

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **16/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27 febbraio 2019**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **dott. Federico Liti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico - terreno edificabile

Tecnico incaricato: dott. ing. **Alessandro Guarino**

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 828

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Terni al n. 747

P.IVA: 13707261007

C.F.: GRNLSN73S29E783X

Con studio in Via Padre Semeria n. 65 - 00154 Roma

telefono: 0686904005

fax: 0686904005

mob: 3471817913

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Germi - Narni Scalo - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - terreno edificabile

Corpo: A

Categoria: terreno edificabile

OMISSIS nato a OMISSIS CF OMISSIS,

sezione censuaria Narni foglio 54, particella 122, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 230 mq, reddito dominicale: € 1,73, reddito agrario: € 1,19,

sezione censuaria Narni foglio 54, particella 147, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 1733 mq, reddito dominicale: € 13,07, reddito agrario: € 8,95,

sezione censuaria Narni foglio 54, particella 148, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 388 mq, reddito dominicale: € 2,93, reddito agrario: € 2,00,

sezione censuaria Narni foglio 54, particella 149, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 799 mq, reddito dominicale: € 6,02, reddito agrario: € 4,13,

sezione censuaria Narni foglio 54, particella 152, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 104 mq, reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,56,

sezione censuaria Narni foglio 54, particella 167, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 304 mq, reddito dominicale: € 2,14, reddito agrario: € 1,65,

sezione censuaria Narni foglio 54, particella 169, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 70 mq, reddito dominicale: € 0,49, reddito agrario: € 0,38,

2. Stato di possesso

Bene: Via Germi - Narni Scalo - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - terreno edificabile

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Germi - Narni Scalo - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - terreno edificabile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Germi - Narni Scalo - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - terreno edificabile

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, Comune di Narni.

5. Comproprietari

Bene: Via Germi - Narni Scalo - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - terreno edificabile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Germi - Narni Scalo - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - terreno edificabile

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni in **Narni (TR)**
Località **Narni Scalo**
Via Germi

Lotto: 001 - terreno edificabile

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno edificabile sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Narni Scalo, Via Germi snc

Note: Terreno con destinazione d'uso principale ad attività industriali, artigianali e commerciali.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS CF OMISSIS , sezione censuaria Narni, foglio 54, particella 122, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 230 mq, reddito dominicale: € 1,73, reddito agrario: € 1,19

Derivante da: Frazionamento del 21/02/1991 in atti dal 14/09/1992 (n. 226.1/1991)

Confini: Nord: Foglio n. 54 Particella n. 121; Est: Foglio n. 54 Particella n. 243; Sud: Foglio n. 54 Particella n. 247; Ovest: Foglio n. 54 Particella n. 86.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS CF OMISSIS , sezione censuaria Narni, foglio 54, particella 147, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 1733 mq, reddito dominicale: € 13,07, reddito agrario: € 8,95

Derivante da: Frazionamento del 16/11/1994 in atti dal 16/11/1994 (n. 1137.3/1994)

Confini: Nord: Foglio n. 54 Particelle nn. 245 e 148; Est: Foglio n. 54 Particella n. 245; Sud: Foglio n. 54 Particella n. 167; Ovest: Foglio n. 54 Particella n. 148.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS CF OMISSIS , sezione censuaria Narni, foglio 54, particella 148, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 388 mq, reddito dominicale: € 2,93, reddito agrario: € 2,00

Derivante da: Frazionamento del 16/11/1994 in atti dal 16/11/1994 (n. 1137.3/1994)

Confini: Nord: Foglio n. 54 Particella n. 248; Est: Foglio n. 54 Particelle nn. 147 e 245; Sud: Foglio n. 54 Particella n. 169; Ovest: Foglio n. 54 Particella n. 149.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS CF OMISSIS , sezione censuaria Narni, foglio 54, particella 149, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 799 mq, reddito dominicale: €

6,02, reddito agrario: € 4,13

Derivante da: Frazionamento del 16/11/1994 in atti dal 16/11/1994 (n. 1137.3/1994)

Confini: Nord: Foglio n. 54 Particella n. 247; Est: Foglio n. 54 Particella n. 148; Sud: Foglio n. 54 Particella n. 152; Ovest: Foglio n. 54 Particella n. 86.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS CF OMISSIS , sezione censuaria Narni, foglio 54, particella 152, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 104 mq, reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,56

Derivante da: Frazionamento del 16/11/1994 in atti dal 16/11/1994 (n. 1137.4/1994)

Confini: Nord: Foglio n. 54 Particella n. 149; Est: Foglio n. 54 Particella n. 169; Sud: Foglio n. 54 Particella n. 165; Ovest: Foglio n. 54 Particella n. 91.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS CF OMISSIS , sezione censuaria Narni, foglio 54, particella 167, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 304 mq, reddito dominicale: € 2,14, reddito agrario: € 1,65

Derivante da: Frazionamento del 12/07/1997 in atti dal 12/07/1997 (n. 1215.5/1997)

Confini: Nord: Foglio n. 54 Particella n. 147; Est: Foglio n. 54 Particella n. 159; Sud: Foglio n. 54 Particella n. 168; Ovest: Foglio n. 54 Particella n. 169.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS CF OMISSIS , sezione censuaria Narni, foglio 54, particella 169, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 70 mq, reddito dominicale: € 0,49, reddito agrario: € 0,38

Derivante da: Frazionamento del 12/07/1997 in atti dal 12/07/1997 (n. 1215.4/1997)

Confini: Nord: Foglio n. 54 Particella n. 148; Est: Foglio n. 54 Particella n. 167; Sud: Foglio n. 54 Particella n. 152; Ovest: Foglio n. 54 Particella n. 170.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno edificabile completamente recintato, in posizione pianeggiante, situato nella zona artigianale di Narni Scalo, a circa 1500 metri dalla stazione, tra Via Tuderte, la linea ferroviaria e il tratto sopraelevato di Strada delle Campore. La zona è ben servita dalle infrastrutture a rete con presenza di numerose attività artigianali e commerciali.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali.

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni.

Attrazioni paesaggistiche: centro storico di Narni.

Attrazioni storiche: centro storico di Narni.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 500 mt, stazione FS 1500 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di Comune di Narni; Derivante da: Atto unilaterale d'obbligo edilizio; A rogito di Notaio Dott. Ruggero Imbellone di Narni in data 16/10/1998 ai nn. 33271/7664 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 23/10/1998 ai nn. 9198/6740.

Trattasi di atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Narni, secondo il quale l'attuale proprietario (ed i suoi successori) ha rinunciato a qualsiasi indennizzo per il caso il Comune di Narni espropri delle aree di terreno da adibirsi a viabilità e parcheggio pubblico, limitatamente alla rimozione di quella parte della recinzione che sia interessata dall'eventuale esproprio. Tale atto interessa la particella n. 122 del foglio 54 e la particella ex 118 che ha originato le particelle 147, 148, 149 del foglio 54.

- Pignoramento a favore di Comune di Orvieto contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Terni in data 28/05/2005 ai nn. 248/7664 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 04/06/2005 ai nn. 6796/4100; - Annotazione presentata il 05/06/2007 RG n. 6896 RP n. 848 per cancellazione totale.

- Costituzione servitù coattiva a favore di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.; Derivante da: Atto amministrativo; A rogito di Dirig. Uff. Terr. Espropri di R.F.I. in data 03/08/2016 ai nn. 11 trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Terni in data 01/12/2016 ai nn. 11383/8052.

Trattasi di servitù per condotta idrica sotterranea costituita sulle intere particelle 169 e 148. La servitù per la salvaguardia della condotta idrica sotterranea costituisce il divieto di eseguire scavi e trivellazioni, ed ogni altro tipo di azione che possa direttamente o indirettamente danneggiare la sottostante condotta idraulica, ed impone inoltre il diritto di passaggio e di transito del personale incaricato per la manutenzione e l'ispezione della condotta stessa e delle sue opere accessorie.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 16/01/2018 ai nn. 3494 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 06/02/2018 ai nn. 1431/1004; - Annotazione presentata il 29/08/2018 RG n. 8715 RP n. 1399 per restrizione di beni. Gli immobili liberati sono i seguenti: NCEU di Narni F.52 P.61 Sub.9, F.52 P.61 Sub.22.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale cancellata il 24/09/2008 a favore di Equitalia Terni SpA; Derivante da: Atto amministrativo; Importo ipoteca: € 84.559,70; Importo capitale: € 36.248,74 ; A rogito di Equitalia Terni SpA in data 07/04/2008 ai nn. 7737; Iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Terni in data 17/04/2008 ai nn. 4782/890; Note: - Annotazione presentata il 24/09/2008 RG n. 11210 RP n. 1870 per cancellazione totale.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 122.402,49 ; A rogito del Tribunale di Terni in data 14/09/2012 ai nn. 1234/1; Iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 05/10/2012 ai nn. 9963/1098 ; Note: - Annotazione presentata il 27/07/2018 RG n. 7659 RP n. 1263 per restrizione di beni. Gli immobili liberati sono i seguenti: NCEU di Narni F.52 P.61 Sub.9, F.52 P.61 Sub.22; - Annotazione presentata il 6/12/2018 RG n. 12103 RP n. 1995 per restrizione di beni. Gli immobili liberati sono i seguenti: NCEU di Narni F.48 P.70 Sub.3 con F.48 P.295 Sub.3, F.48 P.295 Sub.2, F.48 P.1035, CT di Narni F.48 P.68.

- Ipoteca legale attiva a favore di Comune di Narni contro OMISSIS; Derivante da: Ingiunzione fiscale ex artt. 47 e 77 DPR 602/1973; Importo ipoteca: € 77.183,58; Importo capitale: € 38.591,79 ; A rogito di Comune di Narni in data 27/11/2013 ai nn. 16/2013; Iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 23/12/2013 ai nn. 12527/1375.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: OMISSIS, nato a OMISSIS C.F. OMISSIS **proprietario ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Ruggero Imbellone Notaio in Narni, in data 21/05/1991, ai nn. 18789/4401; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni, in data 12/06/1991, ai nn. 5230/3918.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA n. 189 del 1995
Intestazione: CO.MI.T. di OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Recinzione di lotti in zona artigianale di Via Tuderte
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/06/1995 al n. di prot. 10232.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 16314 del 1998
Intestazione: CO.MI.T. di OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Recinzione piazzale e lotti in Via Tuderte
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/06/1998 al n. di prot. 12541

NOTE: La concessione è stata rilasciata a seguito di atto di sottomissione a favore del Comune di Narni per l'eventuale futuro esproprio delle aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico con rinuncia a qualsiasi indennizzo limitatamente alla rimozione di quella parte di recinzione che sia interessata dall'eventuale esproprio, registrato presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni il 23/10/1998 R.G. n. 9198 R.P. n. 6740 (vedi Allegato n. 8 Pratiche edilizie).

Conformità edilizia:

Terreno edificabile

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di strutture in lamiera di ridotte dimensioni.
Regolarizzabili mediante: demolizione
Descrizione delle opere da sanare: strutture in lamiera di ridotte dimensioni.

Demolizione di strutture in lamiera di ridotte dimensioni: 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le strutture in lamiera possono essere facilmente demolite e rimosse.

7.2 Conformità urbanistica:

Terreno edificabile

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Regolatore Generale |
| In forza della delibera: | Delibera C. C. n. 23 del 24 Marzo 2004 |
| Zona omogenea: | D zone destinate ad insediamenti industriali e artigianali |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>FOGLIO 54</p> <ul style="list-style-type: none"> Le part.ile nn. 169,152 e porzione delle part.ile nn. 147,148,149,167 ricadono all'interno della Concessione Convenzionata 5.1 "Torracchione"; porzione delle part.ile nn. 147,148,167,122 ricade all'interno dello Schema Direttore 5 "Narni Scalo", Sistema M Mobilità, Sub-Sistema M0 Ferrovia; porzione delle part.ile nn. 148,149,122 ricade all'interno dello Schema Direttore 5 "Narni Scalo", Sistema P Produzione, Sub-Sistema P3 Aree produttive per addizione, Articolazione "Pp" Parcheggi a raso, Progetto di suolo Area Pavimentata Alberata. <p>VINCOLI</p> <ul style="list-style-type: none"> fascia di rispetto ferroviario per una distanza di ml.30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia del tracciato della linea ferroviaria, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 753/80. |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Concessione convenzionata |
| Estremi delle convenzioni: | CC 5.1 - Torracchioone (previsione del PRG) |
| Obblighi derivanti: | La concessione convenzionata per un nuovo edificio produttivo prevede il completamento della viabilità di servizio con un parcheggio pubblico ed un cul-de-sac terminale nonché la riqualificazione del fronte recintato del nuovo lotto edificabile. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

| | |
|---|--|
| Altezza massima ammessa: | 7,50 m salvo particolari e comprovate esigenze tec |
| Volume massimo ammesso: | 2.122 mq di nuova edificazione |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | 2.122 mq di nuova edificazione |
| Altro: | La superficie effettiva di nuova edificazione realizzabile dovrà tener conto delle seguenti limitazioni: - distanze dai confini e dalle strade; - vincolo che interessa parzialmente le particelle 167 e 147 derivante dalla fascia di rispetto ferroviario per una distanza di ml.30,00 dall'asse della più vicina rotaia della linea ferroviaria Orte-Ancona ai sensi dell'art 49 D.P.R n° 753/80; - servitù per condotta idrica sotterranea costituita sulle intere particelle 169 e 148 che costituisce il divieto di eseguire scavi e trivellazioni, ed ogni altro tipo di azione che possa direttamente o indirettamente danneggiare la sottostante condotta idraulica, ed impone inoltre il diritto di passaggio e di transito del personale incaricato per la manutenzione e l'ispezione della condotta stessa e delle sue opere accessorie. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: La vigente Legge Regionale n.1 del 21 Gennaio 2015 "Testo Unico governo del territorio e materie correlate", all'art. 95 comma 6, consente negli insediamenti produttivi esistenti o di nuova previsione definiti dagli strumenti urbanistici generali comunali tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per attività per servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l), nel rispetto delle norme in materia di igiene e sanità, di sicurezza e di tutela del patrimonio storico, culturale e ambientale e delle condizioni per l'accessibilità viaria.

Per attività per servizi, di cui al suddetto articolo, si intendono quelle a carattere socio-sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico- produttive, ricreative, sportive e culturali.

Descrizione: **Terreno edificabile** di cui al punto **A**

Lotto di terreno edificabile completamente recintato, di forma pressoché rettangolare, per attività produttiva con destinazione d'uso principale di tipo industriale, artigianale e commerciale. Il lotto ha una superficie catastale complessiva di 3.628 mq. Le norme di piano prevedono un intervento in concessione conven-

zionata (CC 5.1 Torracchione) di superficie territoriale complessiva di mq 3.138 per la realizzazione di un edificio produttivo di nuova edificazione, di cui 2.122 mq di superficie produttiva e 1.015 mq di parcheggi a raso con suolo pavimentato e alberato. La concessione convenzionata prevede inoltre il completamento della viabilità di servizio con un parcheggio pubblico ed un cul-de-sac terminale e la riqualificazione del fronte recintato del nuovo lotto edificabile.

Nel lotto in vendita, oltre al terreno individuato nella concessione convenzionata CC 5.1. Torracchione, è incluso anche una porzione di terreno non edificabile con destinazione urbanistica di parcheggi a raso con suolo pavimentato e alberato (porzione particelle nn. 122, 148 e 149) della superficie catastale complessiva di 491 mq.

Il terreno presenta due cancelli carrabili scorrevoli lungo via Germi oltre un cancello, delle stesse caratteristiche, lungo la recinzione della particella n. 122.

Dal rilievo strumentale del lotto è stato accertato che la superficie reale dei due terreni recintati è pari a 3.455 mq di cui 200 mq è la superficie del terreno recintato della particella n. 122. Come evidenziato nell'allegata planimetria del rilievo del lotto, la differenza con la superficie catastale dipende dall'arretramento delle recinzioni lungo la strada rispetto allo stesso confine catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.628,00**

il terreno risulta di forma pressoché rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è completamente recintato e si trova in stato di abbandono. All'interno del terreno sono presenti due veicoli abbandonati e delle strutture in lamiera di ridotte dimensioni che andranno rimosse oltre a diversi cumuli di rifiuti di diversa natura, avvolti anche da una fitta vegetazione, tra cui pneumatici, scarti di lavorazione, materiale edile e residui di demolizioni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato dei terreni fabbricabili posti nella zona industriale/artigianale, distinguendo il valore per destinazione d'uso a parcheggi e zona edificabile. Il valore è stato individuato tenendo in considerazione gli oneri derivanti dalla concessione convenzionata e la possibile edificazione che tenga conto delle norme del PRG, della servitù e dei vincoli presenti. Come superficie reale netta è stata considerata la superficie catastale.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno edificabile | sup reale netta | 2.122,00 | 1,00 | 2.122,00 |
| Area destinata a parcheggi a raso di uso pubblico | sup reale netta | 1.506,00 | 1,00 | 1.506,00 |
| | | 3.628,00 | | 3.628,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato dei terreni fabbricabili posti nella zona industriale/artigianale di Narni Scalo, distinguendo il valore per destinazione

d'uso area edificabile e a parcheggi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni.

Uffici del registro di Terni.

Ufficio tecnico di Narni.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del I Semestre dell'anno 2018.

Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - III Trimestre 2018.

Borsino immobiliare .it (Dicembre 2018).

Agenzie immobiliari del posto.

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato svolte dal sottoscritto su terreni di simili caratteristiche.

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.220,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno edificabile | 2.122,00 | € 50,00 | € 106.100,00 |
| Area destinata a parcheggi a raso di uso pubblico | 1.506,00 | € 20,00 | € 30.120,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 136.220,00 |
| Valore corpo | | | € 136.220,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 136.220,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 136.220,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|---------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Terreno edificabile | 3.628,00 | € 136.220,00 | € 136.220,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. € 13.622,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 119.598,00

Allegati

- Allegato n. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 2: Rilievo strumentale del lotto;
- Allegato n. 3: Estratto di mappa catastale;
- Allegato n. 4: Visure storiche catastali;
- Allegato n. 5: C.D.U., stralcio del PRG e delle N.T.A. Parte Operativa;
- Allegato n. 6: Visure ipocatastali;
- Allegato n. 7: Titolo di proprietà;
- Allegato n. 8: Pratiche edilizie.

Data generazione:
18-01-2019

L'Esperto alla stima
ing. Alessandro Guarino

ALLEGATO N. 1

Documentazione fotografica



Inquadramento da foto aerea del lotto



Inquadramento del lotto



Foto n. 1 – Vista generale del lotto



Foto n. 2 – Vista confine del lotto lungo Via Germi



Foto n. 3 – Recinzione del lotto lungo Via Germi



Foto n. 4 – Primo ingresso carrabile del lotto lungo Via Germi

TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Immobiliare R.G. n. 16/2018
Giudice Dott.ssa Ilaria Palmeri
Creditore pignorante: OMISSIS
Debitore: OMISSIS
Lotto unico



Foto n. 5 – Seconda ingresso carrabile del lotto lungo Via Germi



Foto n. 6, 7 – Vista interno del lotto lato Nord



Foto n. 8, 9 – Vista interno del lotto lato Sud



Foto n. 10, 11 – Vista della particella n. 122

N=68000

F=56000

