5746194

www.modusengineering.it | modus@modusengineering.it | modus@pec.modusengineering.it

certificata ISO 9001:2008





1 - INTRODUZIONE.....	2
1.1 Incarico .....	2
1.2 Disclaimer .....	2
1.3 Data di valutazione e sopralluogo .....	2
1.4 Documenti analizzati .....	2
2 SINTESI VALUTAZIONE.....	3
3 IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA' .....	4
3.1 Localizzazione .....	4
3.2 Descrizione .....	4
3.3 Dati catastali .....	5
3.4 Dati urbanistici e consistenza .....	6
3.5 Provenienza .....	8
4 ANALISI DEL MERCATO .....	9
4.1 Cenni sul mercato di riferimento.....	9
4.2 Sintesi del mercato di settore.....	11
4.3 Analisi della domanda e della offerta.....	14
4.4 Parere sulla commerciabilità.....	16
5 CALCOLO DEL VALORE .....	16
5.1 Metodo di valutazione.....	16
5.2 Sviluppo valutazione.....	19
5.3 Valore .....	20
6 ALLEGATI.....	21



## 1 - INTRODUZIONE

### 1.1 Incarico

Modus Engineering srl, in qualità di esperto indipendente, ha ricevuto incarico da [REDACTED] di predisporre la presente relazione valutativa del valore cauzionale di alcuni terreni ubicati nel Comune di ORTE (TR) di seguito meglio identificati.

Tale relazione ha come scopo la stima del Valore cauzionale delle proprietà in esame nel suo stato attuale ai fini di una sua eventuale dismissione.

### 1.2 Disclaimer

I termini e le condizioni richieste da [REDACTED] gli standards del IVS, e quelli specifici di Modus, sono stati applicati nel rispetto dell'incarico, se non diversamente specificato di seguito.

La valutazione si basa sulla documentazione e dati forniti dalla proprietà, ritenuti attendibili e non è stata effettuata verifica presso i pubblici uffici per gli atti amministrativi relativi alle autorizzazioni edilizie in corso e/o ottenute.

Sono state effettuate le solo visure catastali e ipocatastali di cui si dettaglia nel seguito.

### 1.3 Data di valutazione e sopralluogo

02 Dicembre 2014.

Sopralluogo effettuato il 25 novembre 2014 dall'arch. Piercarlo Rampini e dall'arch. Mauro Salvatori

### 1.4 Documenti analizzati

- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Atto di acquisto
- Visura catastale
- Visura Ipotecaria
- Mappe catastali





## 2 SINTESI VALUTAZIONE

Location and Property	
Città:	ORTE (TR) (ITALY)
Superficie:	70,16 km <sup>2</sup>
Abitanti:	8.986
Tasso di disoccupazione:	10,2 %
Potere di acquisto:	- %
Proprietà:	██████████ con sede in ██████████
Indirizzo:	Località Casale Marchese
Tipologia:	Terreno edificabile con destinazione produttiva e terreni agricoli
Stato dell'immobile	
Riepilogo valutazione	
Metodo di valutazione:	Trasformazione o residuale
Valore cauzionale:	€ 1.262.000,00
Mercato di riferimento:	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Produttivo</b> <input type="checkbox"/> Agricolo
Descrizione della proprietà	
Destinazione D'uso:	produttiva – capannone industriale
Superficie totale	48.245- m <sup>2</sup>
Superficie a destinazione produttiva	26.000- m <sup>3</sup>
Volumetria produttiva realizzabile	- 52.000- m <sup>3</sup>



### 3 IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA'

#### 3.1 Localizzazione

Le unità immobiliari oggetto della valutazione si trovano nel territorio del comune di Orte in provincia di Terni in prossimità dello svincolo dell'Autostrada A1 – ORTE.



#### 3.2 Descrizione

L'insieme dei lotti di terreno sono localizzati vicino allo svincolo autostradale; un tratto di cavalcavia del collegamento veloce Terni – Viterbo attraversa le proprietà.

I terreni sono pianeggianti e in parte, a sud, presentano zone arborate.

Sono delimitati ad ovest dal fiume Tevere che in questo tratto forma una ansa. Nella sottostante immagine sono evidenziati i terreni oggetto della presente valutazione.

I lotti sono facilmente raggiungibili con la viabilità esistente una volta usciti dallo svincolo autostradale.

Alcuni dei lotti sono inseriti in un'area di sviluppo industriale – produttiva come di seguito dettagliato.







### 3.3 Dati catastali

I lotti di terreno oggetto di valutazione sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Orte come segue:

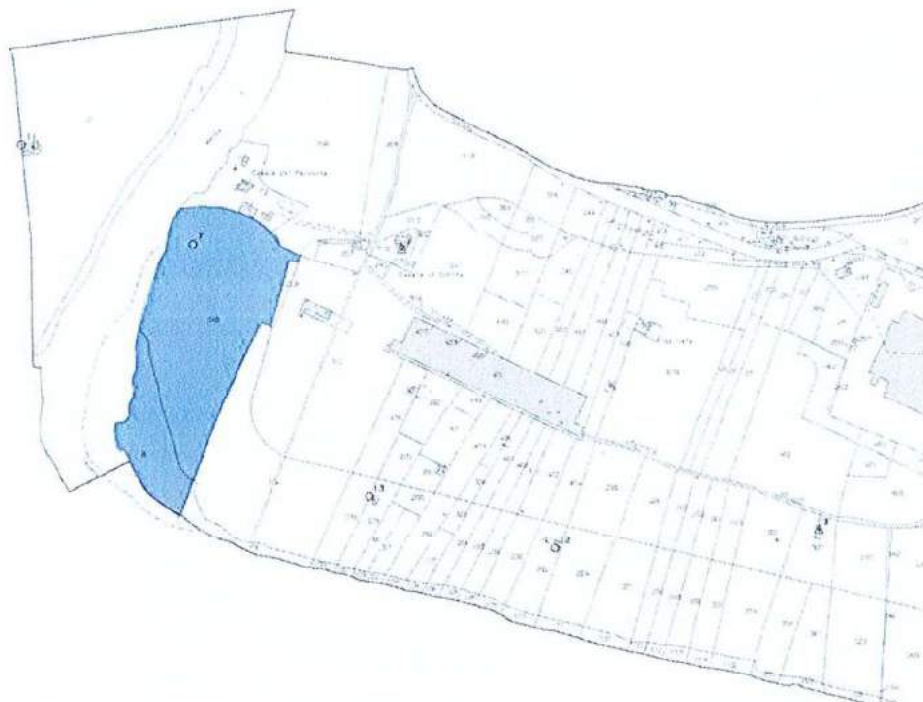
#### Comune di Orte - Catasto Terreni

Intestato [REDACTED]

#### Particelle interessate dall'area di espansione industriale

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità classe	Cl.	Super. mq	reddito Dominicale €	reddito Agrario €
50	348		AA	Seminativo	2	32.000	264,43	107,42
			AB	Seminat. Arbor.	2	6.365	52,6	24,65
50	8			Bosco Alto	U	9.880	4,08	3,06
<b>Totale</b>						<b>48.245</b>		





#### *Stralcio foglio catastale con evidenziate le particelle*

La visura ipocatastale ha evidenziato una formalità riferita ad una ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, RP 322 RG 2061 del 17/02/2000.

Nell'atto di conferimento del 20/09/2007 (parag. 3.5) si dichiara : "la parte conferente precisa che in relazione alla formalità n. 322 ( a favore di Mediocredito dell'Umbria SpA), trattasi di debito estinto".

#### 3.4 Dati urbanistici e consistenza

Da quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orte il 09/12/2014 il PRG di Orte prevede nell'area in oggetto lo sviluppo di una zona industriale D2/a "Zone destinate a nuovi insediamenti industriali di piccola e media entità". I terreni in oggetto sono inclusi in parte in questa destinazione e la suddivisione per destinazione urbanistica è la seguente:

Di cui con destinazione Industriale	<b>26.000</b>
Di cui con destinazione Agricola	<b>22.245</b>
<b>Totale</b>	<b>48.245</b>

Il calcolo delle superfici è stata eseguita con sovrapposizione delle tavole del piano urbanistico e delle mappe catastali non essendo stato fornita nella documentazione del Comune di Orte la zonizzazione particellare e non essendo stato ancora presentato il piano attuativo necessario per la realizzazione dell'area industriale.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 09/12/2014 risulta al fine della edificazione:

- obbligatorio la redazione del piano attuativo di iniziativa pubblica con i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiario	2 mc/mq
Distacco dai confini	7,50 ml
Distacco dai fabbricati	15,00 ml
Altezza massima	10,50 ml

Pertanto applicando la volumetria massima realizzabile tenendo conto delle NTA è:

$$2,00 \text{ mc} \times 26.000,00 \text{ mq} = 52.000 \text{ mc}$$

La zona è però soggetta a prescrizioni come da DGR di approvazione del PRG n. 271 del 05/09/2013 di cui di seguito si riporta lo stralcio relativo alla zona in oggetto:

- **Zona D 2 A 1** Impianti Industriali - Località Autoporto  
L'area risulta vincolata per la sua interezza dalle DD.GG.RR. n. 10591 del 05/12/1989 BURL n. 14 del 19/05/1990 e 10310 del 11/12/1990 BUR n. 12 del 30/04/1991 Valle del Tevere. Il PTP vigente la classifica come tutela a trasformabilità limitata mentre il PTPR la classifica come Paesaggio Naturale Agrario art. 22 delle NTA. L'area risulta, altresì, interessata dal vincolo paesaggistico della fascia di rispetto dei 150 m.l del Fiume Tevere.

Considerato che l'Autoporto costituisce un ampliamento della previsione urbanistica, di rilevante interesse pubblico, in gran parte attuata, si ritiene che la porzione compresa tra i 50 e 150 ml. dal Fiume Tevere possa assumere la destinazione proposta, nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 24/98 art. 7 comma 8 e 15 bis; in questa fascia dovranno essere esclusivamente ubicati la viabilità, le linee ferroviarie e le attrezzature di servizio strettamente necessarie alla funzionalità della rete infrastrutturale, il verde ed i parcheggi di standard.

Dovrà invece essere stralciata dalla previsione la porzione ricadente nella fascia dei 50 m.l. dall'argine del Tevere che dovrà essere riclassificata **Zona E** agricola come l'adiacente.

Previsione concertata ai sensi dell'art. 63 delle NTA del PTPR attribuendo un paesaggio naturale di continuità consentendo le previsioni di cui alla presente concertazione subordinatamente a SIP qualora non assoggettabile a VIA.

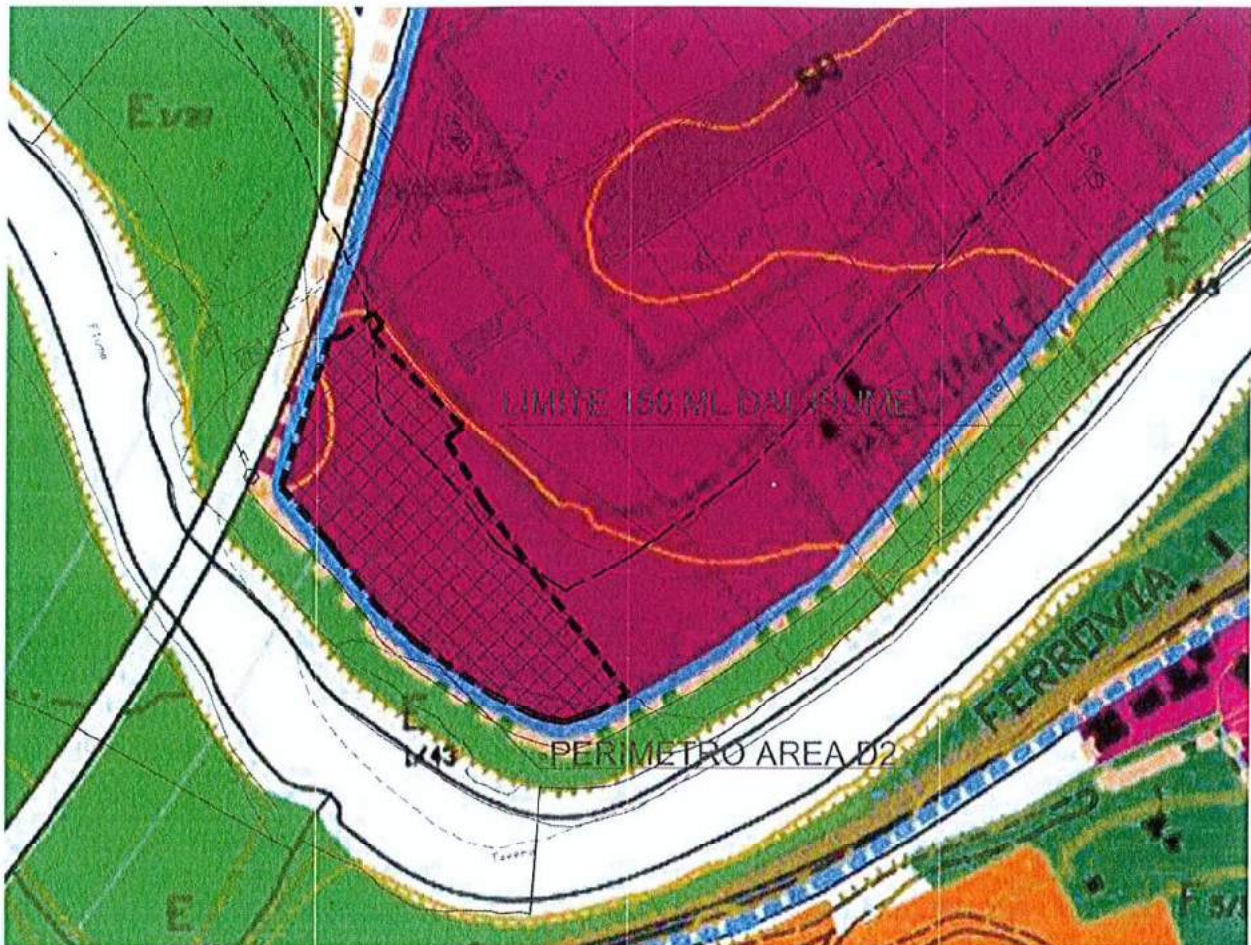
Queste prescrizioni portano ad una parziale possibilità edificatoria rispetto alla cubatura che sviluppano i lotti, sia nella consistenza che nella qualità.

L'area di sedime per l'edificazione in osservanza delle fasce di rispetto e distacchi è molto limitata.

Di seguito l'immagine con la sovrapposizione dei catastali, della tavola di PRG, e dei distacchi e fasce di rispetto sopra elencate.







### 3.5 Provenienza

I terreni in oggetto sono pervenuti alla [REDACTED] con i seguenti atti:

- Atto di conferimento del 20/09/ 2007, Notaio Filippo Clericò con sede a Terni rep n. 5082 racc. 3797 registrato a Terni il 28 settembre 2010 n. 5497 serie 1T con cui il [REDACTED] conferisce i terreni alla [REDACTED];
- Atto di scissione parziale proporzionale del 06/10/2010, Notaio Filippo Clericò con sede a Terni rep n. 10268 racc. 6881 registrato a Terni il 08 ottobre 2010 n. 7432 serie 1T, con cui una parte del patrimonio della [REDACTED] viene trasferita all' [REDACTED].
- Nello stesso atto del 06/10/2010 è indicata la modifica della denominazione dell' [REDACTED] in [REDACTED].





## 4 ANALISI DEL MERCATO

### 4.1 Cenni sul mercato di riferimento

Il timido ottimismo che si era diffuso sul finire del 2013, con riferimento alle prospettive del settore immobiliare, ha trovato solo parziale conferma nelle effettive dinamiche registrate. Al notevole incremento degli investimenti corporate si è associata la perdurante debolezza del mercato al dettaglio.

L'attesa interruzione della flessione delle transazioni di unità immobiliari, sia residenziali sia d'impresa, non ha, infatti, avuto luogo, come si può desumere dai dati recentemente diffusi dall'Agenzia delle Entrate.

Il peso della componente creditizia nell'orientamento delle dinamiche future si conferma decisivo. Ad un persistente fabbisogno di finanziamento continua a contrapporsi una gestione dell'offerta, nella maggior parte dei casi, ancora prudente e selettiva.

Si profila, inoltre, un eccesso di offerta che avrà effetti tanto sul valore degli stessi crediti quanto su quello delle eventuali garanzie sottostanti, che sarà sottoposto ad un ulteriore pressione ribassista.

L'enorme mole di immobili in vendita, associata alle esigenze di realizzo di una quota crescente di offerta, è destinata ad esercitare sui prezzi una pressione di segno opposto rispetto a quella che potrebbe scaturire dal consolidamento dei timidi segnali di ripresa economica e di miglioramento degli indici di fiducia di famiglie e imprese. Se sul versante dei valori emergono indicazioni controverse, se non addirittura dicotomiche, che non consentono di escludere una nuova ondata recessiva, su quello delle transazioni le evidenze disponibili inducono a ritenere ormai intrapreso un cammino di graduale risalita, che si preannuncia comunque lento e non privo di insidie.

La crescente incidenza delle transazioni che scontano tassi di capitalizzazione di gran lunga più elevati rispetto agli abituali riferimenti di mercato rischia di modificare in maniera sostanziale i benchmark da utilizzare in sede di definizione del valore.

Il numero delle compravendite di immobili residenziali, si è mantenuto per gran parte sui livelli di fine 2012 e 2013, evidenziando, nel contempo, una progressiva attenuazione della flessione tendenziale (da -30% del quarto trimestre 2012 a -5% nel terzo trimestre 2013).

La ancora incerta situazione congiunturale del settore risulta confermata dall'indice di fiducia delle imprese di costruzione, da cui non emergono segnali di recupero evidenziatisi nel clima di opinione degli altri comparti produttivi.

Le difficoltà legate all'insufficienza di domanda, pur rimanendo largamente predominanti, hanno mostrato qualche segnale, seppur contraddittorio, di attenuazione nell'ultima parte dello scorso anno.

Il settore non residenziale, che comprende i mercati immobiliari del terziario, commerciale e produttivo, come evidenziato nel Rapporto Immobiliare 2014 dell'OMi (Agenzia delle Entrate - Osservatorio Immobiliare) mostra ancora nel 2013 un calo delle compravendite su base annua, anche se le perdite risultano minori di quelle registrate nel 2012, quando i volumi di compravendita si ridussero rispetto al 2011 di circa un quarto. Con flessioni analoghe a quelle osservate nel settore residenziale, in calo nel 2013 del -9,2%, il terziario, il commerciale e il produttivo perdono rispettivamente l'11,0%, il 7,3% e il 7,7% delle transazioni rispetto al 2012.

LIBRA F  
20



Il mercato del terziario, commerciale e produttivo rappresenta il 6,5% dello stock immobiliare complessivo e il 4,7% dell'universo delle transazioni.

Tabella 1: Stock, NTN<sup>2</sup>, IMI 2013 e variazioni per settore

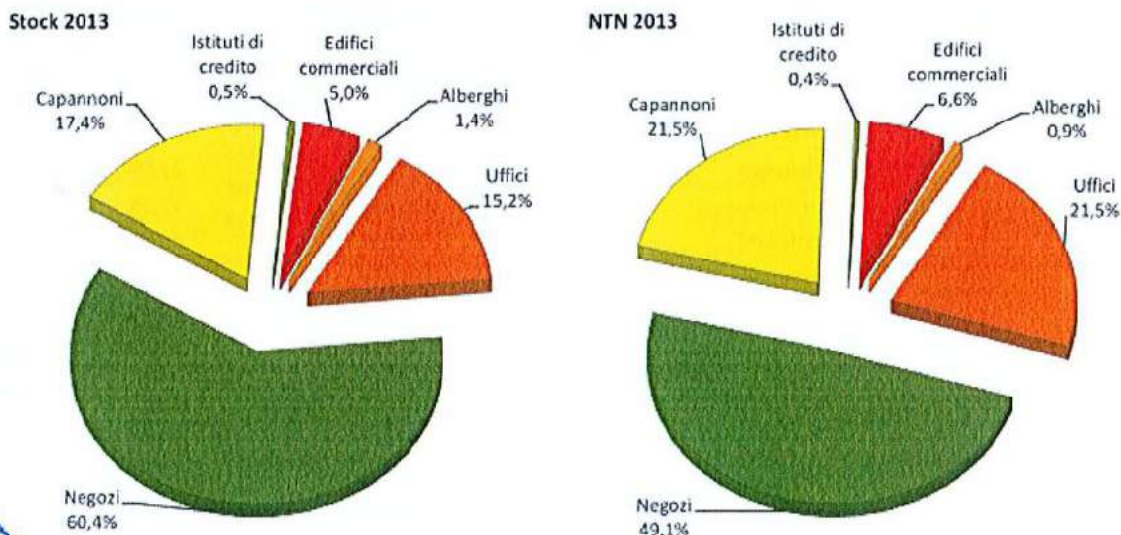
Destinazione	Stock 2013	Quota % Stock	NTN 2013	Var. % NTN 2012/13	Quota % NTN	IMI 2013
Residenziale	33.710.298	52,0%	403.124	-9,2%	44,5%	1,2%
Pertinenze	23.044.957	35,5%	329.730	-8,6%	36,4%	1,4%
Terziario	662.312	1,0%	9.454	-11,0%	1,0%	1,4%
Commerciale	2.823.926	4,4%	24.356	-7,3%	2,7%	0,9%
Produttivo	735.176	1,1%	9.246	-7,7%	1,0%	1,3%
Altro	3.859.116	6,0%	129.050	-8,9%	14,3%	3,3%
<b>Totale</b>	<b>64.835.785</b>	<b>100,0%</b>	<b>904.960</b>	<b>-8,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,4%</b>

Figura 1: Distribuzione dello stock e del NTN per settore

Nel Rapporto OMI si evidenzia "come le compravendite riferite al complesso del non residenziale (terziario, commerciale e produttivo) abbiano contenuto nel 2014 le perdite nei trimestri del 2013, facendo registrare una decelerazione dell'andamento negativo se messa a confronto con le tendenze manifestatesi nel 2012.

In termini di stock immobiliare, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con il numero di unità più elevato tra le tipologie non residenziali (poco più di 2,5 milioni di unità). Come evidenziato nel grafico di Figura 4, le unità nella tipologia negozi rappresentano il 60,4% dello stock non residenziale, seguono i capannoni, con circa il 17% e gli uffici, con il 15% circa.

Figura 4: Distribuzione dello stock e del NTN delle tipologie non residenziali



Considerando le compravendite, si nota che sono ancora i negozi a detenere la quota maggiore di NTN (Numero transazioni normalizzate), ma con un valore inferiore alla quota di stock, 49,1%. Sono, di contro, più elevate, rispetto allo stock, le quote degli uffici e dei capannoni, 22% circa entrambe. Tale differenza di quote in termini di volume di compravendite e di stock si riflette, ovviamente, sul valore dell'IMI (Indice mobilità immobiliare). L'IMI risulta, quindi, più elevato per uffici e capannoni (1,45% e 1,26% rispettivamente) e piuttosto basso per la tipologia negozi (0,83%).

Tabella 5: Variazione % del NTN 2012/13 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2012/2013	uffici	negozi	capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord Est	-15,8%	-5,4%	-7,3%	-9,1%	-8,0%
Nord Ovest	-5,2%	-12,5%	-10,3%	-10,2%	-9,2%
Centro	-7,7%	-5,2%	3,8%	-4,3%	-3,2%
Sud	-15,2%	-10,8%	-14,5%	-12,3%	-12,0%
Isole	-18,5%	-12,5%	-4,3%	-12,6%	-9,4%
ITALIA	-10,8%	-9,3%	-7,7%	-9,3%	-8,2%

#### 4.2 Sintesi del mercato di settore

Si riportano di seguito alcuni indicatori del mercato estratti dal Rapporto Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2014 relativo al settore non residenziale.

Tabella 22: Stock 2013 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – capannoni

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	32.068	16,7%
	Non capoluoghi	159.657	83,3%
Nord Ovest	Capoluoghi	28.679	12,3%
	Non capoluoghi	203.905	87,7%
Centro	Capoluoghi	29.923	22,5%
	Non capoluoghi	103.181	77,5%
Sud	Capoluoghi	18.089	14,4%
	Non capoluoghi	107.389	85,6%
Isole	Capoluoghi	10.020	19,2%
	Non capoluoghi	42.265	80,8%
ITALIA	Capoluoghi	118.779	16,2%
	Non capoluoghi	616.397	83,8%

La tabella ci indica come lo stock immobiliare dei capannoni presenta una concentrazione marcata nei comuni non capoluogo. L'analisi della ripartizione dello stock dei capannoni per capoluoghi e non capoluoghi evidenzia che una quota dell'83,8% di unità produttive si colloca nei comuni minori. Il centro si attesta al 77,5%. In umbria lo stock risulta essere rispetto al dato nazionale pari al 1,8%.



Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – capannoni

Area	Comuni	NTN 2013	Quota % NTN	Var % NTN 2012/2013	IMI 2013	Diff IMI 2012/13
Nord Est	Capoluoghi	398	15,8%	-2,7%	1,24%	-0,06
	Non capoluoghi	2.121	84,2%	-8,1%	1,33%	-0,14
Nord Ovest	Capoluoghi	323	9,0%	-20,0%	1,12%	-0,33
	Non capoluoghi	3.277	91,0%	-9,2%	1,61%	-0,21
Centro	Capoluoghi	308	20,0%	0,2%	1,03%	-0,02
	Non capoluoghi	1.231	80,0%	4,7%	1,19%	0,03
Sud	Capoluoghi	173	14,5%	-9,0%	0,96%	-0,13
	Non capoluoghi	1.022	85,5%	-15,4%	0,95%	-0,20
Isole	Capoluoghi	81	20,6%	-9,5%	0,81%	-0,10
	Non capoluoghi	313	79,4%	-2,9%	0,74%	-0,04
ITALIA	Capoluoghi	1.283	13,9%	-8,3%	1,08%	-0,13
	Non capoluoghi	7.963	86,1%	-7,6%	1,29%	-0,14

Nella successiva tabella si riepilogano le quotazioni rilevate dall'OMI e le variazioni nel biennio 2012/2013 suddivise per regioni.

Tabella 25: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – capannoni

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2013 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2012/2013	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	579	-4,0%	109,9
	Friuli- Venezia Giulia	327	-0,1%	62,0
	Veneto	484	-0,6%	91,7
	<b>Nord Est</b>	<b>512</b>	<b>-2,6%</b>	<b>97,1</b>
Nord Ovest	Liguria	749	-3,3%	142,1
	Lombardia	598	-0,2%	113,4
	Piemonte	426	-2,6%	80,9
	Valle d'Aosta	677	-3,1%	128,5
	<b>Nord Ovest</b>	<b>555</b>	<b>-1,1%</b>	<b>105,3</b>
Centro	Lazio	770	-3,3%	146,1
	Marche	451	-2,4%	85,6
	Toscana	699	-4,2%	132,6
	Umbria	412	-2,4%	78,2
	<b>Centro</b>	<b>618</b>	<b>-3,6%</b>	<b>117,2</b>
Sud	Abruzzo	441	-8,3%	83,7
	Basilicata	305	-0,7%	57,8
	Calabria	390	-0,2%	73,9
	Campania	545	-4,8%	103,3
	Molise	314	0,4%	59,6
	Puglia	394	-1,7%	74,8
	<b>Sud</b>	<b>436</b>	<b>-3,7%</b>	<b>82,6</b>
Isole	Sardegna	500	2,3%	94,8
	Sicilia	394	-3,2%	74,7
	<b>Isole</b>	<b>438</b>	<b>-0,7%</b>	<b>83,0</b>
	<b>Media nazionale</b>	<b>527</b>	<b>-2,3%</b>	<b>100,0</b>

### 4.3 Analisi della domanda e della offerta

Sono state analizzate le offerte del mercato nel settore dei terreni edificabili industriali; si riportano nella tabella quelli ritenuti comparabili ai terreni oggetto di stima.

#### Offerte mercato terreni industriali

Zona	Offerte mercato Terreno Edificabile	Superficie	prezzo	€/mq
Orte	Destinazione industriale	6.330	€ 670.000,00	€ 105,85
Orte	Destinazione industriale	25.010	€ 2.500.000,00	€ 99,96
Montecchio	Destinazione industriale	3.000	€ 600.000,00	€ 200,00

Oltre alla verifica delle offerte di vendita di terreni al fine del successivo sviluppo della valutazione è stata eseguita un'indagine delle offerte di mercato nel settore capannoni nell'area e zone limitrofe.

#### Offerte vendita capannoni industriali

Zona	Offerte mercato Orte area industriale			
	<b>Vendita</b>	Superficie commerciale	prezzo	€/mq
Tuscania (VT)	Capannone+Uffici+piazzale	780	€ 450.000,00	€ 576,92
Viterbo	Capannone+Uffici+piazzale	1367,5	€ 700.000,00	€ 511,88
Viterbo	Capannone+Uffici+piazzale	1140	€ 420.000,00	€ 368,42
Corchiano	Capannone+Uffici+piazzale	1153	€ 900.000,00	€ 780,57

Di seguito si riportano anche le quotazioni delle zone del Comune di Orte dove estratte dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcuni osservatori immobiliari quali Scenari Immobiliari, Borsino Immobiliare.

#### Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare Italiano

Agenzia del territorio - I semestre 2014					
Zona : R1- Rurale/Agricola					
ORTE	Destinazione	Valore di mercato €/ mq		Valori di locazione €/ mq/anno	
Zona		min.	max	min.	max
R1 - Rurale Agricola	Capannoni tipici	€ 300,00	€ 450,00	€ 15,60	€ 22,80
	Laboratori	€ 400,00	€ 600,00	€ 22,80	€ 33,60
D1 - Periferica	Uffici	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 40,80	€ 56,40
B1 - Centrale	Capannoni tipici	€ 300,00	€ 450,00	€ 15,60	€ 22,80
	Laboratori	€ 400,00	€ 600,00	€ 22,80	€ 33,60
	Uffici	€ 800,00	€ 1.100,00	€ 40,80	€ 56,40
Media Lazio Rapporto Immobiliare 2014		€ 770,00			



## Quotazione Nomisma zona provincia Perugia

Nomisma - I semestre 2014					
ORTE		Valore di mercato €/ mq		Valori di locazione €/ mq/ anno	
Zona	Destinazione	media		min.	max
Provincia PG	Capannoni tipici	€ 800,00			

## Riepilogo quotazioni Borsino Immobiliare Provincia di terni

TERNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	2.100	2.600	1.900	2.200	1.400	1.800	900	1.000
	Semicentro	1.700	2.000	1.400	1.600	1.050	1.300	700	900
	Semiperiferia	1.400	1.600	1.050	1.300	800	1.000	600	700
	Periferia	1.300	1.450	1.000	1.100	700	900	450	650
	Zona agricola	900	1.050	700	850	500	700	300	450
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	2.100		3.000					
	Semicentro	1.600		2.000					
	Semiperiferia	1.400		1.700					
	Periferia	1.200		1.500					
UFFICI	Centro storico	1.500		1.700					
	Semicentro	1.300		1.500					
	Semiperiferia	1.100		1.200					
	Periferia	700		900					
CAPANNONI	Commerciale Artigianale Industriale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		700	950	450	600	350	400		
		min €/L				max €/L			
TERRENI EDIFICABILI		40 /m <sup>2</sup>				150 /m <sup>2</sup>			
TERRENI AGRICOLI		2.500 /Ha				20.000 /Ha			

#### 4.4 Parere sulla commerciabilità

I terreni in oggetto per localizzazione, morfologia e previsioni urbanistiche risultano appetibili nel mercato di settore seppure in un periodo in cui tutti gli indicatori registrano una scarsa attività del mercato e un ribasso dei prezzi.

Le limitazioni poste dal piano urbanistico, rispetto dei distacchi dal fiume, limita l'edificabilità ma non elimina la volumetria realizzabile che può essere trasferita in altre zone della lottizzazione.

Se è possibile edificare solo su una parte molto limitata dei lotti, la restante parte può essere utilizzata per posizionare le attrezzature di servizio strettamente necessarie alla funzionalità della rete infrastrutturale (stazioni di servizio, officine), il verde ed i parcheggi di standard per tutta l'area.

Questa prospettiva di area utilizzabile per queste funzioni a beneficio di tutta la lottizzazione e la possibilità di recuperare la volumetria rende ancora appetibile commercialmente i lotti in oggetto.

## 5 CALCOLO DEL VALORE

### 5.1 Metodo di valutazione

Per stimare il valore della proprietà per la porzione con destinazione D2, particelle nn.346 e 8, si è proceduto alla determinazione del Valore di trasformazione, mediante l'applicazione del Criterio al costo o Metodo residuale, considerando per quanto esposto nei precedenti paragrafi l'intera volumetria sviluppata dalla superficie fondiaria in esame e trasferibile in altre aree della zona industriale prevista dal piano urbanistico.

Tale metodo si basa sul principio economico secondo il quale nessun investitore prudente e razionale, che non abbia necessità di disporre del bene in tempi brevi, è disposto a pagare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile e ai costi indispensabili per la realizzazione di un bene immobiliare con le caratteristiche e l'utilità desiderate. Nel caso specifico, essendo l'incognita della stima il valore dell'area edificabile, viene ribaltata la relazione, che vede il valore del bene costruito come somma del valore dell'area e del costo pieno di costruzione. È stato, pertanto, determinato il valore corrispondente alla differenza tra il valore di mercato degli immobili che saranno complessivamente costruiti nei comparti in oggetto e i relativi costi di realizzazione.

Più specificatamente, il valore di mercato di un bene immobiliare è almeno uguale alla somma di tutte le voci di costo che concorrono nel processo di trasformazione dell'area edificabile:

$$V_m = (\text{Area} + C_c + O_f + \text{Utile})$$

Ove:

- $V_m$  è il valore di mercato del prodotto immobiliare finito realizzato sull'area. In questo caso della cubatura non residenziale, direzionale e residenziale;



- Cc è uguale ai costi diretti e indiretti sostenuti per la costruzione (costi di produzione, oneri concessori, imprevisti, general management, etc.);
- Of sono gli oneri finanziari da sostenere nell'iniziativa immobiliare;
- l'Utile si riferisce al profitto del promotore/proprietario al lordo delle tasse.

Ribaltando l'equazione, si ottiene la formula per determinare il valore della proprietà in esame (area edificabile):

$$\text{Area} = \text{Vm} - (\text{Cc} + \text{Of} + \text{Utile}).$$

Per cui, sottraendo dal valore di mercato complessivo riferito al complesso realizzabile i costi di investimento totali al netto del valore dell'area edificabile, si determina il valore dell'area stessa.

E' stato determinato il valore corrispondente alla differenza tra il valore di mercato delle volumetrie realizzabili complessivamente nel lotto in oggetto ed i relativi costi di realizzazione.

La stima è stata condotta secondo condizioni di ordinarietà dei parametri estimativi e della durata della trasformazione.

Le assunzioni applicate al metodo sono le seguenti:

- Il costo di costruzione è stato desunto dai dati forniti dalle pubblicazioni DEI (Tipografia del Genio Civile) per la realizzazione d'immobili di tipo industriale - uffici - opportunamente aggiornati, da dati e applicativi del CRESME e CNA e da esperienze dirette in attività di costruzione simili a quella in oggetto.
- l'Importo indicato per gli oneri di urbanizzazione è stato stimato;
- Il valore di vendita è stato ponderato con riferimento all'analisi sintetica del mercato, sopra riportata, e sulla base delle considerazioni riguardanti le prospettive di commercializzazione delle volumetrie che insisteranno sull'area stimata e la richiesta della committenza di determinare un valore cauzionale ( Codice ABI : "Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commercialità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara"); a tal fine si sono considerate le medie delle offerte rilevate sul mercato più cautelative rispetto alle quotazioni degli osservatori immobiliari;
- è stato considerato un tempo di realizzazione di 15 mesi;
- non sono state considerate percentuali per l'investitore e per la commercializzazione considerando lo sviluppo dell'intervento effettuato direttamente dall'utilizzatore finale;
- Le porzioni di terreno agricolo sono considerate all'interno del valore calcolato per la porzione a destinazione industriale.

La superficie commerciale per il calcolo delle vendite è stata determinata come descritto nella successiva tabella (rif. Istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare- Manuale banca dati OMI):

**Consistenza, tabella di omogeneizzazione superficie**

<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>mq lordi</b>	<b>coeff. (1) ponderazione</b>	<b>superfici ponderate</b>
Capannone	7.600	1,00	7.600,00
Tettoia	1.200	0,25	300,00
Piazzale	17.000	0,10	1.700,00
Uffici	400	1,00	400,00
<b>superficie commerciale</b>			<b>10.000,00</b>



## 5.2 Sviluppo valutazione

**ORTE - Località Piscinale  
CALCOLO VALORE RESIDUALE**

Superficie Lotto	mq	26.000	
Volumetria edificabile	mc	52.000	
Superficie coperta realizzabile	mq	8.000	H = 6,5 ml

**COSTI DI COSTRUZIONE**

Tipologie edifici	mq	euro/mq	
Capannone	7.600	330,00	2.508.000,00
Tettoia	1.200	150,00	180.000,00
Uffici	400	650,00	260.000,00
Piazzale - Area esterna	17.000	30,00	510.000,00
			<b>3.458.000,00</b>
<b>Imprevisti</b>	2%		69.000,00
<i>% costo di costruzione</i>			
<b>Spese servizi tecnici</b>	5%		171.000,00
<i>% costo di costruzione</i>			
<b>Opere di urbanizzazione</b>			160.000,00
<b>Contributo costo di costruzione</b>			250.000,00
		<b>sub tot</b>	<b>4.108.800,00</b>
<b>Financial fees</b>			<b>129.192,68</b>
anni	1,25		
yeld %	5		
		<b>sub tot</b>	<b>4.237.992,68</b>
<b>Devoleper profit</b>	0%		<b>0,00</b>
<i>% delle vendite</i>			
<b>Marketing cost</b>	0,00%		<b>0,00</b>
<i>% of the revenues</i>			
		<b>Total e</b>	<b>4.237.992,68</b>

**VENDITA**

	mq	euro/mq	
Totale Superficie commerciale	10.000,00	550,00	5.500.000,00
			<b>5.500.000,00</b>
<b>Valore lotto</b>			<b>1.262.010,00</b>
<b>Valore unitarioterreno €/mq</b>			<b>48,54</b>
<b>% Valore terreno su vendita</b>			<b>23%</b>
<b>Valore terreno (Arrotondato)</b>			<b>1.262.000,00</b>



5.3 Valore

Sulla base dei dati elaborati con i criteri sopra esplicitati, sono stati determinati il seguente valore cauzionale.

Pertanto, il più probabile Valore cauzionale, della unità immobiliare in esame, è pari a:

€ 1.262.000.000,00 (arr.)  
(UNMILIONEDUECENTOSESANTADUEMILAEURO)

Il valore sopra indicato è al lordo dell'eventuale indebitamento complessivo.

[Redacted]

Report preparation: Mauro Salvatori *Mauro Salvatori*

Site inspection: Piercarlo Rampini – Mauro Salvatori

Report supervision: Piercarlo Rampini

Managing director: Piercarlo Rampini *Rampini*

RELEASE DATE: [Redacted]

release 00 DRAFT: 30 dicembre 2014



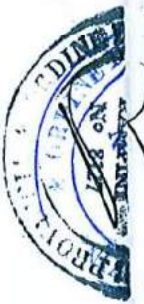




3  
-  
M



RIO DI



GLI  
ANCIEN

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO

N. 964 - 7

Addi 28 GEN. 2015 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente

il Signor RAMPINI PIERCARLO


documento CARTA IDENTITA' N. AR 2171910

rilasciato da COMUNE DI ROMA il 31/7/2008

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesposto atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.)  
derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che  
egli presta ripetendo: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto  
all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"**.

Letto, confermato e sottoscritto.



  
IL CANCELLIERE  
Francesco Sbarasso





500



Handwritten scribble or mark.



Handwritten scribble or mark.



## 6 ALLEGATI

- Fotografie
- Planimetrie e visure Catastali
- Certificato di Destinazione Urbanistica





### FOTO SOPRALLUOGO



Stampa circolare: UNIVERSITÀ DI ROMA



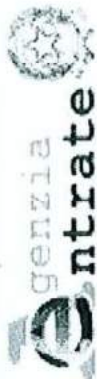






ARCI  
ARCEL  
FRCAL  
PMPINI  
8271  
TAC





Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/01/2015 - Ora: 10.02.19

Segue

Visura n.: T84192 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/01/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ORTE ( Codice: G135)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di VITERBO Foglio: 50 Particella: 8

### INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------------------

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	50	8		-	BOSCO ALTO U	98 80	<A1	Dominicale Euro 4,08 L. 7.904	Agrario Euro 3,06 L. 5.928	Impianto meccanografico del 01/01/1969
Notifica				Partita		3497				

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 11094.172010 in atti dal 13/10/2010 Repertorio n.: 10268 Rogante: CLERICO FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			

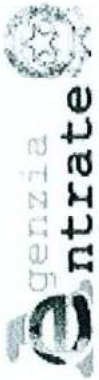
#### Situazione degli intestati dal 20/09/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 06/10/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 13491.172007 in atti dal 04/10/2007 Repertorio n.: 5082 Rogante: CLERICO FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA'			

#### Situazione degli intestati dal 11/05/1969

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 20/09/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/1969 Voltura n. 9971 in atti dal 10/03/1972 Repertorio n.: 53184 Rogante: SCONOCCHIA G Sede: ORTE Registrazione: UR Sede: CIVITA CASTELLANA Volume: 97 n: 413 del 23/05/1969			





Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/01/2015 - Ora: 10.02.19 Fine

Visura n.: T84192 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/01/2015

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario per 224/858 fino al 11/05/1969
2			Comproprietario per 240/858 fino al 11/05/1969
3			(1) Proprieta' per 27/858 fino al 11/05/1969
4			Comproprietario per 367/858 fino al 11/05/1969
5			Comproprietario per 240/858 fino al 11/05/1969
6			Comproprietario per 240/858 fino al 11/05/1969
7			Comproprietario per 367/858 fino al 11/05/1969
8			Comproprietario per 224/858 fino al 11/05/1969
9			Comproprietario per 240/858 fino al 11/05/1969
10			Comproprietario per 367/858 fino al 11/05/1969
11			Comproprietario per 224/858 fino al 11/05/1969

Impianto meccanografico del 01/01/1969

DATI DERIVANTI DA

Unita immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



5

Dati della richiesta	Comune di ORTE ( Codice: G135)
Catasto Terreni	Provincia di VITERBO Foglio: 50 Particella: 348

**INTESTATO**

I	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

**Situazione dell'Immobile dal 08/03/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	50	348		AA	SEMINATIVO 2	3 20 00		Dominicale Euro 264,43	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 19550.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. VT0066040) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	
				AB	SEMIN ARBOR	63 65		Euro 52,60	Euro 24,65	
Notifica				Partita						
Annotazioni				variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario						

**Situazione dell'Immobile dal 07/10/1996**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	50	348		-	SEMIN ARBOR	3 83 65		Dominicale Euro 317,02 L. 613.840	TIPO MAPPALE del 07/10/1996 n. 3261.1/1996 in atti dal 14/10/1996	
Notifica				Partita				3118		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 234 - foglio 50 particella 238

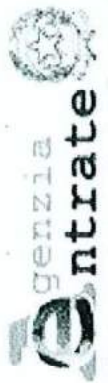
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 50 particella 346 - foglio 50 particella 347 - foglio 50 particella 349

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 16/01/2015 - Ora: 10.00.28 Fine

Visura n.: T82984 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/01/2015

## Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I		[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 11094.1/2010 in atti dal 13/10/2010 Repertorio n.: 10268 Rogante: CLERICO FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				

## Situazione degli intestati dal 20/09/2007

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I		[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 06/10/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 13491.1/2007 in atti dal 04/10/2007 Repertorio n.: 5082 Rogante: CLERICO FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA'				

## Situazione degli intestati dal 07/10/1996

N.	DATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I		[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 20/09/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
TIPO MAPPALE del 07/10/1996 n. 3261.1/1996 in atti dal 14/10/1996 Registrazione:				

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:

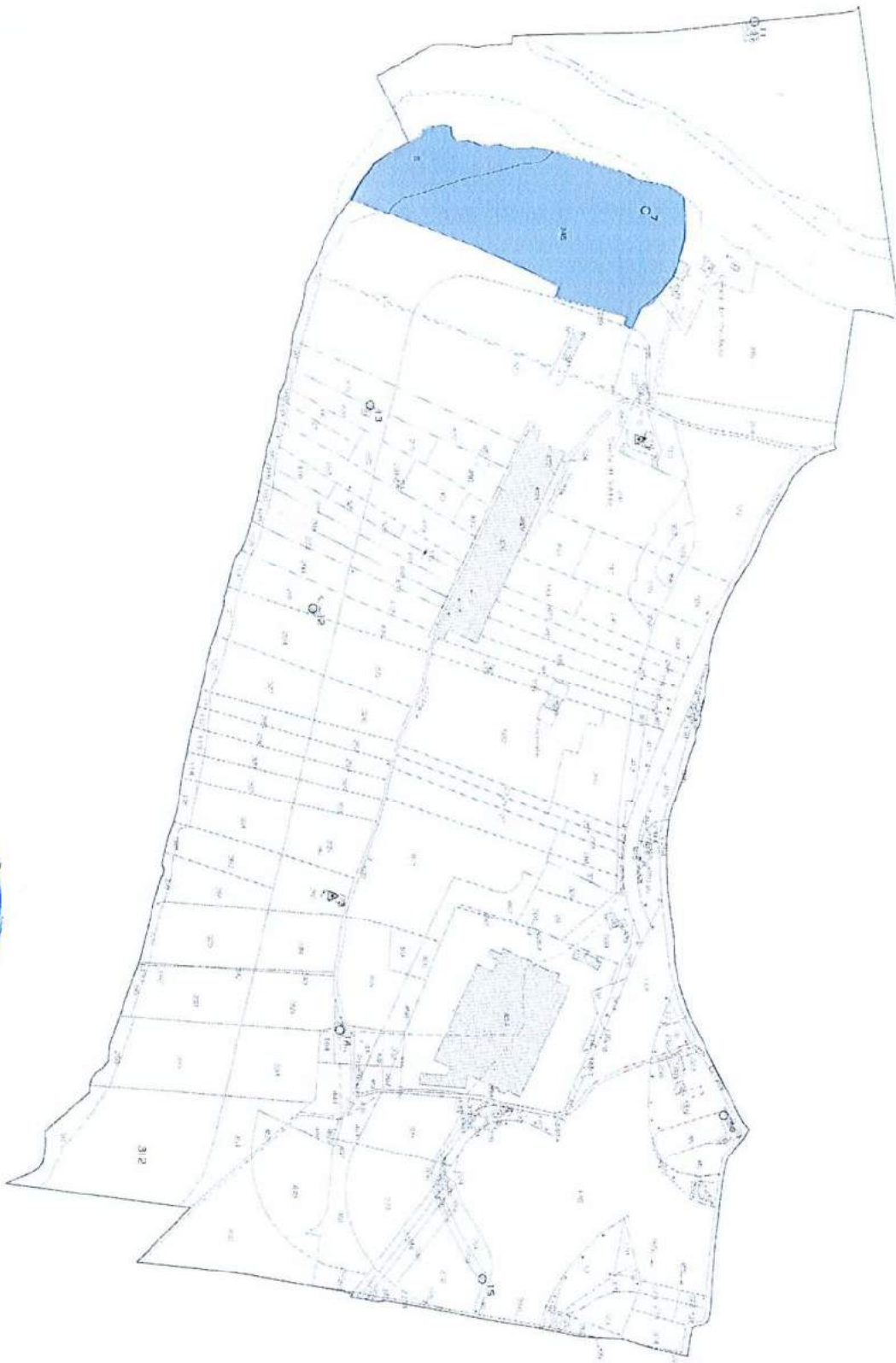
- foglio 50 particella 234
- foglio 50 particella 238

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica









COMUNE DI ORTE - Provincia di Viterbo

Diritti di segreteria versamenti in c/c postale  
n° 2045 di € 204,84

del 9/12/2014

C.D.U n° 81/2014

Orte li 09/12/2014



**Certificato di Destinazione Urbanistica**

(Legge 28 Febbraio 1985, n° 47, art. 18)

**IL CAPO SETTORE V - URBANISTICA e AMBIENTE**

VISTA la domanda in data 26/08/2014, prot. n.° 13074, presentata dalla sig.ra [redacted] nato ad [redacted]

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTI i vigenti strumenti urbanistici;

VISTA la variante generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale Lazio con Deliberazione n.° 271 del 05/09/2013 e pubblicata su B.U.R.L. n.° 75 del 12/09/2013;

VISTA la vigente normativa in materia di Urbanistica;

VISTO il D.P.R 6/6/2001 n°380 art. 30 comma 2;

**SI CERTIFICA**

che i terreni individuati in Catasto di questo Comune al

**FOGLIO N.° 40 PARTICELLE NN.° 39 - 40 - 300**

hanno la seguente destinazione urbanistica:

**DI - Zone contigue ai nuclei abitati parzialmente urbanizzate, già interessate da insediamenti industriali ed artigianali.**

**DESTINAZIONI**

**DI ZONA:**

ARTIGIANATO / COMMERCIO - depositi, magazzini e relativi servizi artigianale, commerciale, depositi e magazzini

**DI USO**

Consentite: residenza del personale di custodia per un vol. max. di mc 500 per unità produttiva, svago, verde  
Vietate: tutte quelle non consentite.

**PROCEDURA PER GLI INTERVENTI :** Obbligo di redazione del piano attuativo di iniziativa pubblica

Indice di fabbricabilità, fondiario	mc. 2,00 /mq.	
Distacco dai confini dei lotti	ml. 5,00	Distacco dalla S.P. ml. 20,00
Distacco dalla Viabilità Principale	ml. 15,00	Distacco dalla Viabilità Secondaria ml. 5,00
Distacco dai fabbricati	ml. 10,00	
Altezza massima	ml. 7,50	



**FOGLIO N.° 40 PARTICELLE NN.° 41 - 45**

hanno la seguente destinazione urbanistica:

**PARTE D1 - Zone contigue ai nuclei abitati parzialmente urbanizzate, già interessate da insediamenti industriali ed artigianali.**

**DESTINAZIONI:**

**DI ZONA:** ARTIGIANATO / COMMERCIO - depositi, magazzini e relativi  
**Specifiche:** artigianale, commerciale, depositi e magazzini  
**DI USO** **Consentite:** residenza del personale di custodia per un vol. max. di mc 500 per  
produttiva, svago, verde  
**Vietate:** tutte quelle non consentite.

**PROCEDURA PER GLI INTERVENTI:** Obbligo di redazione del piano attuativo di iniziativa pubblica

Indice di fabbricabilità, fondiario	mc.	2,00 /mq.		
Distacco dai confini dei lotti	ml.	5,00	Distacco dalla S.P.	ml. 20,
Distacco dalla Viabilità Principale	ml.	15,00	Distacco dalla Viabilità Secondaria	ml. 5,
Distacco dai fabbricati	ml.	10,00		
Altezza massima	ml.	7,50		

**PARTE E1 - Aree già agricole con vocazione agricola predominante**

**DESTINAZIONI:**

**DI ZONA:** agricoltura  
**Specifiche:** agricolo; lotto minimo 30.000 mq  
**DI USO** **Consentite:** piccola e media industria connessa alle lavorazioni agricole  
**Vietate:** tutte quelle non consentite.

**PROCEDURA PER GLI INTERVENTI:** Singoli Permessi di Costruire nei limiti del D.M.2 delle norme di P.R.G. e delle procedure di cui al D. 380/2001

Indice di fabbricabilità, fondiario	mc.	0,03/mq.
Distacco dai confini	ml.	15,00
Distacco dai fabbricati	ml.	30,00
Altezza massima	ml.	7,50

**FOGLIO N.° 50 PARTICELLE NN.° 5 - 8 - 346 - 348 - 312 - 333**

hanno la seguente destinazione urbanistica:

**PARTE D2 - Zone destinate a nuovi insediamenti industriali di piccola e media entità**

**DESTINAZIONI:**

**DI ZONA:** Impianti Industriali. Industria leggera e non nociva  
**Specifiche:** piccola e media industria, depositi e magazzini  
**DI USO** **Consentite:** piccola e media industria connessa alle lavorazioni agricole  
**Vietate:** tutte quelle non consentite.

**PROCEDURA PER GLI INTERVENTI:** Obbligo di redazione del piano attuativo di iniziativa pubblica delle norme di P.R.G.

Indice di fabbricabilità, fondiario	mc.	3,00 /mq.
Distacco dai confini	ml.	7,50
Distacco dai fabbricati	ml.	15,00
Altezza massima	ml.	10,50





**PARTE E1 - Aree già agricole con vocazione agricola predominante**

**DESTINAZIONI:**

<u>DI ZONA</u>		agricoltura
	Specifiche:	agricolo; lotto minimo 30.000 mq
<u>DI USO</u>	Consentite:	piccola e media industria connessa alle lavorazioni agricole
	Vietate:	tutte quelle non consentite.

**PROCEDURA PER GLI INTERVENTI:** Singoli Permessi di Costruire nei i limiti del D.M.2/4/68, delle norme di P.R.G. e delle procedure di cui al D.P.R. 380/2001

Indice di fabbricabilità, fondiario	mc.	0,03/mq.
Distacco dai confini	ml.	15,00
Distacco dai fabbricati	ml.	30,00
Altezza massima	ml.	7,50

**PARTE** in zona priva di destinazione specifica: **ZONA BIANCA.**

**FOGLIO N.° 50 PARTICELLA N.° 264**

hanno la seguente destinazione urbanistica:

**D2 - Zone destinate a nuovi insediamenti industriali di piccola e media entità**

**DESTINAZIONI:**

<u>DI ZONA</u>		Impianti Industriali. Industria leggera e non nociva
	Specifiche:	piccola e media industria, depositi e magazzini
<u>DI USO</u>	Consentite:	piccola e media industria connessa alle lavorazioni agricole
	Vietate:	tutte quelle non consentite.

**PROCEDURA PER GLI INTERVENTI:** Obbligo di redazione del piano attuativo di iniziativa pubblica delle norme di P.R.G.

Indice di fabbricabilità, fondiario	mc.	3,00 / mq.
Distacco dai confini	ml.	7,50
Distacco dai fabbricati	ml.	15,00
Altezza massima	ml.	10,50

**FOGLIO N.° 50 PARTICELLE NN.° 91 - 200**

hanno la seguente destinazione urbanistica: zona priva di destinazione specifica: **ZONA BIANCA.**

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

I terreni individuati in Catasto di questo Comune al

**FOGLIO N.° 40 PARTICELLE NN.° 39 - 40 - 41 - 45 - 300,**

risultano interessati dalle seguenti prescrizioni:

Si precisa che con Delibera della Giunta Regionale n. 556 del 25/07/2007 e succ.va D.G.R n. 1025 del 21/12/2007 è stato adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale, entrato in vigore in data 14/02/2008 contestualmente alla pubblicazione sul BURL n. 6 suppl.ord n. 11 e che pertanto tali terreni sono soggetti alle norme in esso contenute.

I terreni sopradescritti sono sottoposti al vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 3267/23.



Si precisa inoltre che parte dei terreni sopra riportati sono soggetti alle norme di cui alla L.R. 22/12/1999 n°38 e successive modificazioni ed integrazioni.

FOGLIO N.° 50 PARTICELLE NN.° 5 -- 8 -- 91 -- 264 -- 346 -- 348 -- 200 -- 312 -- 333,  
risultano interessati dalle seguenti prescrizioni:

Si precisa che con Delibera della Giunta Regionale n. 271 del 05/09/2013 e pubblicata su B.U.R.L. n.° 73 del 12/09/2013 è stata approvata la Variante al P.R.G. del Comune di Orte, apportando specifiche modifiche di ufficio, tra esse sono inseriti PARTE dei terreni sopradescritti. E più precisamente :

Zona D 2 A 1 -- Impianti Industriali - Località Autoporto:

*L'area risulta vincolata per la sua interezza dalle DD.GG.RR. n. 10591 del 05/12/1989 BURL n. 14 del 19/05/1990 e 10310 del 11/12/1990 BUR n. 12 del 30/04/1991 "Valle del Tevere". Il PTP vigente la classifica come tutela a trasformabilità limitata mentre il PTPR la classifica come Paesaggio Naturale Agrario art. 22 delle NTA. L'area risulta, altresì, interessata dal vincolo paesaggistico della fascia di rispetto dei 150 m.l del Fiume Tevere.*

*Considerato che l'Autoporto costituisce un ampliamento della previsione urbanistica, di rilevante interesse pubblico, in gran parte attuata, si ritiene che la porzione compresa tra i 50 e 150 ml. dal Fiume Tevere possa assumere la destinazione proposta, nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 24/98 art. 7 comma 8 e 15 bis; in questa fascia dovranno essere esclusivamente ubicati la viabilità, le linee ferroviarie e le attrezzature di servizio strettamente necessarie alla funzionalità della rete infrastrutturale, il verde ed i parcheggi di standard.*

*Dovrà invece essere stralciata dalla previsione la porzione ricadente nella fascia dei 50 m.l. dall'argine del Tevere che dovrà essere riclassificata Zona E agricola come l'adiacente.*

*Previsione concertata ai sensi dell'art. 63 delle NTA del PTPR attribuendo un paesaggio naturale di continuità consentendo le previsioni di cui alla presente concertazione subordinatamente a SIP qualora non assoggettabile a VIA.*

I terreni sopra citati sono ricompresi nel 1° Stralcio Funzionale delle "aree soggette a rischio esondazione" zona classificata "A" approvato con delibera dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, n° 65 del 03/07/1997 e che pertanto sono soggetti alle norme tecniche di attuazione in esso contenute.

Si precisa che con Delibera della Giunta Regionale n. 556 del 25/07/2007 e succ.va D.G.R n. 1025 del 21/12/2007 è stato adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale, entrato in vigore in data 14/02/2008 contestualmente alla pubblicazione sul BURL n. 6 suppl.ord n. 11 e che pertanto tali terreni sono soggetti alle norme in esso contenute.

I terreni sopradescritti sono sottoposti al vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i..

Si precisa inoltre che parte dei terreni sopra riportati sono soggetti alle norme di cui alla L.R. 22/12/1999 n°38 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il presente certificato viene rilasciato in bollo.

Il Capo Settore V Urbanistica -- Ambiente  
(Ing. Nicola Marcucci)







**NOTA DI RETTIFICA al  
Certificato di Destinazione Urbanistica  
n.° 81 del 09/12/2014  
(Legge 28 Febbraio 1985, n° 47, art. 18)**

**IL CAPO SETTORE V - URBANISTICA e AMBIENTE**

VISTA la domanda in data 26/08/2014, prot. n.° 13074, presentata dalla sig.ra [redacted] in qualità di amministratore della [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTO il C.D.U. n.° 81 rilasciato in data 09/12/2014 nel quale alle zone D2 veniva erroneamente attribuito l'indice di edificabilità fondiario di 3,00 mc/mq;

VISTA la richiesta di rettifica effettuata dal sig. Alessandro Ciafrè, rappresentante nel merito della EDG S.r.l. in data 17/12/2014 con prot. n. 14226;

VISTI i vigenti strumenti urbanistici;

VISTA la variante generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale Lazio con Deliberazione n.° 271 del 05/09/2013 e pubblicata su B.U.R.L. n.° 75 del 12/09/2013;

VISTA la vigente normativa in materia di Urbanistica;

VISTO il D.P.R 6/6/2001 n°380 art. 30 comma 2;

**SI RETTIFICA IL C.D.U. N. 81 DEL 09/12/2014**

Con le seguenti N.T.A. corrette, *relativamente alla sola zona D2*:

**D2 - Zone destinate a nuovi insediamenti industriali di piccola e media entità**

**DESTINAZIONI:**

**DI ZONA**

Impianti Industriali. Industria leggera e non nociva

Specifiche: piccola e media industria, depositi e magazzini

**DI USO**

Consentite: piccola e media industria connessa alle lavorazioni agricole

Vietate: tutte quelle non consentite.

**PROCEDURA PER GLI INTERVENTI:** Obbligo di redazione del piano attuativo di iniziativa pubblica

delle norme di P.R.G.

Indice di fabbricabilità, fondiario mc. 2,00 / mq.

Distacco dai confini ml. 7,50

Distacco dai fabbricati ml. 15,00

Altezza massima ml. 10,50

La presente nota di rettifica viene allegata al C.D.U. n.° 81 del 09/12/2014 e ne diventa parte integrante per tutti gli usi di legge.

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Carlo Alessandrini)

Il Capo Settore V Urbanistica - Ambiente  
(Ing. Nicola Marcucci)

