



**TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**78/2024**

PROCEDURA PROMOSSA  
DA: [REDACTED]

DEBITORE:  
[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Tommaso Belli

CUSTODE:

Dott. Andrea Vasconi

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 08/10/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALEN.NET

TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Panizza**

CF:PNZLSN84T30L117P

con studio in TERNI (TR) VIA SIRIO 38

telefono: 3495391495

email: [panizzastudio@gmail.com](mailto:panizzastudio@gmail.com)

PEC: [alessandro.panizza@geopec.it](mailto:alessandro.panizza@geopec.it)



## TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2024

## LOTTO 1

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

**CORPO A**

Il bene oggetto di stima, sito in Monteleone d'Orvieto (TR) in località Caicina, è censito al catasto terreni del sopradetto Comune al foglio 5 p.la 29 e risulta difficilmente raggiungibile in quanto le strade di collegamento dalla via principale (SS 71) non sono asfaltate e manutentate.

Il bosco è costituito prevalentemente da latifoglie caducifoglie, con struttura riconducibile a un ceduo semplice. Gli alberi presenti mostrano portamento slanciato e diametri modesti, caratterizzati dalla presenza di numerosi polloni basali, evidenti segni di una gestione passata a ceduazione. L'altezza media si aggira attorno ai 10–15 metri, e la chioma appare piuttosto fitta e continua, sebbene con alcune aperture localizzate che favoriscono la penetrazione della luce. Le specie arboree riconoscibili comprendono carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), castagno (*Castanea sativa*) e querce (*Quercus spp.*), accompagnate da altre essenze secondarie nei tratti più illuminati o marginali.

**Strato arbustivo e rinnovazione**

Il sottobosco risulta mediamente sviluppato, composto da polloni, giovani alberelli e arbusti pionieri, con presenza di felci, rovi e specie erbacee caratteristiche dei boschi collinari. È evidente una rinnovazione naturale attiva, in particolare lungo i margini del sentiero e nelle aperture della copertura arborea, favorite dall'ingresso della luce.

**Morfologia e suolo**

Il bosco si sviluppa su un versante inclinato, con pendenze significative che condizionano la morfologia del suolo. Il terreno è irregolare, con presenza di erosioni localizzate, affioramenti di radici, accumuli di lettiera fogliare e tratti coperti da ghiaia e materiale incoerente, specie lungo il sentiero battuto che attraversa il popolamento.

**Funzioni e stato del bosco**

Il popolamento forestale ha caratteristiche da bosco secondario, probabilmente frutto di utilizzazioni passate e oggi in fase di ricostituzione naturale. Le funzioni principali possono essere identificate come:

- Protettiva, grazie alla copertura del suolo e al contenimento dell'erosione superficiale sui pendii.
- Ecologica, offrendo habitat per numerose specie vegetali e animali, nonché continuità ecologica in un contesto collinare.



- Produttiva secondaria, con potenziale per la produzione di legna da ardere attraverso una gestione periodica del ceduo.

#### **Identificazione catastale:**

- foglio 5 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 37030, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 26,77 €, indirizzo catastale: -, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 27/07/2024 Pratica n. TR0079907 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 79907.1/2024)  
Confina con P.LLA 41 - 42 - 76 -18 - 30 e con strada vicinale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente bosco misto. non risultano presenti sistemi irrigui e le seguenti sistemazioni agrarie sono tipiche dell'Italia centrale ovvero tradizionali sistemi come la "proda o rivale", con campi rettangolari separati da fossi. sono state rilevate le seguenti colture erbacee ovvero felci, rovi (Rubus spp.) e specie erbacee, arboree: carpino nero (Ostrya carpinifolia), castagno (Castanea sativa) e querce (Quercus spp.), accompagnate da nocciolo (Corylus avellana) ed altre essenze secondarie mentre le specie arboree sono del tipo latifoglie caducifoglie a struttura di ceduo semplice e selvicoltura media.

#### **CORPO B**

Il bene oggetto di stima, sito in Monteleone d'Orvieto (TR) in località Caicina, è censito al catasto terreni del sopradetto Comune al foglio 5 p.la 41 e risulta difficilmente raggiungibile in quanto le strade di collegamento dalla via principale (SS 71) sono parzialmente asfaltate e manutentate.

#### **Descrizione del soprassuolo**

Una buona porzione del lotto risulta parzialmente incolta e lasciata a sodo, priva di specie arboree. La restante porzione del lotto è costituita da bosco prevalentemente caratterizzato da latifoglie caducifoglie a struttura di ceduo semplice. Gli individui presenti hanno diametri ridotti e portamento slanciato, con numerosi polloni che testimoniano la gestione passata tramite ceduazione. L'altezza media delle piante si colloca intorno ai 10–15 m, con chioma generalmente continua e piuttosto fitta.

Le specie arboree osservabili sembrano includere carpino, castagno e querce, accompagnate localmente da altre essenze secondarie.

#### **Strato arbustivo e rinnovazione**

Il sottobosco è mediamente sviluppato, con presenza di ricacci arbustivi, polloni e piccoli arbusti, oltre a vegetazione erbacea tipica dei boschi collinari (felci, rovi, graminacee). Si osserva una rinnovazione naturale attiva, soprattutto lungo i margini e nelle aperture della copertura.

#### **Morfologia e suolo**

Il popolamento si sviluppa su un versante a forte acclività, con pendenze marcate che condizionano l'accessibilità e la stabilità del terreno. Il suolo è irregolare, con tratti erosi,



affioramenti di radici e accumuli di lettiera fogliare. La forma complessiva del bosco è irregolare e disomogenea, con densità variabile.

#### **Funzioni e stato del bosco**

Si tratta di un bosco di tipo secondario, probabilmente derivante da utilizzazioni passate e oggi in fase di ricostituzione naturale.

Le funzioni principali possono essere:

- Protettiva (stabilità del versante e contenimento dell'erosione)
- Ecologica (biodiversità, habitat per fauna)
- Produttiva secondaria (legna da ardere, ceduo da governare periodicamente).

#### **Identificazione catastale:**

- foglio 5 particella 41 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe INCOLTO PROD, superficie 10528, deduzione B1, reddito agrario 0,54 €, indirizzo catastale: Non definito, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 27/07/2024 Pratica n. TR0078709 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 78709.1/2024)
- foglio 5 particella 41 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe BOSCO MISTO, superficie 13612, deduzione B1, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 9,84 €, indirizzo catastale: Non definito, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 27/07/2024 Pratica n. TR0078709 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 78709.1/2024)

Il terreno presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia COLLINARE, una tessitura prevalente BOSCO MISTO ED INCOLTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: Italia Centrale: Tradizionali sistemi come la "proda o rivale", con campi rettangolari separati da fossi, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: - ,arboree: carpino, castagno e querce, accompagnate localmente da nocciolo e altre essenze secondarie, di selvicoltura: MEDIE

#### **CORPO C**

Il bene oggetto di stima, sito in Monteleone d'Orvieto (TR) in località Caicina, è censito al catasto terreni del sopradetto Comune al foglio 10 p.lla 10 e risulta difficilmente raggiungibile in quanto le strade di collegamento dalla via principale (SS 71) sono parzialmente asfaltate e manutentate.

#### **Descrizione del soprassuolo**

Il bosco è costituito prevalentemente da latifoglie caducifoglie a struttura di ceduo semplice. Gli individui presenti hanno diametri ridotti e portamento slanciato, con numerosi polloni che testimoniano la gestione passata tramite ceduazione. L'altezza media delle piante si colloca intorno ai 10–15 m, con chioma generalmente continua e piuttosto fitta.

Le specie arboree osservabili sembrano includere carpino, castagno e querce, accompagnate localmente da altre essenze secondarie.

#### **Strato arbustivo e rinnovazione**

Il sottobosco è mediamente sviluppato, con presenza di ricacci arbustivi, polloni e piccoli arbusti, oltre a vegetazione erbacea tipica dei boschi collinari (felci, rovi, graminacee). Si osserva una rinnovazione naturale attiva, soprattutto lungo i margini e nelle aperture della copertura.

#### **Morfologia e suolo**

Il popolamento si sviluppa su un versante a forte acclività, con pendenze marcate che condizionano l'accessibilità e la stabilità del terreno. Il suolo è irregolare, con tratti erosi, affioramenti di radici e accumuli di lettiera fogliare. La forma complessiva del bosco è irregolare e disomogenea, con densità variabile.

#### **Funzioni e stato del bosco**

Si tratta di un bosco di tipo secondario, probabilmente derivante da utilizzazioni passate e oggi in fase di ricostituzione naturale. Le funzioni principali possono essere:

- Protettiva (stabilità del versante e contenimento dell'erosione)
- Ecologica (biodiversità, habitat per fauna)
- Produttiva secondaria (legna da ardere, ceduo da governare periodicamente).

#### **Identificazione catastale:**

- foglio 10 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 10260, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 9,54 €, indirizzo catastale: Non definito, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 27/07/2024 Pratica n. TR0078050 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 78050.1/2024)

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente bosco misto. non risultano presenti sistemi irrigui e le seguenti sistemazioni agrarie sono tipiche dell'Italia centrale ovvero tradizionali sistemi come la "proda o rivale", con campi rettangolari separati da fossi. sono state rilevate le seguenti colture erbacee ovvero carpino, castagno e querce, accompagnate localmente da nocciolo e altre essenze secondarie mentre le specie arboree sono del tipo latifoglie caducifoglie a struttura di ceduo semplice e selvicoltura media.

#### **CORPO D**

Il bene oggetto di stima, sito in Monteleone d'Orvieto (TR) in località Caicina, è censito al catasto terreni del sopradetto Comune al foglio 10 p.la 22 e risulta difficilmente raggiungibile in quanto le strade di collegamento dalla via principale (SS 71) sono parzialmente asfaltate e manutentate.

Il popolamento forestale visibile in foto si colloca in un contesto ecotonale tra bosco e radura aperta, con margini ben definiti e forte presenza di specie arbustive e pioniere. Il bosco è composto prevalentemente da latifoglie caducifoglie, con struttura irregolare ma tendenzialmente densa nei tratti più interni. La copertura arborea risulta continua e compatta nella parte sinistra dell'immagine, mentre sulla destra si osserva una maggiore eterogeneità privadi specie arboree e una graduale transizione verso formazioni arbustive.

Le specie arboree dominanti includere carpino (*Carpinus betulus*), acero (*Acer spp.*), pioppo (*Populus spp.*), e potenzialmente frassino (*Fraxinus excelsior*), con presenza marginale di essenze pioniere e colonizzatrici lungo i bordi. Le altezze variano da 10 a 20 metri, con un portamento generalmente eretto.

#### **Strato arbustivo e rinnovazione**

Lo strato arbustivo è ben sviluppato lungo i margini, con cespugli fitti e vigorosi, mentre una parte dell'area risulta erbosa al centro della foto è colonizzata da specie erbacee perenni e pioniere, graminacee e leguminose, oltre a giovani alberelli in fase di rinnovazione naturale. La rinnovazione appare attiva soprattutto nei margini del bosco, con nuovi individui in crescita e una buona dinamica di espansione della copertura legnosa verso la radura.

#### **Morfologia e suolo**

La morfologia appare pianeggiante o lievemente ondulata, con suolo profondo, ben strutturato e ricco di sostanza organica. L'assenza di segni evidenti di erosione o ruscellamento indica una buona stabilità del terreno. Il substrato sembra supportare una vegetazione vigorosa, sia arborea che erbacea.

#### **Funzioni e stato del bosco**

Il sistema ambientale rappresentato è misto bosco-radura, caratterizzato da elevata eterogeneità strutturale e biodiversità.

Le principali funzioni ecologiche e gestionali possono essere:

- Ecologica, grazie alla presenza di diversi habitat lungo il margine bosco-radura, utile per la fauna selvatica (rifugio, alimentazione, corridoi ecologici).
- Protettiva, in relazione alla copertura continua del suolo e alla prevenzione dell'erosione.
- Paesaggistica e ricreativa, per la fruibilità visiva e la presenza di spazi aperti.
- Produttiva secondaria, con potenziale per il prelievo sostenibile di legna o biomassa, specie nei tratti interni del bosco.

#### **Identificazione catastale:**

- foglio 10 particella 22 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 11470, reddito agrario 35,54 €, reddito dominicale 34,36 €, indirizzo catastale: Non definito, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1993 in atti dal 24/06/1996 (n. 949.1/1994)

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente bosco misto. non risultano presenti sistemi irrigui e le seguenti sistemazioni agrarie sono tipiche dell'Italia centrale ovvero tradizionali sistemi come la "proda o rivale", con campi rettangolari separati da fossi. sono state rilevate le seguenti colture erbacee ovvero carpino, castagno e



querce, accompagnate localmente da nocciolo e altre essenze secondarie mentre le specie arboree sono del tipo latifoglie caducifoglie a struttura di ceduo semplice e selvicoltura media.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 81.963,40 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 29.555,58             |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 30.000,00             |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

- 4.2.1. Isterzioni:

**IPOTECA VOLONTARIA**, stipulata il 12/02/2021 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 98206/21784 di repertorio, iscritta il 09/07/2024 a TERNI ai nn. RG 1645 RP 194, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA.

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 44500.

**NOTE:** [REDACTED]

[REDACTED] SI SONO RICONOSCIUTE DEBITRICI NEI CONFRONTI [REDACTED]

DELLA SOMMA

DI



[REDACTED]  
[REDACTED] SI SONO IMPEGNATE ED OBBLIGATE A CORRISPONDERE [REDACTED]  
[REDACTED] FINO ALL'ESTINZIONE DEL DEBITO PENA  
LA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. E' RIMASTO INTESO TRA LE PARTI CHE,  
IN CASO DI VENDITA, ANCHE PARZIALE, DEI TERRENI DI PROPRIETA' [REDACTED]  
[REDACTED] IL DEBITO DOVRA' ESSERE SALDATO IMMEDIATAMENTE  
PER L'INTERO. A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE ED AI FINI DELLA ISCRIZIONE  
IPOTECARIA [REDACTED]  
[REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**PIGNORAMENTO**, stipulata il 14/06/2024 a firma di U.N.E.P. ai nn. 1378 di repertorio,  
trascritta il 09/07/2024 a TERNI ai nn. RG 7530 RP 5922, a favore [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

**TRASCIZIONE**, stipulato il 11/02/1993 a firma di Pubblico Ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] ai nn. 30829 di repertorio DEL 11/02/1993, trascritta il 13/03/2025 a TERNI  
ai nn. RG 2719 RP 2093, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'**

NOTE: AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2648 TERZO COMMA C.C. SI  
TRASCRIVE L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL DEFUNTO [REDACTED]  
[REDACTED] IN FAVORE [REDACTED] E [REDACTED] CHE CON  
L'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO [REDACTED] IN DATA  
11.2.1993 HANNO COMPIUTO UN ATTO DI DISPOSIZIONE DI IMMOBILI FACENTI  
PARTE DELL'EREDITA' RELITTA DAL DE CUIUS TITOLO NON ALLEGATO IN  
QUANTO GIA' DEPOSITATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI TERNI CON  
NOTA DI TRASCRIZIONE N. 1980 DEL 26.3.1993

**TRASCRIZIONE**, stipulato il 14/04/2006 a firma di Pubblico Ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] ai nn. 101566 di repertorio DEL 14/04/2006, trascritta il 27/03/2025 a  
TERNI ai nn. RG 3351 RP 2610, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA  
EREDITA'**

**RIFERITO AGLI IMMOBILI FOGLIO 10 P.LLA 10 E P.LLA 22**

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

#### **ALTRÉ INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTA:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00            |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00            |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00            |
| Millesimi condominiali:   | NON<br>RISCONTRATI |

### Ulteriori avvertenze:

Esistenza di Cause Civili: vedi certificato di Attestazione del Tribunale di Terni allegato.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Figure 1 is a bar chart showing the number of publications per year for the top 100 most cited papers. The y-axis represents the number of publications, ranging from 0 to 100. The x-axis represents the year, ranging from 1990 to 2010. The chart shows a general upward trend in the number of publications over time, with a significant increase in the late 1990s and early 2000s. The top 100 most cited papers have produced a total of approximately 10,000 publications.

| Year | Number of Publications |
|------|------------------------|
| 1990 | 10                     |
| 1991 | 15                     |
| 1992 | 20                     |
| 1993 | 25                     |
| 1994 | 30                     |
| 1995 | 35                     |
| 1996 | 40                     |
| 1997 | 45                     |
| 1998 | 50                     |
| 1999 | 55                     |
| 2000 | 60                     |
| 2001 | 65                     |
| 2002 | 70                     |
| 2003 | 75                     |
| 2004 | 80                     |
| 2005 | 85                     |
| 2006 | 90                     |
| 2007 | 95                     |
| 2008 | 100                    |
| 2009 | 105                    |
| 2010 | 110                    |



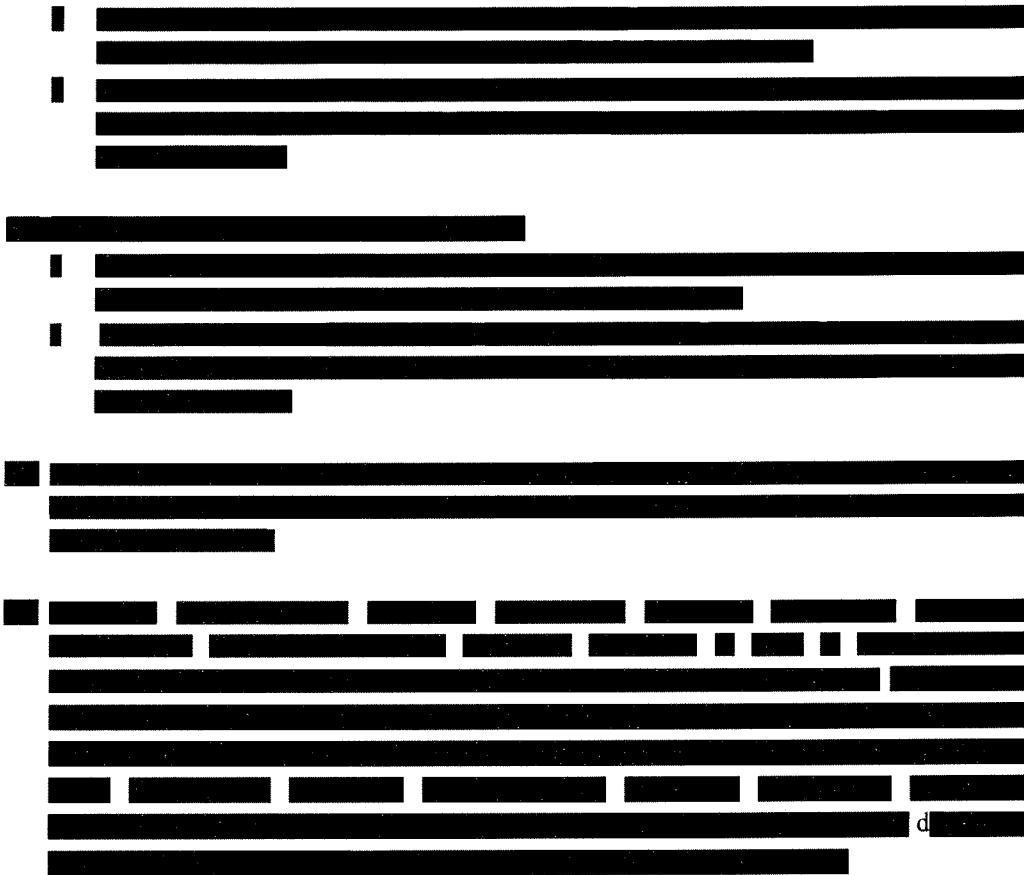
A large block of black redacted text, consisting of approximately 15 lines of text, rendered as a solid black rectangle. The redaction is likely used to protect sensitive information such as names, addresses, or other personal details.



The figure consists of 10 separate horizontal bar charts, each containing 10 bars. The bars are black and set against a white background. Each chart follows a repeating pattern of bar lengths: long, short, long, short, long, short, long, short, long, short. The charts are positioned vertically, with a small gap between each one.

[REDACTED]





## 16. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### a. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### b. SITUAZIONE URBANISTICA:

#### **CORPO A FOGLIO 5 P.LLA 29**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Piano Regolatore generale approvato con deliberazione di C.C. n.20 del 29.04.2004 , l'immobile ricade in zona:

- zona boschata.
- zona vincolata ai sensi dell'art. 136 lettere (c) e (d) del D.lgs. 42/2004 e in zona a vincolo idrogeologico.

#### **CORPO E FOGLIO 5 P.LLA 41**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Piano Regolatore generale approvato con deliberazione di C.C. n.20 del 29.04.2004 , l'immobile ricade in zona:

zona boschata.

zona vincolata ai sensi dell'art. 136 lettere (c) e (d) del D.lgs. 42/2004 e in zona a vincolo idrogeologico.

### **CORPO C FOGLIO 10 P.LLA 10**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Piano Regolatore generale approvato con deliberazione di C.C. n.20 del 29.04.2004 , l'immobile ricade in zona:

- zona boscata.
- zona vincolata ai sensi dell'art. 136 lettere (c) e (d) del D.lgs. 42/2004 e in zona a vincolo idrogeologico.

### **CORPO D FOGLIO 10 P.LLA 22**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Piano Regolatore generale approvato con deliberazione di C.C. n.20 del 29.04.2004 , l'immobile ricade in zona:

- zona boscata.
- ricade in zona agricola E2 – zona agricola collinare con funzione di margine.

zona vincolata ai sensi dell'art. 136 lettere (c) e (d) del D.lgs. 42/2004 e in zona a vincolo idrogeologico.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

 (Questa situazione è riferita solamente a Terreno Foglio 10 p.la 22)

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo, a differenza di quanto indicato nella coltura catastale ovvero "SEMINATIVO", il terreno è caratterizzato da una parte incolta e l'altra boschiva.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Modello 26 all'Agenzia delle Entrate: €.250,00

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**BENI IN MONTELEONE D'ORVIETO LOCALITA' CAICINA SNC**

**TERRENO**

**DI CUI AL PUNTO A**



**TERRENO AGRICOLO** a MONTELEONE D'ORVIETO LOCALITA' CAICINA SNC, della superficie commerciale di 37.030,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
██████████

Il bosco è costituito prevalentemente da latifoglie caducifoglie, con struttura riconducibile a un ceduo semplice. Gli alberi presenti mostrano portamento slanciato e diametri modesti, caratterizzati dalla presenza di numerosi polloni basali, evidenti segni di una gestione passata a ceduazione. L'altezza media si aggira attorno ai 10–15 metri, e la chioma appare piuttosto fitta e continua, sebbene con alcune aperture localizzate che favoriscono la penetrazione della luce.

Le specie arboree riconoscibili comprendono carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), castagno (*Castanea sativa*) e querce (*Quercus spp.*), accompagnate da nocciolo (*Corylus avellana*) e altre essenze secondarie nei tratti più illuminati o marginali.

#### **Strato arbustivo e rinnovazione**

Il sottobosco risulta mediamente sviluppato, composto da polloni, giovani alberelli e arbusti pionieri, con presenza di felci, rovi (*Rubus spp.*) e specie erbacee caratteristiche dei boschi collinari. È evidente una rinnovazione naturale attiva, in particolare lungo i margini del sentiero e nelle aperture della copertura arborea, favorite dall'ingresso della luce.

#### **Morfologia e suolo**

Il bosco si sviluppa su un versante inclinato, con pendenze significative che condizionano la morfologia del suolo. Il terreno è irregolare, con presenza di erosioni localizzate, affioramenti di radici, accumuli di lettiera fogliare e tratti coperti da ghiaia e materiale incoerente, specie lungo il sentiero battuto che attraversa il popolamento.

#### **Funzioni e stato del bosco**

Il popolamento forestale ha caratteristiche da bosco secondario, probabilmente frutto di utilizzazioni passate e oggi in fase di ricostituzione naturale.

Le funzioni principali possono essere identificate come:

- Protettiva, grazie alla copertura del suolo e al contenimento dell'erosione superficiale sui pendii.
- Ecologica, offrendo habitat per numerose specie vegetali e animali, nonché continuità ecologica in un contesto collinare.
- Produttiva secondaria, con potenziale per la produzione di legna da ardere attraverso una gestione periodica del ceduo.

#### **Identificazione catastale:**

foglio 5 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 37030, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 26,77 €, indirizzo catastale: -, piano: T, intestato a ██████████, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 27/07/2024

Pratica n. TR0079907 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 79907.1/2024)

Confina con P.LLA 41 - 42 - 76 -18 - 30 e con strada vicinale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente bosco misto. non risultano presenti sistemi irrigui e le seguenti sistemazioni agrarie sono tipiche dell'Italia centrale ovvero tradizionali sistemi come la "pruda o rivale", con campi rettangolari separati da fossi. sono state rilevate le seguenti colture erbacee ovvero felci, rovi (Rubus spp.) e specie erbacee, arboree: carpino nero (Ostrya carpinifolia), castagno (Castanea sativa) e querce (Quercus spp.), accompagnate da nocciolo (Corylus avellana) ed altre essenze secondarie mentre le specie arboree sono del tipo latifoglie caducifoglie a struttura di ceduo semplice e selvicoltura media.



#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ORVIETO.

#### **QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione: al di sopra della media

panoramicità: al di sopra della media

livello di piano: mediocre

stato di manutenzione: mediocre

luminosità: al di sopra della media

qualità degli impianti: molto scarso

qualità dei servizi: mediocre

#### **CONSISTENZA:**

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

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



| descrizione   | consistenza      | indice    | commerciale      |
|---------------|------------------|-----------|------------------|
| BOSCO MISTO   | 37.030,00        | x 100 % = | 37.030,00        |
| <b>Total:</b> | <b>37.030,00</b> |           | <b>37.030,00</b> |

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo del tipo monoparametrico in base al prezzo medio. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalsa di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni.

#### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

**TABELLA L117L – BOSCO CEDUO E BOSCO MISTO**

| ACCESSO            | UBICAZIONE      | GIACITURA COEFF PIANEGGIANTE   |
|--------------------|-----------------|--------------------------------|
| Buono 1,00         | Eccellente 1,00 | Poco acclive 1,00              |
| Suff. 0,95         | Normale 0,95    | Acclive 0,90                   |
| Insufficiente 0,90 | Cattiva 0,90    | Mediocre 0,80                  |
|                    |                 | Molto acclive 0,70             |
| QUALITA' ESSENZE   | CONDUZIONE      | ETA'                           |
| Ricercata 1,00     | Governati 1,00  | 1/3 del taglio 1,00            |
| Ordinaria 0,95     | Degradi 0,60    | Tra 1/3 e 2/3 del taglio 0,925 |
| Scarsa 0,90        |                 | Oltre 2/3 del taglio 0,85      |



| coeff differenziazione<br>ACCESSO | coeff differenziazione<br>UBICAZIONE | coeff differenziazione<br>GIACITURA | coeff differenziazione<br>QUALITA'<br>ESSENZE | coeff differenziazione<br>CONDUZIONE | coeff differenziazione<br>ETA' |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------|
| 0.90                              | 0.95                                 | 0.95                                | 0.95  | 0.85                                 | 1.00                           |

Valore minimo (€/Ha) 1800,00

Valore massimo (€/Ha) 7000,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37.030,00 x 0,46 = **17.033,80**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 17.033,80**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 17.033,80**

BENI IN MONTELEONE D'ORVIETO LOCALITA' CAICINA SNC

## TERRENO

DI CUI AL PUNTO B

**TERRENO AGRICOLO** a MONTELEONE D'ORVIETO LOCALITA' CAICINA SNC, della superficie commerciale di 23.459,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (███████████)

███████████ Il bene oggetto di stima, sito in Monteleone d'Orvieto (TR) in località Caicina, è censito al catasto terreni del sopradetto Comune al foglio 5 p.la 41 e risulta difficilmente raggiungibile in quanto le strade di collegamento dalla via principale (SS 71) sono parzialmente asfaltate e manutentate.

#### Descrizione del soprassuolo

Il bosco è costituito prevalentemente da latifoglie caducifoglie a struttura di ceduo semplice. Gli individui presenti hanno diametri ridotti e portamento slanciato, con numerosi polloni che testimoniano la gestione passata tramite ceduazione. L'altezza media delle piante si colloca intorno ai 10–15 m, con chioma generalmente continua e piuttosto fitta.

Le specie arboree osservabili sembrano includere carpino, castagno e querce, accompagnate localmente da nocciolo e altre essenze secondarie.

Mentre una buona porzione del lotto risulta parzialmente incolta e lasciata a sodo, priva di specie arboree.

#### Strato arbustivo e rinnovazione



Il sottobosco è mediamente sviluppato, con presenza di ricacci arbustivi, polloni e piccoli arbusti, oltre a vegetazione erbacea tipica dei boschi collinari (felci, rovi, graminacee). Si osserva una rinnovazione naturale attiva, soprattutto lungo i margini e nelle aperture della copertura.

### **Morfologia e suolo**

Il popolamento si sviluppa su un versante a forte acclività, con pendenze marcate che condizionano l'accessibilità e la stabilità del terreno. Il suolo è irregolare, con tratti erosi, affioramenti di radici e accumuli di lettiera fogliare. La forma complessiva del bosco è irregolare e disomogenea, con densità variabile.

### **Funzioni e stato del bosco**

Si tratta di un bosco di tipo secondario, probabilmente derivante da utilizzazioni passate e oggi in fase di ricostituzione naturale.

Le funzioni principali possono essere:

- Protettiva (stabilità del versante e contenimento dell'erosione)
- Ecologica (biodiversità, habitat per fauna)
- Produttiva secondaria (legna da ardere, ceduo da governare periodicamente).

### **Identificazione catastale:**

foglio 5 particella 41 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe INCOLTO PROD, superficie 10528, deduzione B1, reddito agrario 0,54 €, indirizzo catastale: Non definito, piano: T, intestato [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 27/07/2024 Pratica n. TR0078709 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 78709.1/2024) • foglio 5 particella 41 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 13612, deduzione B1, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 9,84 €, indirizzo catastale: Non definito, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 27/07/2024 Pratica n. TR0078709 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 78709.1/2024)

Il terreno presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia COLLINARE, una tessitura prevalente BOSCO MISTO ED INCOLTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: Italia Centrale: Tradizionali sistemi come la "proda o rivale", con campi rettangolari separati da fossi, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: - ,arboree: carpino, castagno e querce, accompagnate localmente da nocciolo e altre essenze secondarie, di selvicoltura: MEDIE



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ORVIETO.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sotto della media

panoramicità: al di sopra della media

livello di piano: al di sotto della media

stato di manutenzione: mediocre

luminosità: scarso

qualità degli impianti: scarso

qualità dei servizi: scarso

## CONSISTENZA:

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

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

| descrizione   | consistenza      | indice     | commerciale      |
|---|------------------|------------|------------------|
| FOGLIO 5 PLLA 41 - PORZIONE<br>AA - TERRENO INCOLTO | 13.612,00        | x<br>95 %  | =<br>12.931,40   |
| FOGLIO 5 PLLA 41 - PORZIONE<br>AB - BOSCO MISTO     | 10.528,00        | x<br>100 % | =<br>10.528,00   |
| <b>Totale:</b>                                      | <b>24.140,00</b> |            | <b>23.459,40</b> |



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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo del tipo mono parametrico in base al prezzo medio. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalsa di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni.

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

**TABELLA LI17L – BOSCO CEDUO E BOSCO MISTO**

| TABELLA LI17L – BOSCO CEDUO E BOSCO MISTO |                 |                                |
|---|-----------------|--------------------------------|
| ACCESSO                                   | UBICAZIONE      | GIACITURA COEFF PIANEGGIANTE   |
| Buono 1,00                                | Eccellente 1,00 | Poco acclive 1,00              |
| Suff. 0,95                                | Normale 0,95    | Acclive 0,90                   |
| Insufficiente 0,90                        | Cattiva 0,90    | Mediocro 0,80                  |
|   |                 | Molto acclive 0,70             |
| QUALITA' ESSENZE                          | CONDUZIONE      | ETA'                           |
| Ricercata 1,00                            | Governati 1,00  | 1/3 del taglio 1,00            |
| Ordinaria 0,95                            | Degradi 0,60    | Tra 1/3 e 2/3 del taglio 0,925 |
| Scarsa 0,90                               |                 | Oltre 2/3 del taglio 0,85      |

| coeff differenziazione<br>ACCESSO | coeff differenziazione<br>UBICAZIONE | coeff differenziazione<br>GIACITURA | coeff differenziazione<br>QUALITA' ESSENZE | coeff differenziazione<br>CONDUZIONE | coeff differenziazione<br>ETA' |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------|
| 0.95                              | 0.90                                 | 0.95                                | 0.95                                       | 0.90                                 | 1.00                           |



Valore minimo (€/Ha) 1800,00  
 Valore massimo (€/Ha) 7000,00

**TABELLA LI17E - INCOLTO**

| ACCESSO            | UBICAZIONE      | GIACITURA          |
|--------------------|-----------------|--------------------|
| Buono 1,00         | Eccellente 1,00 | Poco acclive 1,00  |
| Suff. 0,90         | Normale 0,90    | Molto acclive 0,80 |
| Insufficiente 0,80 | Cattiva 0,80    |                    |

| coeff<br>differenziazione<br>ACCESSO | coeff<br>differenziazione<br>UBICAZIONE | coeff<br>differenziazione<br>GIACITURA |
|--------------------------------------|---|--|
| 1,00                                 | 1,00                                    | 1,00                                   |

Valore minimo (€/Ha) 1100,00  
 Valore massimo (€/Ha) 2200,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.459,40 x 0,35 = **8.210,79**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.210,79**

**Valore di mercato** (calcolato in quota c diritto al netto degli aggiustamenti): **C. 8.210,79**



terreno agricolo a MONTELEONE D'ORVIETO LOCALITA' CAICINA SNC, della superficie commerciale di **10.260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà



Il bene oggetto di stima, sito in Monteleone d'Orvieto (TR) in località Caicina, è censito al catasto terreni del sopradetto Comune al foglio 10 p.la 10 e risulta difficilmente raggiungibile in quanto le strade di collegamento dalla via principale (SS 71) sono parzialmente asfaltate e manutentute.

#### **Descrizione del soprassuolo**

Il bosco è costituito prevalentemente da latifoglie caducifoglie a struttura di ceduo semplice. Gli individui presenti hanno diametri ridotti e portamento slanciato, con numerosi polloni che testimoniano la gestione passata tramite cedazione. L'altezza media delle piante si colloca intorno ai 10-15 m, con chioma generalmente continua e piuttosto fitta.

Le specie arboree osservabili sembrano includere carpino, castagno e querce, accompagnate localmente da nocciolo e altre essenze secondarie.

#### **Strato arbustivo e rinnovazione**

Il sottobosco è mediamente sviluppato, con presenza di ricacci arbustivi, polloni e piccoli arbusti, oltre a vegetazione erbacea tipica dei boschi collinari (felci, rovi, graminacee). Si osserva una rinnovazione naturale attiva, soprattutto lungo i margini e nelle aperture della copertura.

#### **Morfologia e suolo**

Il popolamento si sviluppa su un versante a forte acclività, con pendenze marcate che condizionano l'accessibilità e la stabilità del terreno. Il suolo è irregolare, con tratti erosi, affioramenti di radici e accumuli di lettiera fogliare. La forma complessiva del bosco è irregolare e disomogenea, con densità variabile.

#### **Funzioni e stato del bosco**

Si tratta di un bosco di tipo secondario, probabilmente derivante da utilizzazioni passate e oggi in fase di ricostituzione naturale. Le funzioni principali possono essere:

- Protettiva (stabilità del versante e contenimento dell'erosione)
- Ecologica (biodiversità, habitat per fauna)
- Produttiva secondaria (legna da ardere, ceduo da governare periodicamente).

#### **Identificazione catastale:**

- foglio 10 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 10260, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 9,54 €, indirizzo catastale: Non definito, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 27/07/2024 Pratica n. TR0078050 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 78050.1/2024)

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente bosco misto. non risultano presenti sistemi irrigui e le seguenti sistemazioni agrarie sono tipiche dell'Italia centrale ovvero tradizionali sistemi come la "proda o rivale", con campi rettangolari



separati da fossi. sono state rilevate le seguenti colture erbacee ovvero carpino, castagno e querce, accompagnate localmente da nocciolo e altre essenze secondarie mentre le specie arboree sono del tipo latifoglie caducifoglie a struttura di ceduo semplice e selvicoltura media.



#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ORVIETO.

#### **QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione: al di sopra della media

panoramicità: nella media

livello di piano: al di sotto della media

stato di manutenzione: al di sotto della media

luminosità: al di sotto della media

qualità degli impianti: pessimo

qualità dei servizi: scarso

#### **CONSISTENZA:**

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

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

| descrizione       | consistenza      | indice    | commerciale      |
|-------------------|------------------|-----------|------------------|
| FOGLIO 10 PLLA 10 | 10.260,00        | x 100 % = | 10.260,00        |
| <b>Totale:</b>    | <b>10.260,00</b> |           | <b>10.260,00</b> |



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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo del tipo monoparametrico in base al prezzo medio. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalsa di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni.

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

**TABELLA L117L – BOSCO CEDUO E BOSCO MISTO**

| ACCESSO            |  | UBICAZIONE      | GIACITURA COEFF PIANEGGIANTE   |
|--------------------|--|-----------------|--------------------------------|
| Buono 1,00         |  | Eccellente 1,00 | Poco acclive 1,00              |
| Suff. 0,95         |  | Normale 0,95    | Acclive 0,90                   |
| Insufficiente 0,90 |  | Cattiva 0,90    | Mediocro 0,80                  |
|                    |  |                 |                                |
| QUALITA' ESSENZE   |  | CONDUZIONE      | ETA'                           |
| Ricercata 1,00     |  | Governati 1,00  | 1/3 del taglio 1,00            |
| Ordinaria 0,95     |  | Degradi 0,60    | Tra 1/3 e 2/3 del taglio 0,925 |
| Scarsa 0,90        |  |                 | Oltre 2/3 del taglio 0,85      |

| coeff differenziazione<br>ACCESSO | coeff differenziazione<br>UBICAZIONE | coeff differenziazione<br>GIACITURA | coeff differenziazione<br>QUALITA' ESSENZE | coeff differenziazione<br>CONDUZIONE | coeff differenziazione<br>ETA' |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1,00                              | 0,95                                 | 0,90                                | 0,95                                       | 0,90                                 | 1,00                           |

Valore minimo (€/Ha) 1800,00  
Valore massimo (€/Ha) 7000,00



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.260,00 x 0,52 = **5.335,20**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.335,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.335,20**



terreno agricolo a MONTELEONE D'ORVIETO LOCALITA' CAICINA SNC, della superficie commerciale di 11.214,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto di stima, sito in Monteleone d'Orvieto (TR) in località Caicina, è censito al catasto terreni del sopradetto Comune al foglio 10 p.la 22 e risulta difficilmente raggiungibile in quanto le strade di collegamento dalla via principale (SS 71) sono parzialmente asfaltate e manutentate.

Il popolamento forestale visibile in foto si colloca in un contesto ecotonale tra bosco e radura aperta, con margini ben definiti e forte presenza di specie arbustive e pioniere. Il bosco è composto prevalentemente da latifoglie caducifoglie, con struttura irregolare ma tendenzialmente densa nei tratti più interni. La copertura arborea risulta continua e compatta nella parte sinistra dell'immagine, mentre sulla destra si osserva una maggiore eterogeneità privadi specie arboree e una graduale transizione verso formazioni arbustive.

Le specie arboree dominanti sembrano includere carpino (Carpinus betulus), acero (Acer spp.), pioppo (Populus spp.), e potenzialmente frassino (Fraxinus excelsior), con presenza marginale di essenze pioniere e colonizzatrici lungo i bordi. Le altezze variano da 10 a 20 metri, con un portamento generalmente eretto.

#### Strato arbustivo e rinnovazione

Lo strato arbustivo è ben sviluppato lungo i margini, con cespugli fitti e vigorosi, mentre una parte dell'area risulta erbosa al centro della foto è colonizzata da specie erbacee perenni e pioniere, graminacee e leguminose, oltre a giovani alberelli in fase di rinnovazione naturale. La rinnovazione appare attiva soprattutto nei margini del bosco, con nuovi individui in crescita e una buona dinamica di espansione della copertura legnosa verso la radura.

#### Morfologia e suolo



La morfologia appare pianeggiante o lievemente ondulata, con suolo profondo, ben strutturato e ricco di sostanza organica. L'assenza di segni evidenti di erosione o ruscellamento indica una buona stabilità del terreno. Il substrato sembra supportare una vegetazione vigorosa, sia arborea che erbacea.

#### **Funzioni e stato del bosco**

Il sistema ambientale rappresentato è misto bosco-radura, caratterizzato da elevata eterogeneità strutturale e biodiversità.

Le principali funzioni ecologiche e gestionali possono essere:

Ecologica, grazie alla presenza di diversi habitat lungo il margine bosco-radura, utile per la faunaselvatica (rifugio, alimentazione, corridoi ecologici).

Protettiva, in relazione alla copertura continua del suolo e alla prevenzione dell'erosione.

Paesaggistica e ricreativa, per la fruibilità visiva e la presenza di spazi aperti.

Produttiva secondaria, con potenziale per il prelievo sostenibile di legna o biomassa, specie neitratti interni del bosco.

**Identificazione catastale:** foglio 10 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 11470, reddito agrario 35,54 €, reddito dominicale 34,36 €, indirizzo catastale: Non definito, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1993 in atti dal 24/06/1996 (n. 949.1/1994)

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente bosco misto. non risultano presenti sistemi irrigui e le seguenti sistemazioni agrarie sono tipiche dell'Italia centrale ovvero tradizionali sistemi come la "proda o rivale", con campi rettangolari separati da fossi. sono state rilevate le seguenti colture erbacee ovvero carpino, castagno e querce, accompagnate localmente da nocciolo e altre essenze secondarie mentre le specie arboree sono del tipo latifoglie caducifoglie a struttura di ceduo semplice e selvicoltura media.



#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ORVIETO.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione: al di sopra della media  
 panoramicità: nella media  
 livello di piano: al di sotto della media  
 stato di manutenzione: al di sotto della media  
 luminosità: al di sopra della media  
 qualità degli impianti: scarso  
 qualità dei servizi: scarso

**CONSISTENZA:**

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

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

| descrizione                        | consistenza      | indice    | commerciale      |
|------------------------------------|------------------|-----------|------------------|
| FOGLIO 10 PLLA 22 - BOSCO<br>MISTO | 6.350,00         | x 100 % = | 6.350,00         |
| FOGLIO 10 PLLA 22 - INCOLTO        | 5.120,00         | x 95 % =  | 4.864,00         |
| <b>Totale:</b>                     | <b>11.470,00</b> |           | <b>11.214,00</b> |

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo del tipo monoparametrico in base al prezzo medio. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalsa di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni.

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

| <b>TABELLA L117L – BOSCO CEDUO E BOSCO MISTO</b> |            |                              |
|--|------------|------------------------------|
| ACCESSO  | UBICAZIONE | GIACITURA COEFF PIANEGGIANTE |
|  |            |                              |



|                    |                 |                                |
|--------------------|-----------------|--------------------------------|
| Buono 1,00         | Eccellente 1,00 | Poco acclive 1,00              |
| Suff. 0,95         | Normale 0,95    | Acclive 0,90                   |
| Insufficiente 0,90 | Cattiva 0,90    | Medioocre 0,80                 |
|                    |                 | Molto acclive 0,70             |
| QUALITA' ESSENZE   | CONDUZIONE      | ETA'                           |
| Ricercata 1,00     | Governati 1,00  | 1/3 del taglio 1,00            |
| Ordinaria 0,95     | Degradi 0,60    | Tra 1/3 e 2/3 del taglio 0,925 |
| Scarsa 0,90        |                 | Oltre 2/3 del taglio 0,85      |

| coeff differenziazione<br>ACCESSO | coeff differenziazione<br>UBICAZIONE | coeff differenziazione<br>GIACITURA | coeff differenziazione<br>QUALITA' ESSENZE | coeff differenziazione<br>CONDUZIONE | coeff differenziazione<br>ETA' |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1,00                              | 0.95                                 | 0.90                                | 0.95                                       | 0,90                                 | 1.00                           |

Valore minimo (€/Ha) 1800,00

Valore massimo (€/Ha) 7000,00

**TABELLA LI17E – INCOLTO**

| ACCESSO            | UBICAZIONE      | GIACITURA          |
|--------------------|-----------------|--------------------|
| Buono 1,00         | Eccellente 1,00 | Poco acclive 1,00  |
| Suff. 0,90         | Normale 0,90    | Molto acclive 0,80 |
| Insufficiente 0,80 | Cattiva 0,80    |                    |

| coeff differenziazione<br>ACCESSO | coeff differenziazione<br>UBICAZIONE | coeff differenziazione<br>GIACITURA |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 0.90                              | 0.95                                 | 0.95                                |

Valore minimo (€/Ha) 1100,00

Valore massimo (€/Ha) 2200,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

|                               |           |   |      |   |          |
|-------------------------------|-----------|---|------|---|----------|
| Valore superficie principale: | 11.214,00 | x | 0,40 | = | 4.485,60 |
|-------------------------------|-----------|---|------|---|----------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |             |
|---|-------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 4.485,60 |
|---|-------------|

|  |             |
|--|-------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 4.485,60 |
|--|-------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sinteticocomparativo del tipo mono parametrico in base al prezzo medio. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalsa di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni.

### CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- Forma e accorpamento: la forma il numero di appezzamenti di cui si compone e la distanza tra essi influiscono sull'appetibilità dello stesso.
- Giacitura: i terreni sono classificati in funzione della pendenza in pianeggianti, collinari e di montagna.
- Tipo di terreno: la fertilità di un terreno dipende dalle sue proprietà fisiche chimiche e biologiche, in relazione alla loro tessitura.
- Sistemazione del terreno: le opere idrauliche-agrarie si rendono necessarie in pianura per evitare il ristagno idrico o per effettuare l'irrigazione.
- Disposizione di acqua irrigua: L'irrigazione estiva determina il livello produttivo della maggior parte delle colture e può essere effettuata utilizzando acque consortili o risorse interne all'azienda.
- Piantagioni: La loro importanza dipende dal valore commerciale dei prodotti ottenibili, dall'età, dalla modernità della forma di allevamento.
- Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monteleone d'Orvieto, ufficio del registro di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di Monteleone d'Orvieto, agenzie: Osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori agricoli - Provincia di Terni (rilevazione 2020)



**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

| ID | descrizione      | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | terreno agricolo | 37.030,00   | 0,00            | 17.033,80          | 17.033,80          |
| B  | terreno agricolo | 23.459,40   | 0,00            | 8.210,79           | 8.210,79           |
| C  | terreno agricolo | 10.260,00   | 0,00            | 5.335,20           | 5.335,20           |
| D  | terreno agricolo | 11.214,00   | 0,00            | 4.485,60           | 4.485,60           |
|    |                  |             |                 | <b>35.065,39 €</b> | <b>35.065,39 €</b> |

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 5.259,81**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.555,58**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**



|   |                     |
|---|---------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:  | <b>€. 0,00</b>      |
| Arrotondamento del valore finale:   | <b>€. -444,42</b>   |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 30.000,00</b> |

data 08/10/2025

il tecnico incaricato Alessandro Panizza



