

# TRIBUNALE DI TERNI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

**Dott. FRANCESCO ANGELINI**

CUSTODE:

Dott. ANDREA VASCONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**GEOM. MARCO GIULIANI**

CF: GLNMRC63H11A262Q  
con Studio in Terni (TR), Via S. Marco n.13  
telefono: 0744406091  
e-mail: [associati@teofoliegulianiassociati.it](mailto:associati@teofoliegulianiassociati.it)  
P.E.C.: [marco.giuliani2@geopec.it](mailto:marco.giuliani2@geopec.it)

TRIBUNALE DI TERNI - ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**Terreno edificabile** sito nel Comune di Monteleone d'Orvieto (TR), in Località Santa Maria, lungo Viale Botanica, parte urbana della S.S. 71, della superficie catastale di mq 1.280, per la quota di proprietà di 1/1 spettante a:

-                   nata a                   il                   c.f.                   in  
regime di separazione dei beni;

L'immobile oggetto di stima è un terreno edificabile sito in Località Santa Maria, lungo Viale Botanica, parte urbana della Strada Statale 71, nel tratto da Fabro Scalo a Monteleone d'Orvieto.

Attualmente l'accesso al terreno avviene da un cancello posto su Via del Parco, che si diparte da Viale Botanica.

Nel terreno sono presenti le strutture in calcestruzzo armato delle fondazioni e del piano interrato, di un fabbricato iniziato e non ultimato.

L'Aggiudicatario, in base alle proprie esigenze, dovrà valutare se riutilizzare le strutture esistenti (adeguandole alla attuale normativa) oppure se demolirle.

Dal Valore di Stima sono state detratte le spese di demolizione delle strutture esistenti.

Coordinate GIS: 42,89374; 12,03732.

#### **Identificazione Catastale:**

- Foglio n. 23, Particella n. 14, Qualità Seminativo, Classe 2, superficie catastale mq 1280, Reddito Domenicale 6,15 Euro, Reddito Agrario 5,29 Euro.

Il Reddito Domenicale è stato calcolato tenendo conto della Deduzione B1, relativa al Consorzio Unico per la bonifica della Val di Chiana Romana e Val di Tresa

intestato a:

–                   nata a                   il                   c.f.                   per 1/1 della  
piena proprietà.

Derivante da:

Frazionamento del 18/05/1984, in Atti del 30/07/1985 (n. 96/85).

Confini: Strada Statale 71, Particella n. 308, Particella n. 536 e Particella n. 218.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	m <sup>2</sup> 1.280,00
Consistenza commerciale complessiva accessori:	m <sup>2</sup> 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.500,00
Data della valutazione:	10/01/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il terreno è libero, nella disponibilità dell'Esecutata.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Il terreno ricade all'interno del Consorzio per la Bonifica della Val di Chiana Romana e Val di Paglia, già Consorzio unico per la Bonifica della Val di Chiana Romana e Val di Tresa, costituito con il R.D. del 05/12/1935, n. 8891.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca Volontaria** iscritta a Terni al n. 1109 del R.P., in data 24/05/2010, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Atto Notaio Franco Campioni con sede in Orvieto (TR), Repertorio n. 20736 del 12/05/2010, a favore di

con sede in C.F. (Domicilio  
Ipotecario eletto a ) contro nata a  
il c.f. per 1/1 della piena proprietà.

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

Gravante sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Monteleone d'Orvieto col Foglio n. 23, Particella n. 14.

**Ipoteca Concessionaria Amministrativa Riscossione** iscritta a Terni al n. 692 del R.P., in data 25/05/2018, derivante da Ruolo ed avviso di Addebito Esecutivo emesso da Rep. n.957/10918 del 23/05/2018, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ (Domicilio Ipotecario eletto a \_\_\_\_\_) contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per 1/1 della piena proprietà, in separazione dei beni.

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

Gravante sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Monteleone d'Orvieto col Foglio n. 23, Particella n. 14.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di Pignoramento immobili** trascritto a Terni al n. 6764 del R.P., in data 01/08/2024, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/07/2024, Repertorio n. 1679 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, a favore di \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per 1/1 della piena proprietà.

L'Atto di Precetto è stato notificato per la somma di € \_\_\_\_\_ oltre ad interessi e spese.

*4.2.3. Altre trascrizioni:* Nessuna.

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

---

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Quote millesimali dell'immobile Abitazione e cantina: generali	0,00
Quote millesimali dell'immobile Garage: generali	0,00
Quote millesimali dell'immobile Abitazione : tabella scala	0,00
Quote millesimali dell'immobile: tabella ascensore	0,00
Quote millesimali dell'immobile: tabella autoclave	0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. attuale proprietaria:

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per 1/1 della piena proprietà, dal 12/05/2010 ad oggi, in separazione dei beni, in forza dell'Atto di Compravendita del Notaio Franco Campioni, con sede in Orvieto (TR), Repertorio n. 20735 del 12/05/2010, Trascritto a Terni il 24/05/2010 al n. 3923 del Registro Particolare, riguardante il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Monteleone d'Orvieto col Foglio n. 23, Particella n. 14 di mq 1280.

### 6.2. precedenti proprietari:

C.F. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per la piena proprietà per 1/1, dal 12/12/2007 al 12/05/2010, in forza dell'Atto di Donazione accettata del Notaio Marco Carbonari, con sede in Perugia (PG), in data 12/12/2007, Repertorio n. 70646, trascritto a Terni il 02/01/2008 al n. 38 del Registro Particolare.

Riguardante, tra gli altri, il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Monteleone d'Orvieto col Foglio n. 23, Particella n. 14 di mq 1280.

C.F. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per la piena proprietà per 1/2, ciascuno dal 26/09/1998 al 12/12/2007, in forza dell'Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso del Notaio Marco Carbonari, con sede in Perugia (PG), in data 26/09/1998, Repertorio n. 56394, trascritto a Terni il 21/10/1998 al n. 6703 del Registro Particolare.

Riguardante, tra gli altri, il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Monteleone d'Orvieto col Foglio n. 23, Particella n. 14 di mq 1280.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. pratiche edilizie:

Identificativo: **13/88.**

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 13 rilasciata il 14/04/1988.

Intestazione: con sede in

Per lavori: Costruzione complesso edilizio destinato a locale di pubblico spettacolo ed abitazioni in Frazione S. Maria.

### 7.2. situazione urbanistica:

Il P.R.G. vigente è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 24/11/2006.

Successivamente è stata adottata una Variante Generale al P.R.G. con le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 24 e n. 25 del 30/06/2017.

Il terreno ricade in Zona B2 - Residenziale di Completamento - art. 8 ed art. 8.2 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G., ed è sottoposto al Vincolo Idrogeologico (vedere il C.D.U. allegato).

### **Art.8 - ZONE B - Zone residenziali di completamento.**

1. Sono le parti del territorio parzialmente edificate, diverse dalle zone A, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono residue capacità insediative.
2. Sono zone destinate prevalentemente alla residenze e le destinazioni compatibili sono le Du.A1, previste dalle Nta.S.
3. Nelle zone B, se non diversamente normato, sono ammesse le trasformazioni di cui al comma 1 punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 dell'art.6.
4. In caso di nuova costruzione di un edificio contiguo ad altro esistente o di demolizione e ricostruzione, deve essere rispettato l'allineamento degli edifici preesistenti.
5. Sono consentiti interventi edilizi nei lotti che hanno superficie non inferiore a mq 500, purché siano già realizzate le infrastrutture primarie.
6. L'edificazione nei "lotti interclusi" è subordinata all'esistenza dell'accessibilità da strada pubblica ai lotti medesimi. Per "lotto intercluso", s'intende un lotto privo di affaccio sullo spazio pubblico. L'accessibilità va garantita tramite accordi tra proprietari e l'accesso deve avere caratteristiche fisiche tali da permettere il passaggio dei mezzi di servizio e di soccorso.
7. Distanze minime:
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti di costruzioni adiacenti o da altre pareti della stessa costruzione uguale a ml. 10.00;
  - distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà o dai limiti di zona uguale a ml. 5,00;
  - distanza minima tra fabbricati fra i quali sono interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, uguale alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
    - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a metri lineari 7,00;
    - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra metri lineari 7,00 e ml.15,00;
    - ml.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a metri lineari 15,00.

8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi previsti da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piano volumetriche e piani di recupero di cui alla legge n.457/1978.

9. Il distacco dei fabbricati dai confini può, in ogni caso, essere ridotto se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti con una convenzione regolarmente trascritta.

10. Le zone B sono articolate in sottozone e si suddividono in:

**Art.8.1-Zone B1 Zone di completamento**

OMISSIS

**Art.8.2-Zone B2 Zone di completamento**

Nell'edificazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- If 2.0 mc/mq
  - Uf = 65%
  - H max = 11,00 ml.
-

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

---

### 8.1. *conformità edilizia:*

Nel terreno sono presenti le fondazioni in calcestruzzo armato di un fabbricato non ultimato.

Dall'accesso agli atti presso l'Archivio del Comune di Monteleone d'Orvieto, risulta rilasciata, alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ la Concessione Edilizia n. 13, del 14/04/1988, per i lavori di "Costruzione complesso edilizio destinato a locale di pubblico spettacolo ed abitazioni in Frazione S. Maria" (terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Monteleone d'Orvieto col Foglio n. 23, Particella n. 14 di mq 1280).

Il progetto delle strutture fu depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni in data 12/04/1989 con Protocollo n. 746, Pratica n. 341.

La comunicazione di inizio lavori fu presentata in data 12/04/1989 con Protocollo n. 973.

Il fabbricato non è stato completato.

L'eventuale Aggiudicatario dovrà valutare se sia conveniente demolire le strutture realizzate oppure adeguarle alle attuali normative anti sismiche.

Il costo della demolizione delle strutture, che è stato determinato con la redazione di un computo metrico estimativo, in cifra tonda, è pari a circa € 19.000,00, compresa l'I.V.A..

Le relative spese tecniche si possono quantificare, in larga massima, in circa € 3.000,00 compresa l'I.V.A..

Questi costi sono stati detratti dal valore di mercato stimato per determinare il valore di vendita giudiziaria.

L'immobile è conforme.

### 8.2. *conformità catastale:*

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II..

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto del terreno pignorato.

L'attuale Particella n. 14, di mq 1280, del Foglio n. 23 è stata originata dal Tipo di Frazionamento n. 96/85 del 18/05/1985, in atti dal 30/07/1985 (vedere visure storiche allegate).

### 8.3. *conformità urbanistica:*

L'immobile risulta conforme.

### 8.4. *corrispondenza dati catastali/atto:*

L'immobile risulta conforme.

---



BENI IN MONTELEONE D'ORVIETO, VIALE BOTANICA

## TERRENO

**Terreno edificabile** sito nel Comune di Monteleone d'Orvieto (TR), in Località Santa Maria, lungo Viale Botanica, parte urbana della S.S. 71, della superficie catastale di mq 1.280, per la quota di proprietà di 1/1 spettante a:

-                      nata a                      il                      c.f.                      in  
regime di separazione dei beni;

L'immobile oggetto di stima è un terreno edificabile sito in Località Santa Maria, lungo Viale Botanica, parte urbana della Strada Statale 71, nel tratto da Fabro Scalo a Monteleone d'Orvieto.

Attualmente l'accesso al terreno avviene da un cancello posto su Via del Parco, che si diparte da Viale Botanica.

Nel terreno sono presenti le strutture in calcestruzzo armato delle fondazioni e del piano interrato, di un fabbricato iniziato e non ultimato.

L'Aggiudicatario, in base alle proprie esigenze, dovrà valutare se riutilizzare le strutture esistenti (adeguandole alla attuale normativa) oppure se demolirle.

Dal Valore di Stima sono state detratte le spese di demolizione delle strutture esistenti.

Coordinate GIS: 42,89374; 12,03732.

### **Identificazione Catastale:**

- Foglio n. 23, Particella n. 14, Qualità Seminativo, Classe 2, superficie catastale mq 1280, Reddito Domenicale 6,15 Euro, Reddito Agrario 5,29 Euro.

Il Reddito Domenicale è stato calcolato tenendo conto della Deduzione B1, relativa al Consorzio Unico per la bonifica della Val di Chiana Romana e Val di Tresa

intestato a:

–                      nata a                      il                      c.f.                      per 1/1 della  
piena proprietà.

Derivante da:

Frazionamento del 18/05/1984, in Atti del 30/07/1985 (n. 96/85).

Confini: Strada Statale 71, Particella n. 308, Particella n. 536 e Particella n. 218.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

---

L'immobile è sito nel Comune di Monteleone d'Orvieto (TR), in Località Santa Maria, lungo Viale Botanica, parte urbana della S.S. 71.

Il traffico è normale.

I parcheggi sono sufficienti.

Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel terreno limitrofo è presente un area attrezzata per camper.

Nelle vicinanze è presente un campo da calcio.

#### COLLEGAMENTI

---

Autobus: fermata a m. 50 (extraurbana);

Treno: Stazione Ferroviaria di Fabro Scalo a km 2,5;

Aeroporto Leonardo da Vinci (Fiumicino): a km 170;

Aeroporto S. Francesco di Assisi (Assisi): a km 56;

Autostrada A1: Casello di Fabro a km 4,1.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

---

Livello di piano:;

Esposizione: (buona);

Luminosità: (buona);

Panoramicità: (sufficiente);

Stato di manutenzione generale: (insufficiente);

Servizi della zona: (sufficiente).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

---

Il terreno edificabile è sito in Località Santa Maria, lungo Viale Botanica, parte urbana della Strada Statale 71, nel tratto da Fabro Scalo a Monteleone d'Orvieto.

Attualmente l'accesso al terreno avviene da un cancello posto su Via del Parco, che si diparte da Viale Botanica.

Nel terreno sono presenti le strutture in calcestruzzo armato delle fondazioni e del piano interrato, di un fabbricato iniziato e non ultimato.

La superficie lorda in pianta di queste strutture è di circa mq 400.

L'Aggiudicatario, in base alle proprie esigenze, dovrà valutare se riutilizzare le strutture esistenti (adeguandole alla attuale normativa) oppure se demolirle.

Il terreno, della superficie catastale di mq 1280, ricade in Zona B2 - Residenziale di Completamento - art. 8 ed art. 8.2 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G., ed è sottoposto al vincolo idrogeologico.

L'indice fondiario è di 2 mc/mq, per cui la volumetria massima realizzabile è pari a mc 2560.

Il terreno è di forma trapezia, pianeggiante ed è recintato su tutti i lati con rete metallica sorretta da paletti metallici.

CLASSE ENERGETICA:

---

Trattandosi di un terreno non necessita l'A.P.E..

CONSISTENZA:

---

Superficie Fondiaria del terreno (superficie catastale) mq 1280;  
Indice Fondiario if = mc/mq 2;  
Volumetria realizzabile: mq 1280 x 2 = mc 2560.

---

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

---

Procedimento di Stima: Comparativo:  
Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

---

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Atto di compravendita;  
Data contratto: 19/01/2022;  
Fonte di informazione: Atto Notaio Francesco Maria Alvi con sede in Terni, Repertorio n. 6458, trascritto a Terni il 24/01/2022 al n. 535 del Registro Particolare;  
Descrizione: tra gli altri immobili, terreno in parte in Zona B3 di completamento, Foglio n. 18, Particella n. 255 del Catasto Terreni del Comune di Monteleone d'Orvieto;  
Indirizzo: Vocabolo Tiberia, Monteleone d'Orvieto;  
Superficie Fondiaria in Zona B3: mq 335 circa;  
Volumetria realizzabile: mc 502 circa;  
Prezzo/Prezzo richiesto: € 7.661,00 pari a 15,25 €/mc.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Atto di compravendita;  
Data contratto: 14/04/2023;  
Fonte di informazione: Atto Notaio Benedetta Dubini con sede in Orvieto, Repertorio n. 311, trascritto a Terni il 19/04/2023 al n. 3349 del Registro Particolare;  
Descrizione: tra gli altri immobili, terreno in Zona B3 di completamento, Foglio n. 18, Particelle nn. 59, 67, 68 e 676 del Catasto Terreni del Comune di Monteleone d'Orvieto;  
Indirizzo: Frazione Spiazzolino, Monteleone d'Orvieto;  
Superficie Fondiaria in Zona B3: mq 207 circa;  
Volumetria realizzabile: mc 310,50 circa;  
Prezzo/Prezzo richiesto: € 2.300,00 pari a 7,41 €/mc.

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 14/11/2024;

Fonte di informazione: Atto Notaio Benedetta Dubini con sede in Orvieto, Repertorio n. 1167, trascritto a Terni il 24/11/2024 al n. 9592 del Registro Particolare;

Descrizione: tra gli altri immobili, terreno in Zona B3 di completamento, Foglio n. 18, Particelle nn. 741, 744, e 791/parte del Catasto Terreni del Comune di Monteleone d'Orvieto;

Indirizzo: Frazione Colle Alto, Monteleone d'Orvieto;

Superficie Fondiaria in Zona B3: mq 600 circa;

Volumetria realizzabile: mc 900 circa;

Prezzo/Prezzo richiesto: € 7.030,00 pari a 7,81 €/mc.

### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 17/11/2022;

Fonte di informazione: Atto Notaio Alberta Canape con sede in Città della Pieve, Repertorio n. 11341, trascritto a Terni il 28/11/2022 al n. 10096 del Registro Particolare;

Descrizione: tra gli altri immobili, "terreno non agricolo" e "unità immobiliare in corso di definizione con annessa corte", Foglio n. 23, Particelle nn. 176 e 27 del Catasto Terreni del Comune di Monteleone d'Orvieto;

Indirizzo: Viale Botanica n. 3, Monteleone d'Orvieto;

Superficie Fondiaria in Zona B2: mq 580 circa;

Volumetria realizzabile: mc 1160 circa;

Prezzo/Prezzo richiesto: € 15.200,00 pari a 13,10 €/mc.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

---

La ricerca dei terreni comparabili, come quello oggetto di stima, ha riguardato il Foglio n. 23 ed il Foglio n. 18, della Mappa Catastale del Comune di Monteleone d'Orvieto, per il periodo dal 01/01/2022 al 03/01/2025.

Da questa ricerca sono stati reperiti alcuni atti di compravendita, che hanno riguardato terreni, o meglio porzioni di terreno, con destinazione edificabile (B2 con if = 2 mc/mq e B3 con if = 1,5 mc/mq).

I dati reperiti, a parere dello scrivente, sono poco attendibili perché si tratta di terreni di pertinenza di fabbricati (vero oggetto degli atti di compravendita) che non sono autonomamente edificabili a causa della loro superficie, forma e delle distanze da fabbricati e strade.

I prezzi dei terreni sono stati indicati negli atti ai fini fiscali, per la diversa tassazione tra fabbricati, terreni agricoli e terreni edificabili.

Va segnalato che da quanto risulta nella Banca Dati del Catasto Fabbricati, gli ultimi fabbricati nuovi in Località Santa Maria sono stati ultimati (ed accatastati) negli anni 2010/2011, quindi il mercato delle nuove costruzioni è fermo.

Lo scrivente ha anche effettuato delle ricerche relative ad annunci di vendita su siti internet specializzati, riguardanti terreni edificabili nel Comune di Monteleone d'Orvieto.

I dati degli annunci di vendita sono di seguito indicati:

ANNUNCIO 1

Descrizione: terreno edificabile di mq 1524;  
Indirizzo: Viale Botanica, Monteleone d'Orvieto;  
Prezzo/Prezzo richiesto: € 110.000,00;  
Volumetria realizzabile: mc 1900;  
Prezzo unitario: 57,89 €/mc.

ANNUNCIO 2

Descrizione: terreno edificabile di mq 880;  
Indirizzo: Località Santa Maria, Monteleone d'Orvieto;  
Prezzo/Prezzo richiesto: € 35.000,00;  
Volumetria realizzabile: mc 1320;  
Prezzo unitario: 26,52 €/mc.  
N.B.: si tratta di una Particella del Foglio n. 23, che ricade in Zona B3, con indice fondiario pari ad 1,5 metri cubi per ogni metro quadro di superficie di terreno.

ANNUNCIO 3

Descrizione: terreno edificabile di mq 950 circa;  
Indirizzo: Località Santa Maria, Monteleone d'Orvieto;  
Prezzo/Prezzo richiesto: € 44.000,00;  
Volumetria realizzabile: mc 1700;  
Prezzo unitario: 25,88 €/mc.

Altri dati reperiti sono quelli del Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio della Provincia di Perugia e Terni.

Nel listino non sono riportati i prezzi medi per il Comune di Monteleone d'Orvieto.

Nel listino sono però riportati quelli del confinante Comune di Fabro.

Nel III Trimestre 2024, nel Comune di Fabro, i prezzi medi dei terreni edificabili sono stati variabili da € 20,00 ad € 50,00 al metro cubo di volumetria realizzabile.

Visto quanto sopra esposto e considerate le caratteristiche del terreno edificabile da stimare, lo scrivente ritiene congruo adottare il valore unitario di € 30,00 al metro cubo di volumetria realizzabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	
Valore Volumetria Realizzabile:	mc 2560,00 x €/mc 30,00 = € 76.800,00
RIEPILOGO VALORI CORPO	
1/1 Piena Proprietà:	€ 76.800,00
VALORE DI MERCATO	
Calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti:	€ 76.800,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come esposto nel paragrafo “Sviluppo valutazione” lo scrivente ha ricercato delle compravendite di terreni comparabili con quello oggetto di Esecuzione Immobiliare, in modo da poterlo stimare con il metodo del confronto di mercato (M.C.A., Market Comparison Approach) che perviene al valore di mercato del bene mediante la sua comparazione, con i dovuti aggiustamenti, ad immobili simili recentemente alienati.

La ricerca ha prodotto quattro compravendite relative a terreni con destinazione edificabile, ma che nel concreto non lo sono a causa della loro esigua superficie, della forma e per le distanze da fabbricati, confini e strade.

Quindi si è optato per la stima comparativa monoparametrica in base al prezzo medio.

### Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Il valore finale si deve intendere sempre a corpo e per l'immobile così come visionato e riprodotto nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I., “Listino dei prezzi degli Immobili sulle Piazze dell’Umbria”, annunci di vendita su siti internet specializzati.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Cons. Accessori	Valore intero	Valore Diritto
Terreno	mq 1280,00		€ 76.800,00	€ 76.800,00
Spese di demolizione delle strutture di fondazione esistenti (vedi cap.8)				€ 22.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 54.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 8.220,00**

Redazione di A.P.E.:

**€ 0,00**

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

**€ 0,00**

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

**€ 46.580,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in cifra tonda:

**€ 46.500,00**

Terni, 10/01/2025

L'Esperto  
Geom. Marco Giuliani