

REPORT

ORTE (TR)

TERRENO EDIFICABILE

Loc. San Liberato



Proprietà: [REDACTED]



dicembre 2014

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 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.....	18
5.3 Valore	19
6 ALLEGATI.....	20



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
- Visure ipocatastali
- Mappe catastale



2 SINTESI VALUTAZIONE

Localizzazione e Proprietà	
Città:	ORTE (TR) (ITALY)
Superficie:	70,16 km ²
Abitanti:	8.986
Tasso di disoccupazione:	10,2 %
Potere di acquisto:	- %
Proprietà:	██████████ con sede in ██████████
Indirizzo:	Loc. San Liberato
Tipologia:	Terreno edificabile con destinazione produttiva e terreni agricoli

Stato dell'immobile

Riepilogo valutazione

Metodo di valutazione:	Trasformazione o residuale
Valore cauzionale:	€ 848.000,00

Marcato di riferimento:	Produttivo	Agricolo			
-------------------------	-------------------	----------	--	--	--

Descrizione della proprietà

Destinazione D'uso:	produttiva – capannone industriale, artigianale		
Superficie totale	48.880-	m ²	
Superficie a destinazione produttiva	19.700-	m ³	
Volumetria produttiva realizzabile	-	39.400-	m ³

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

I terreni sono in leggero declivio; lungo i confini sono presenti zone alberate mentre al centro sono destinate a pascolo. Confinano a sud con una strada vicinale che permette l'accessibilità.

In parte, zona sud-ovest, sono occupati dalla viabilità dello svincolo stradale come è possibile vedere dalla seguente foto dall'alto.

La proprietà è attraversata da un elettrodotto.





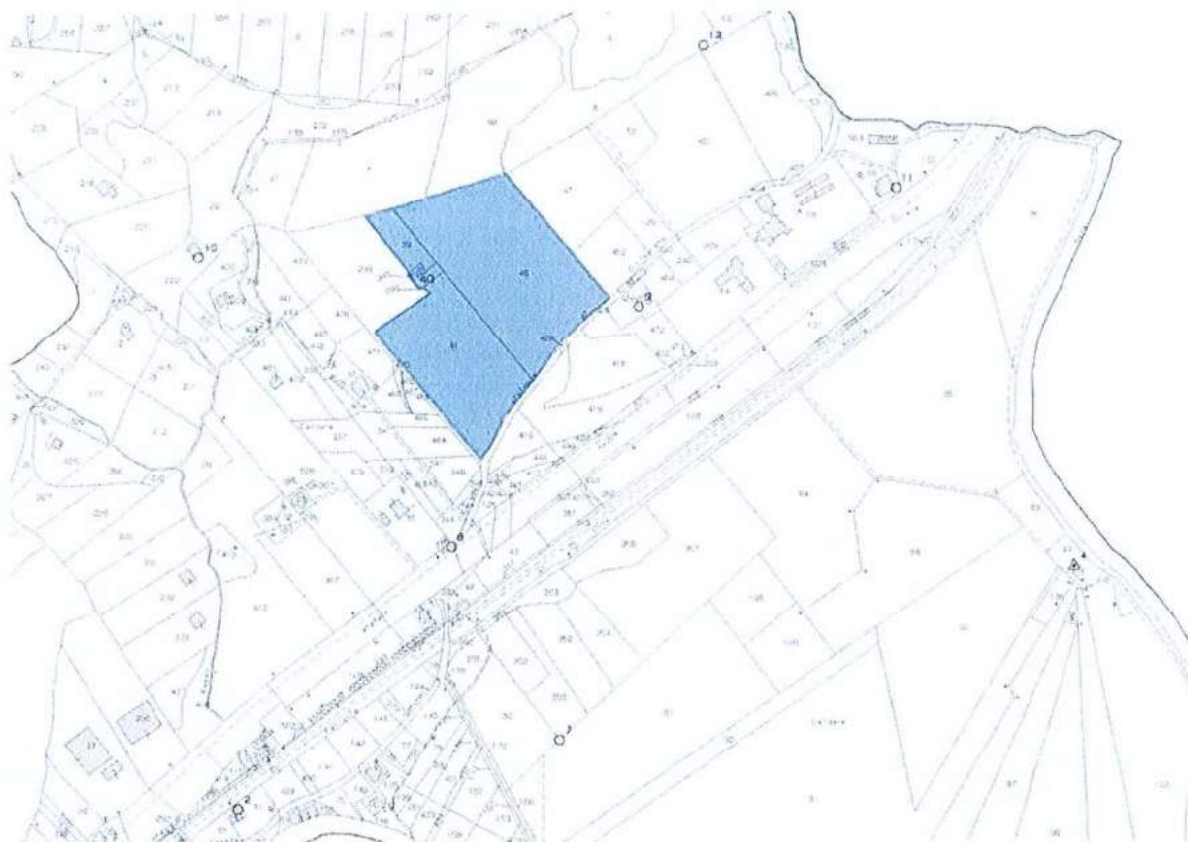
3.3 Dati catastali

I terreni sono identificati al catasto terreni del Comune di Orte come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Porz	Qualità classe	Cl.	Super. mq	reddito Dominicale €	reddito Agrario €
40	39			Vigneto	2	2.170	22,75	13,45
40	40			Fabb. Rurale		500		
40	41			Seminat. Arbor.	2	15.090	119,24	58,45
	45		AA	Seminat. Arbor.	2	18.000	142,23	60,43
	45		AB	Seminat. Arbor.	3	5.110	24,54	14,52
40	300			Seminat. Arbor.	2	10	0,08	0,04
Totale						40.880		

Dalla documentazione ricevuta e dalla visura catastale non sono emerse evidenze relative alla realizzazione dello svincolo stradale che insiste sulla porzione agricola della proprietà. L'elaborato di Piano regolatore è conforme allo stato dei luoghi e delimita con precisione l'area con destinazione industriale che risulta libera.

Sulle particelle 41 e 45 dalle visure ipocatastali risulta la costituzione di servitù per il passaggio dell'elettrodotto, trascrizione del 04/02/1993 RP 1457 RG 1750 Viterbo.



3.4 Dati urbanistici e consistenza

Il PRG di Orte prevede nell'area lo sviluppo di una zona industriale, D1/a "Zone contigue ai nuclei abitati parzialmente urbanizzate, già interessate da insediamenti industriali ed artigianali" con destinazione Artigianato/Commercio – depositi, magazzini e relativi servizi, artigianale, commerciale.

Le particelle per porzioni diverse sono tutte interessate dalla destinazione urbanistica D1.

Suddivisione:

Destinazione Industriale	19.700
Destinazione Agricola	20.680
Fabbricato Rurale	500
Totale	40.880

Il calcolo delle superfici è stato eseguito con sovrapposizione delle tavole del piano urbanistico e delle mappe catastali non essendo stata fornita nella documentazione del Comune di Orte la zonizzazione particellare e non essendo stato presentato o predisposto il piano attuativo.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orte il 09 dicembre 2014 risulta:

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

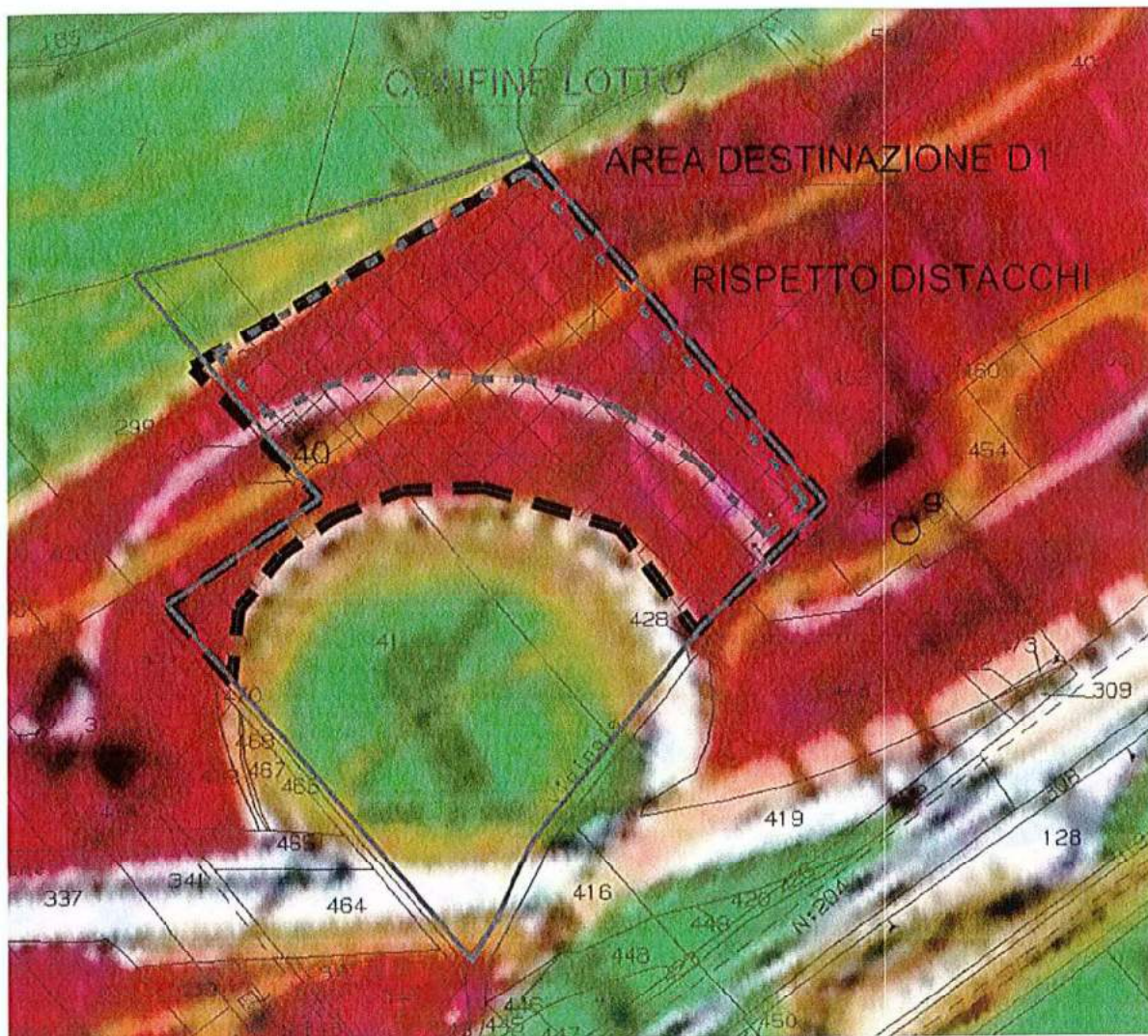
Indice di fabbricabilità fondiario	2 mc/mq
Altezza massima	7,50 ml
Distacco dai confini dei lotti	5,00 ml
Distacco dalla viabilità principale	15,00 ml
Distacco dai fabbricati	10,00 ml
Distacco dalla S.P.	20,00 ml
Distacco viabilità secondaria	5,00 ml

Pertanto la volumetria massima realizzabile $2,00 \text{ mc} \times 19.700,00 \text{ mq} = 39.400 \text{ mc}$

La zona è soggetta alla seguente prescrizione come da delibera regionale di approvazione del PRG n. 271 del 05/09/2013:

- Vincolo idrogeologico art. 1 del R.D. 3267/23





3.5 Provenienza

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

- Atto di scissione parziale proporzionale del 06 ottobre 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 è indicata la modifica della denominazione dell' [REDACTED] in [REDACTED].



4 ANALISI 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.

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, NTN², IMI 2013 e variazioni per settore

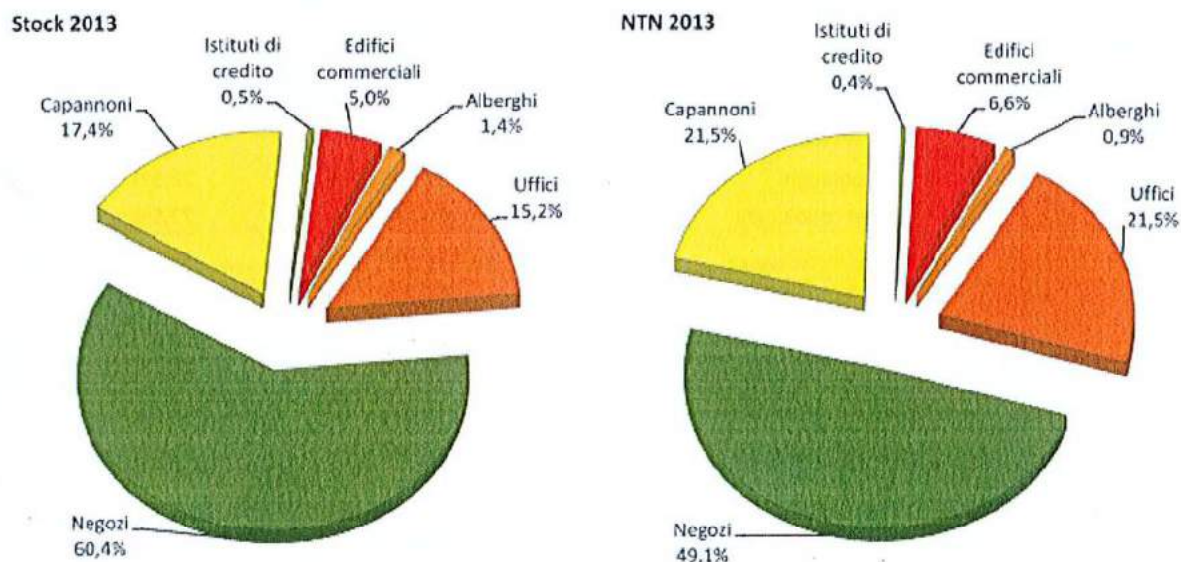
Destinazione	Stock 2013	Quota % Stock	NTN 2013	Var. % NTN 2012/13	Quota % NTN	IMI 2013
Residenziale	33.710.298	52,0%	403.124	-9,2%	44,5%	1,2%
Pertinenze	23.044.957	35,5%	329.730	-8,6%	36,4%	1,4%
Terziario	662.312	1,0%	9.454	-11,0%	1,0%	1,4%
Commerciale	2.823.926	4,4%	24.356	-7,3%	2,7%	0,9%
Produttivo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

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 di 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 di 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%.

Per quanto riguarda i volumi di compravendita il mercato dei capannoni, in analogia con altri settori, mostra nel 2013 un tasso di calo delle compravendite più contenuto rispetto a quello osservato nel 2012 quando la contrazione raggiungeva quasi il -20%. Nel 2013 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva censite nella categoria catastale D/1 e D/7 è stato pari a 9.246 NTN in flessione del 7,7%. Gli scambi hanno coinvolto una quota dell'1,26% dello stock immobiliare presente sul territorio nazionale (IMI produttivo - nazionale) in calo di 0,14 punti percentuali rispetto al 2012.

Il 16% circa del mercato del settore produttivo riguarda il Centro.

Le successive tabelle riepilogano i dati a livello nazionale per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi. Dall'analisi dei dati presentati si nota che anche per i volumi di compravendite, come rilevato per lo stock dei capannoni, il mercato è decisamente concentrato nei comuni non capoluogo.

Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – capannoni

Area	Regione	NTN 2013	Quota % NTN Italia	Var % NTN 2012/2013	IMI 2013	Diff IMI 2012/13
Nord Est	Emilia-Romagna	1.111	12,0%	-8,1%	1,29%	-0,15
	Friuli-Venezia Giulia	207	2,2%	-5,6%	1,32%	-0,11
	Veneto	1.201	13,0%	-6,8%	1,34%	-0,12
	Nord Est	2.519	27,2%	-7,3%	1,31%	-0,13
Nord Ovest	Liguria	130	1,4%	-36,4%	0,88%	-0,54
	Lombardia	2.425	26,2%	-8,2%	1,69%	-0,21
	Piemonte	1.028	11,1%	-9,5%	1,42%	-0,20
	Valle d'Aosta	17	0,2%	-41,9%	0,80%	-0,69
	Nord Ovest	3.600	38,9%	-10,3%	1,55%	-0,23
Centro	Lazio	326	3,5%	6,1%	0,87%	0,03
	Marche	377	4,1%	-6,4%	1,17%	-0,11
	Toscana	662	7,2%	13,3%	1,33%	0,14
	Umbria	174	1,9%	-7,6%	1,28%	-0,17
	Centro	1.539	16,6%	3,8%	1,16%	0,02
Sud	Abruzzo	201	2,2%	-21,0%	0,97%	-0,28
	Basilicata	100	1,1%	-4,2%	1,43%	-0,12
	Calabria	102	1,1%	-8,9%	0,60%	-0,07
	Campania	315	3,4%	-26,0%	0,89%	-0,34
	Molise	23	0,3%	-39,5%	0,47%	-0,32
	Puglia	454	4,9%	-1,9%	1,12%	-0,07
	Sud	1.195	12,9%	-14,5%	0,95%	-0,19
Isole	Sardegna	138	1,5%	20,5%	0,72%	0,11
	Sicilia	256	2,8%	-13,8%	0,77%	-0,15
	Isole	394	4,3%	-4,3%	0,75%	-0,05
	Italia	9.246	100%	-7,7%	1,26%	-0,14

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 ²)	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
	Nord Est	512	-2,6%	97,1
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
	Nord Ovest	555	-1,1%	105,3
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
	Centro	618	-3,6%	117,2
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
	Sud	436	-3,7%	82,6
Isole	Sardegna	500	2,3%	94,8
	Sicilia	394	-3,2%	74,7
	Isole	438	-0,7%	83,0
	Media nazionale	527	-2,3%	100,0

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	Superficie commerciale	prezzo	€/mq
	Vendita			
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	575	€ 550.000,00	€ 956,52
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 Zona	Destinazione	Valore di mercato €/ mq		Valori di locazione €/ mq/ anno	
		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			

4.4

I te
sep
pre

5

5.:

Pe

m

pr

T

no

di

ca

er

d

d

o

P

v

V

C

-

c

-

c

c

c

c

c

c

c

c

c

c

c

c

c

c

c

c

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 ³				150 /m ³			
TERRENI AGRICOLI		2.500 /Ha				20.000 /Ha			

4.4 Parere sulla commerciabilità

I terreni in oggetto per localizzazione, 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.

5 CALCOLO DEL VALORE

5.1 Metodo di valutazione

Per stimare il valore della proprietà 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.

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. E' 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:

$$Vm = (Area + Cc + Of + Utile)$$

Ove:

- Vm 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):

$$Area = Vm - (Cc + Of + Utile).$$

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 atualizzati, 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 e le quotazioni degli osservatori immobiliari relative anche ai laboratori in considerazione della destinazione urbanistica ;
- è stato considerato un tempo di realizzazione di 1,5 anni;
- non sono state considerate percentuali per l'investitore e per la commercializzazione considerando lo sviluppo dell'intervento effettuato direttamente dall'utilizzatore finale.

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			
Destinazioni d'uso	mq lordi	coeff. (1)	superfici
		ponderazione	ponderate
Capannone	5.500	1,00	5.500,00
Uffici	550	1,00	550,00
Piazzale	13.950	0,10	1.395,00
superficie commerciale			7.445,00

Le porzioni di lotto non ricadenti nell'area edificabile si ritengono comprese nel valore dei terreni edificabili anche in considerazione che tale parte è compresa all'interno dello svincolo stradale.



5.2 Sviluppo valutazione

ORTE			
CALCOLO VALORE RESIDUALE			
Superficie Lotto	mq	19.700	
Volumetria edificabile	mc	39.400	
Superficie coperta realizzabile	mq	6.062	H = 6,5 ml
COSTI DI COSTRUZIONE			
Tipologie edifici	mq	euro/mq	
Capannone	5.500	345,00	1.897.500,00
Uffici	550	650,00	357.500,00
Piazzale - Area esterna	13.950	50,00	697.500,00
			2.952.500,00
Imprevisti	2%		59.050,00
<i>% costo di costruzione</i>			
Spese servizi tecnici			
<i>% costo di costruzione</i>	5%		147.625,00
Opere di urbanizzazione			137.900,00
Contributo costo di costruzione			189.750,00
			sub tot 3.486.825,00
Financial fees			132.377,02
anni	1,5		
yield %	5		
			sub tot 3.619.202,02
Devoleper profit	0%		0,00
<i>% delle vendite</i>			
Marketing cost	0,00%		0,00
<i>% of the revenues</i>			
			Total e 3.619.202,02
Vendita			
	mq	euro/mq	
Totale Superficie commerciale	7.445,00	600,00	4.467.000,00
			4.467.000,00
Valore lotto			847.800,00
Valore unitario sup. fondiaria €/mq			43,04
% Valore terreno su vendita			19%
Valore terreno (Arrotondato)			848.000,00

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, dei lotti di terreno in esame in esame, è pari a:

€ 848.000.000,00 (arr.)

(OTTOCENTOQUARANTOTTOMILAEURO)

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

Report preparation:

Mauro Salvatori

Site inspection:

Piercarlo Rampini – Mauro Salvatori

Report supervision:

Piercarlo Rampini

Managing director:

Piercarlo Rampini

RELEASE DATE:

release 00:

30th dicembre 2014

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO

N. 964 -3

28 GEN. 2015

Addi _____ avanti al sottoscritto Cancelliere è presente

il Signor RAMPINI PIERPAOLO

documento CARTA IDENTITA' N. AR 2171910

rilasciato da COMUNE DI ROMA il 31/7/2008

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso 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"**.

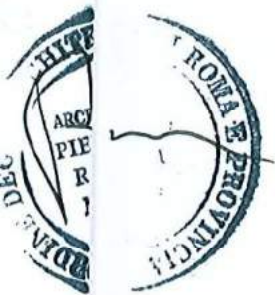
Letto, confermato e sottoscritto.

Pierpaolo Rampini



6 ALLEGATI

- Fotografie
- Visure Catastali
- Planimetria catastale
- Certificato di Destinazione Urbanistica



HARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€2,08
DUE/08

00017539	00008055	WDEUX001
01212912	28/01/2015 09:40:15	
4578-00010	208DF994F14437C1	
IDENTIFICATIVO : 01140652595734		



FOTO SOPRALLUOGO





Visura storica per immobile

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

Data: 16/01/2015 - Ora: 10.05.57 Segue

Visura n.: T86343 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ORTE (Codice: G135)
Catasto Terreni	Provincia di VITERBO Foglio: 40 Particella: 39

INTESTATO

1	(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	40	39	-	VIGNETO	2	21 70	<A1	Dominicale Euro 22,75 L. 44.051	Agrario Euro 13,45 L. 26.040	Impianto meccanografico del 01/01/1969
Notifica				Partita	496					

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
DATI DERIVANTI DA	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 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 11093.1/2010 in atti dal 13/10/2010 Repertorio n.: 10268 Rogante: CLERICO FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE		

Situazione degli intestati dal 08/07/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1981 Voltura n. 16383 in atti dal 08/09/1983 Repertorio n.: 25390 Rogante: MORETTIC Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 422 n. 2863 del 24/07/1981		

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 ONERI REALI
1	[REDACTED]		fino al 08/07/1981
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 01/01/1969		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Dati della richiesta	Comune di ORTE (Codice: G135)
Catasto Terreni	Provincia di VITERBO Foglio: 40 Particella: 40
INTESTATO	
I	(1) Proprieta' per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 08/07/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	40	40	-	-	FABB RURALE	05 00		Agrario	FRAZIONAMENTO del 08/07/1981 n. 16383 in atti dal 08/09/1983
Notifica				Partita	4960				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 40 particella 298

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	40	40	-	-	FABB RURALE	05 10		Agrario	Impianto meccanografico del 01/01/1969
Notifica				Partita	496				

L'intestazione a la data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Foglio	Particella	Sub		
1					(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA					
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					

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

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

Data: 16/01/2015 - Ora: 10.06.57

Visura n.: T86903 Pag: 2

Fine

Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per l/1 fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 11093.1/2010 in atti dal 13/10/2010 Repertorio n.: 10268 Rogante: CLERICO FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE			

Situazione degli intestati dal 08/07/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1981 Voltura n. 16383 in atti dal 08/09/1983 Repertorio n.: 25390 Rogante: MORETTI C Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 422 n. 2863 del 24/07/1981			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/01/1969			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90



Visura storica per immobile

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

Data: 16/01/2015 - Ora: 10.07.52

Visura n.: T87434 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di ORTE (Codice: G135)	
Catasto Terreni	Provincia di VITERBO	
INTESTATO	Foglio: 40 Particella: 41	
1	(1) Proprieta' per 1/1	

Situazione dell'Immobile dal 08/07/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	40	41	-	SEMIN ARBOR	1 50 90	<A1	Dominicale Euro 119,24 L. 230,877	FRAZIONAMENTO del 08/07/1981 n. 16383 in atti dal 08/09/1983
Notifica				Partita	4960			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 40 particella 299 - foglio 40 particella 300

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	40	41	-	SEMIN ARBOR	2 45 00	<A1	Dominicale L. 374,850	Impianto meccanografico del 01/01/1969
Notifica				Partita	496			

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				(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		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		

Visura storica per immobile

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

Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per l/1 fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 11093-1/2010 in atti dal 13/10/2010 Repertorio n.: 10268 Rogante: CLERICO FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE			

Situazione degli intestati dal 08/07/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1981 Voltura n. 16383 in atti dal 08/09/1983 Repertorio n.: 25390 Rogante: MORETTI C Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 422 n. 2863 del 24/07/1981			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 08/07/1981
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/01/1969			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90



Visura storica per immobile

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

Dati della richiesta	Comune di ORTE (Codice: G135) Provincia di VITERBO
Catasto Terreni	Foglio: 40 Particella: 45

INTESTATO

I	(1) Proprieta' 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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	40	45	AA	SEMINATIVO 2	1 80 00	<A1	Dominicale Euro 142,23 Agrario Euro 60,43	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 19462.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. V10065880) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
				AB	SEMIN ARBOR	<A1	Euro 24,54	Euro 14,52
Notifica				Partita				
Annotazioni variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario								

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	40	45	-	SEMIN ARBOR 3	2 31 10	<A1	Dominicale Euro 111,00 L. 214,923	Impianto meccanografico del 01/01/1969
Notifica				Partita				
				496				

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

Visura storica per immobile

Data: 16/01/2015 - Ora: 10.08.52 Fine

Visura n.: T88001 Pag: 2

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

Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
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 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 11093.1/2010 in atti dal 13/10/2010 Repertorio n.: 10268 Rogante: CLERICO FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE			

Situazione degli intestati dal 08/07/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1981 Voltura n. 16383 in atti dal 08/09/1983 Repertorio n.: 25390 Rogante: MORETTI C Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 422 n: 2863 del 24/07/1981			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 08/07/1981
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/01/1969			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Dati della richiesta	Comune di ORTE (Codice: G135)	
Catasto Terreni	Provincia di VITERBO	
	Foglio: 40 Particella: 300	
INTESTATO		
I	(1) Proprieta' per 1/1	

Situazione dell'Immobile dal 08/07/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito
I	40	300	-		SEMIN ARBOR	00 10	<A1	Dominicale Euro 0,08 L. 153	FRAZIONAMENTO del 08/07/1981 n. 16383 in atti dal 08/09/1983 L. 75
Notifica				Partita		496			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 40 particella 41 - foglio 40 particella 299

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

Situazione degli intestati dal 06/10/2010

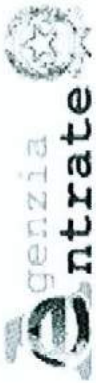
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I				(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 11094.1/2010 in atti dal 13/10/2010 Repertorio n.: 10268 Rogante: CLERICO' FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: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

Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I				(1) Proprieta' per 1/1 fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 11093.1/2010 in atti dal 13/10/2010 Repertorio n.: 10268 Rogante: CLERICO' FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: Sede: SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE				

Situazione degli intestati dal 08/07/1981

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I				(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/10/2010



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

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

Data: 16/01/2015 - Ora: 10.10.11

Fine

Visura n.: T88860 Pag: 2

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1981 Voltura n. 16383 in atti dal 08/09/1983 Repertorio n.: 25390 Rogante: MORETTI C Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 422 n: 2863 del 24/07/1981	
--------------------------	---	--

Situazione degli intestati dal 08/07/1981

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]			fino al 08/07/1981
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 08/07/1981 n. 16383 in atti dal 08/09/1983 Registrazione:			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente 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	40	41	-	-	SEMIN ARBOR	2 45 00	<A1	Dominicale L. 374.850	Agrario L. 183.750	Impianto meccanografico del 01/01/1969
Notifica					Partita	496				

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

Situazione degli intestati dal 08/07/1981

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		00160150553	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1981 Voltura n. 16383 in atti dal 08/09/1983 Repertorio n.: 25390 Rogante: MORETTI C Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 422 n: 2863 del 24/07/1981			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

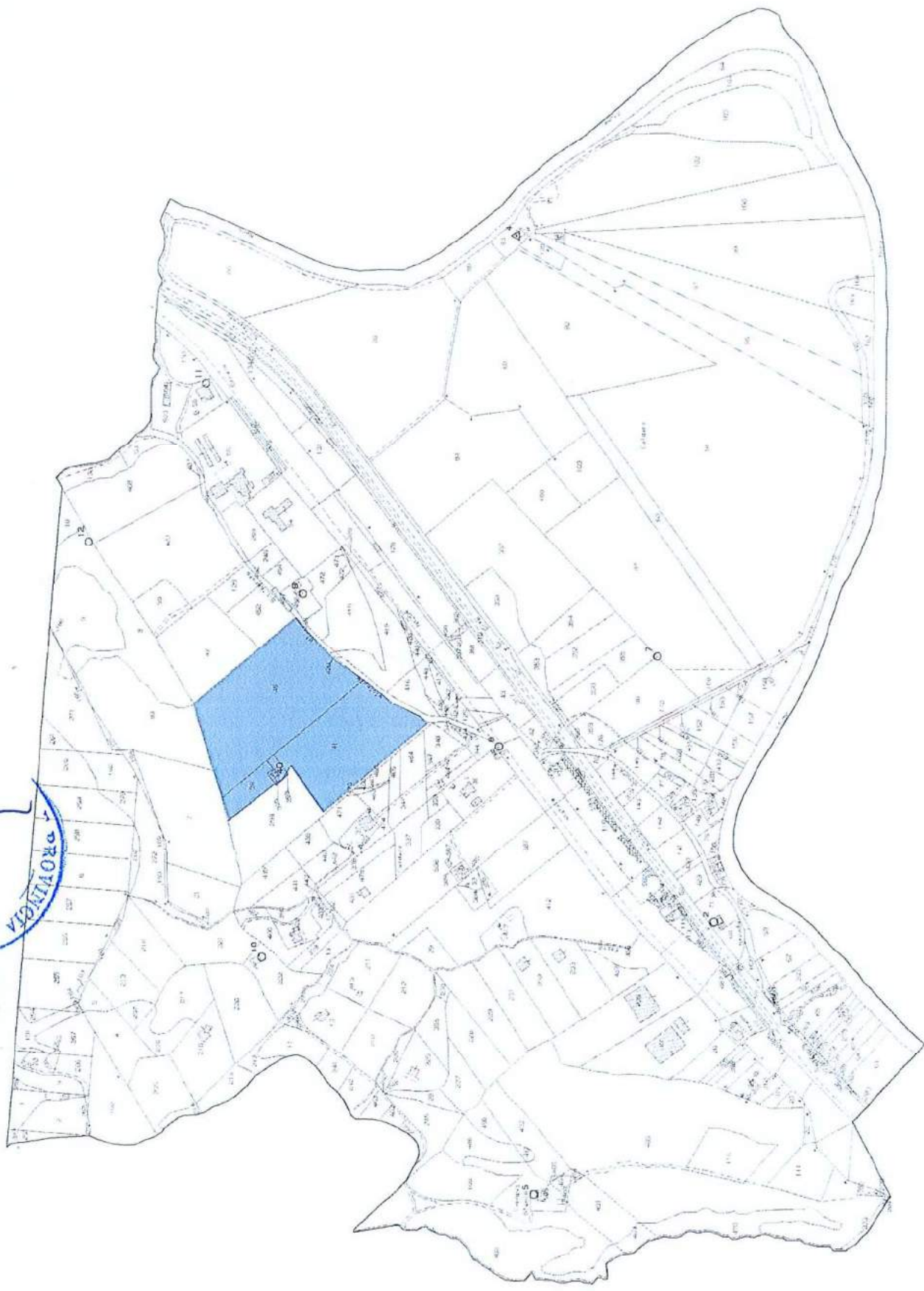
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]			fino al 08/07/1981
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1969			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





PROVINCE

DINIE
APPE
EYI



COMUNE DI ORTE - Provincia di Viterbo

Diritti di segreteria versamenti in c/c postale
n° 0045 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] il [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:

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

DESTINAZIONI

DI ZONA

ARTIGIANATO / COMMERCIO - depositi, magazzini e relativi servizi

DI USO

- Specifiche: artigianale, commerciale, depositi e magazzini
- 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 servizi
DI USO Specifiche: artigianale, commerciale, depositi e magazzini
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		

PARTE E1 - Aree già agricole con vocazione agricola predominante

DESTINAZIONI:

DI ZONA: agricoltura
DI USO Specifiche: agricolo; lotto minimo 30.000 mq
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.2/4/6 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

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

hanno la seguente destinazione urbanistica:

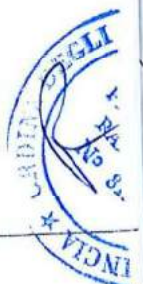
PARTE D2 - Zone destinate a nuovi insediamenti industriali di piccola e media entità

DESTINAZIONI:

DI ZONA: Impianti Industriali. Industria leggera e non nociva
DI USO Specifiche: piccola e media industria, depositi e magazzini
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:

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.2/4/68, 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:

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

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.° 75 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.

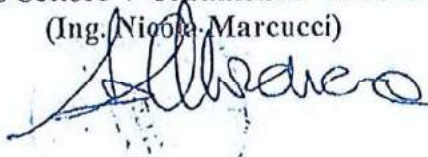
Si precisa che con Delibera della Giunta Regionale n. 556 del 25/07/2007 e succ.va D.G.R n. 1025 del 21/12/2007 è stato adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale, entrato in vigore in data 14/02/2008 contestualmente alla pubblicazione sul BURL n. 6 suppl.ord n. 11 e che pertanto tali terreni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