TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

"...Omissis..."

N°Gen. Rep. 294/2015

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 06/04/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Marco DELIBRA

Lotto 006

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing.Paolo CELOTTO

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554 con studio in Terni (TR), Via A.Tomassoni 6/A telefono: 0744/401456 fax: 0744/401456

cellulare: 339/1690782
E-mail: studiocelotto@gmail.com
PEC: paolo.celotto@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3,0

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: Sig. Luca Antonio DAMMICCO

Beni in Narni (Terni), Frazione Sant' Urbano, via San Liberato <u>Lotto 006</u>

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Garage

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **garage** sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), via San Liberato, piano terra. (civ. 20)

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), una zona a prevalente destinazione residenziale/agricola, sprovvista di servizi come: scuole di ogni ordine e grado, banche, ufficio postale, negozi al dettaglio o bar che si trovano invece ad alcuni chilometri di distanza nel centro abitato di Narni oppure nelle frazioni vicine.

Il fabbricato ad un piano, costruita in epoca antecedente il 1942, ad oggi ancora è in fase di ristrutturazione. Attualmente è adibito a magazzino con soppalco invece che garage e risulta unito con il fabbricato adiacente (Fg. 163, p.lla 270).

L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente, con pavimento in gres porcellanato, struttura in muratura di pietrame vario e solaio di copertura in legno con tavolato. Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 25,20** e ha un'altezza interna media di circa **4,**10 mt.

Una scala in legno collega il piano terra con un soppalco realizzato con una struttura in legno, che sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 11,00.**

Attraverso un'apertura posta al piano terra e un'altra posta al piano del soppalco si accede all'unità immobiliare adiacente adibita a magazzino/soffitta (Fg. 163, p.lla 270).

<u>Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni:</u> foglio **163**, particella **50**, sub. **1**, zona censuaria 2, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 28 mq, rendita € 52,06, Via San Liberato, piano terra.

Dati derivanti da: Variazione del 22/01/2015 prot. n. TR0005451 in atti dal 22/01/2015 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 2040.1/2015).

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), Proprietà per 1/1;

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 14/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/04/2008, Repertorio n. 6152, Rogante: Notaio Clericò Filippo, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2998.1/2008).

Coerenze: a nord e a est: Mura perimetrali centro antico; a sud:Via Pubblica; a ovest: p.lla 270.

B. Magazzino

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **magazzino** sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), via San Liberato, piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di stima costituita da un piano fuori terra è stata costruita in epoca antecedente il 1942 e ad oggi risulta ancora in fase di ristrutturazione. Attualmente è unita con il fabbricato adiacente (Fg. 163, p.lla 50, sub. 1).

E' composta al piano terra da un unico ambiente adibito a magazzino, che si trova allo stato grezzo senza rifiniture ne alcun tipo di impianto tecnico. Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 29,95** e ha un'altezza interna di circa 2,60 mt. Al piano superiore si trova una soffitta non abitabile a cui si accede dal soppalco dell'unità immobiliare adiacente. Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 20,20** e ha un'altezza interna media di circa 2,20 mt.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio 163, particella 270, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 28 mq, rendita € 36,15, superficie catastale 38 mq., piano terra.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: Sig. Luca Antonio DAMMICCO

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), Proprietà per 1/1;

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 14/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/04/2008, Repertorio n. 6152, Rogante: Notaio Clericò Filippo , Sede: Narni

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2999.1/2008).

Coerenze: a nord: Mura perimetrali centro antico; a est: p.lla 50; a sud: p.lla 200, Via Pubblica, p.lla 200; a ovest: p.lla 35.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale storica.

Area urbanistica: residenziale con parcheggi inesistenti.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - rurali.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di S. Liberato, Lo Speco, Narni centro storico. Principali collegamenti pubblici: Raccordo Autostradale Terni-Orte (25), Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 24/11/2016 gli immobili risultano essere occupati dal Sig. ... Omissis...

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

"A" - Garage (Fg.163, p.lla 50, sub. 1)

"B" - Magazzino (Fg.163, p.lla 270)

- 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: Nessuna.
 - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione del 25/02/2009 - IPOTECA VOLONTARIA, derivante da mutuo fondiario, atto Notaio Francesca Romana Perrini, Repertorio n. 1003/757 del 23/02/2009, iscritta all'Ufficio Provinciale di Terni, Registro generale 2389, Registro particolare 336; a favore:

"Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona", sede in Spello (PG), (cod.fisc.: 00228700548), per la quota di 1/1 contro: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per la quota di 1/1.

- Iscrizione del 12/08/2013 IPOTECA LEGALE, in forza di atto del 06/08/2013, Repertorio n. 297/10913, Registro generale 8548, Registro particolare 908; a favore:
- "Equitalia Centro S.p.A.", sede Firenze (FI), (cod.fisc.: 03078981200), domicilio eletto Terni, via Bramante n. 99, per la quota di 1/1

contro: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per la quota di 1/1

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: Sig. Luca Antonio DAMMICCO

- Iscrizione del 12/01/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, inmobili siti in NARNI (TR), Registro generale 264, Registro particolare 199, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4078 del 21/12/2015; a favore:

"Avv. Gian Franco Puppola", nato il 30/04/1968 a Orvieto (TR) (cod.fisc.:PPGFR68D30G148Q) per la **quota di 1/1**

contro: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Nota:

Visure ipocatastali: Certificato notarile "Studio Notarile Sconocchia Silvestri" del 25/03/201"; Aggiornamenti del 09/02/2017. (Cfr. allegati)

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Narni – Archivio edilizia, **non è stato possibile reperire alcun Titolo abilitativo** relativo l'intervento di Ristrutturazione edilizia in atto nei beni immobili oggetto di perizia con la loro fusione.

Pertanto, lo scrivente C.T.U. in mancanza della suddetta documentazione, <u>non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dei beni immobili del Lotto 006</u>, verificando se lo stato attuale sia conforme o meno con gli elaborati grafici allegati alle eventuali Licenze edilizie richieste.

Opere regolarizzabili secondo i titoli abilitativi vigenti.

Richiesta di un Permesso di costruire in sanatoria e relative Autorizzazioni, Certificato di Agibilità della nuova unità immobiliare.

Si stima un costo complessivo presunto per regolarizzare tale situazione di circa € 1.500,00.

Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2 Conformità catastale:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati, **non è stato possibile reperire la planimetria catastale** del bene A (garage-Fg. 163, p.lla 50, sub. 1) A seguito della fusione delle unità immobiliari (Fg. 163, p.lla 50, sub. 1 e p.lla 270) si è costituita di fatto una nuova unità immobiliare con destinazione magazzino, da terminare e regolarizzare dopo la ristrutturazione in atto.

Si dovrà procedere per l'aggiornamento della suddetta planimetria catastale alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio della variazione catastale secondo il titolo abilitativo richiesto, regolarizzabile tramite procedura Doc.fa.

Si stima un costo complessivo presunto per la presentazione delle pratiche Doc.fa per le singole unità immobiliari.: € 1.000,00.

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora	
scadute al momento della perizia:	€ 0,00
acconto versato:	€ 0,00
rimanenza da versare:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: Sig. Luca Antonio DAMMICCO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RELATIVAMENTE AL BENE IMMOBILE "A" - Garage (Fg.163, p.lla 50, sub. 1)

6.1 Attuali proprietari:

...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

6.2 Precedenti proprietari:

- ATTO DI COMPRAVENDITA atto a rogito Notaio Filippo Clericò, sede di Terni del 14/04//2008, Repertorio n. 6152, raccolta 3887, trascritto in Terni in data 21/04/2008, Registro generale n. 4870, Registro particolare n. 2998; a favore:
- ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per (acquirente); contro: ...Omissis... quale bene personale.
- ATTO DI COMPRAVENDITA atto a rogito Notaio Filippo Federici, sede di Acquasparta del 28/02/1986, **Repertorio n. 9388**, raccolta 3887, trascritto in Terni in data 18/03/1986, Registro generale n. 2303, Registro particolare n. 1807;

a favore: ...Omissis...

contro:

- ...Omissis... in regime di comunione legale;
- ...Omissis... in regime di comunione legale.

RELATIVAMENTE AL BENE IMMOBILE "B" – Magazzino (Fg.163, p.Ila 270)

6.1 Attuali proprietari:

...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

6.2 Precedenti proprietari:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** atto a rogito Notaio Filippo Clericò, sede di Terni del 14/04//2008, **Repertorio n. 6152,** raccolta 3887, trascritto in Terni in data 21/04/2008, Registro generale n. 4870, Registro particolare n. 2999;
- a favore: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per (acquirente); contro: ...Omissis... quale bene personale.
- SUCCESSIONE IN MORTE di ... Omissis... deceduto il 25/12/1992 presentata al n, 75, volume 732, trascrizione del 06/08/1993, trascritto in Terni in data 04/10/1993, Registro generale n. 7803, Registro particolare n. 5904; a favore di: ... Omissis... quale bene personale;

a favore di: ... Omissis... quale bene personale; contro: ... Omissis...

- CESSIONE DI DIRITTI atto a rogito Notaio Calì, sede di Narni del 15/09/1952, Repertorio n. 11085, trascritto in Spoleto in data 21/09/1952, Registro generale n. 3340; a favore: ...Omissis... per la quota di 1/2;
- ...Omissis... per la quota di 1/2;
- ...Omissis... per l'usufrutto per 1/3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Narni – Archivio edilizia, **non è stato possibile reperire alcun Titolo abilitativo** relativo l'intervento di Ristrutturazione edilizia in atto nei beni immobili oggetto di perizia.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: Sig. Luca Antonio DAMMICCO

Descrizione: Garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **garage** sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), via San Liberato, piano terra. (civ. 20)

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), una zona a prevalente destinazione residenziale/agricola, sprovvista di servizi come: scuole di ogni ordine e grado, banche, ufficio postale, negozi al dettaglio o bar che si trovano invece ad alcuni chilometri di distanza nel centro abitato di Narni oppure nelle frazioni vicine.

Il fabbricato ad un piano, costruita in epoca antecedente il 1942, ad oggi ancora è in fase di ristrutturazione. Attualmente è adibito a magazzino con soppalco invece che garage e risulta unito con il fabbricato adiacente (Fg. 163, p.lla 270).

L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente, con pavimento in gres porcellanato, struttura in muratura di pietrame vario e solaio di copertura in legno con tavolato. Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 25,20** e ha un'altezza interna media di circa 4,10 mt.

Una scala in legno collega il piano terra con un soppalco realizzato con una struttura in legno, che sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 11,00.**

Attraverso un'apertura posta al piano terra e un'altra posta al piano del soppalco si accede all'unità immobiliare adiacente adibita a magazzino/soffitta (Fg. 163, p.lla 270).

<u>Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni:</u> foglio **163**, particella **50**, sub. **1**, zona censuaria 2, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 28 mq, rendita € 52,06, Via San Liberato, piano terra.

Dati derivanti da: Variazione del 22/01/2015 prot. n. TR0005451 in atti dal 22/01/2015 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 2040.1/2015).

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), Proprietà per 1/1;

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 14/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/04/2008, Repertorio n. 6152, Rogante: Notaio Clericò Filippo , Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2998.1/2008).

Coerenze: a nord e a est: Mura perimetrali centro antico; a sud:Via Pubblica; a ovest: p.lla 270.

Nota:

- Si è accertato che l'unità immobiliare risulta avere una destinazione d'uso diversa da quella indicata nei documenti catastali (garage/autorimessa) in quanto è adibito magazzino con soppalco.
- Tale unità immobiliare è di fatto unita con quella adiacente (Fg, 163, p.lla 270).

Dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Narni – Archivio edilizia, non è stato possibile reperire alcun Titolo abilitativo relativo l'intervento di Ristrutturazione edilizia in atto del fabbricato, e la suddetta fusione/variazione di destinazione d'uso degli ambienti. Lo scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un rilievo con l'elaborato grafico dello stato dei luoghi. (Cfr allegato: Elaborato grafico).

Pertanto, lo scrivente C.T.U. in mancanza della suddetta documentazione, <u>non ha potuto</u> <u>accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile in oggetto</u>, verificando se lo stato attuale sia conforme o meno con gli elaborati grafici allegati alle eventuali Licenze edilizie richieste.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona Omogenea "A": Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale.** Schemi direttori: SD4 sd di 4; Sistemi o Subsistemi: R1 residenza – Centri antichi; Tipi di intervento: rc risanamento conservativo; Classificazione acustica: Classe II; Centri storici: Centri e nuclei storici. (Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: Sig. Luca Antonio DAMMICCO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra – garage/magazzino	Sup. netta	25,20	0,50	12,60
Soppalco	Sup. netta	11,00	0,60	6,60
	TOTALE	00.00		40.00

TOTALE 36,20 19,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

Solai

Copertura

Materiale: muratura di pietrame, condizioni: sufficienti
tipologia: orditura in legno con tavolato, condizioni: buone
tipologia: a falda unica, materiale:legno/laterizio con coppi e

tegole, condizioni:sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno,

condizioni: **buone** Tipologia: **sufficienti**

Pavimentazione Materiale: gres / tavolato/soppalco

Impianti: Nessuno

Infissi interni

<u>Note</u>: L'unità immobiliare non necessita attualmente dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia in quanto garage privo

di rifiniture e impianti tecnologici.

^{*} Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: Mq. 19,20/0,90 = 21,33 Mq

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: Sig. Luca Antonio DAMMICCO

Descrizione: Magazzino di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **magazzino** sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), via San Liberato, piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di stima costituita da un piano fuori terra è stata costruita in epoca antecedente il 1942 e ad oggi risulta ancora in fase di ristrutturazione. Attualmente è unita con il fabbricato adiacente (Fg. 163, p.lla 50, sub. 1).

E' composta al piano terra da un unico ambiente adibito a magazzino, che si trova allo stato grezzo senza rifiniture ne alcun tipo di impianto tecnico. Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 29,95** e ha un'altezza interna di circa 2,50 mt. Al piano superiore si trova una soffitta non abitabile a cui si accede dal soppalco dell'unità immobiliare adiacente. Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 29,95** e ha un'altezza interna media di circa 2,17 mt.

<u>Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni:</u> foglio **163**, particella **270**, zona censuaria 2, categoria **C/2**, classe 1, consistenza 28 mq, rendita € 36,15, superficie catastale 38 mq., piano terra.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), Proprietà per 1/1;

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 14/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/04/2008, Repertorio n. 6152, Rogante: Notaio Clericò Filippo, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2999.1/2008).

Coerenze: a nord: Mura perimetrali centro antico; a est: p.lla 50; a sud: p.lla 200, Via Pubblica, p.lla 200; a ovest: p.lla 35.

Nota:

Il C.T.U. alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 ha riscontrato che:

- l'immobile risulta essere in corso di ristrutturazione e di fatto allo stato grezzo; i lavori di ristrutturazione risultano fermi, non vi sono Ditte o operai che vi lavorano e di fatto l'immobile versa in uno stato di abbandono e fatiscenza:
- l'unità immobiliare sia al piano terra che al piano soffitta è di fatto unita con quella adiacente (Fg, 163, p.lla 50, sub. 1).

Nota:

Dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Narni – Archivio edilizia, **non è stato possibile reperire alcun Titolo abilitativo** relativo l'intervento di Ristrutturazione edilizia in atto nel fabbricato oggetto di perizia con e la suddetta fusione.

Lo scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un rilievo con l'elaborato grafico dello stato dei luoghi. (Cfr allegato: **Elaborato grafico**).

Pertanto, lo scrivente C.T.U. in mancanza della sopracitata documentazione, <u>non ha potuto</u> <u>accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'unità immobiliare.</u>

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona Omogenea "A": Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale.** Schemi direttori: SD4 sd di 4; Sistemi o Subsistemi: R1 residenza – Centri antichi; Tipi di intervento: rc risanamento conservativo; Classificazione acustica: Classe II; Centri storici: Centri e nuclei storici. (Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: Sig. Luca Antonio DAMMICCO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra- magazzino	Sup. netta	29,95	0,50	14,97
Soffitta	Sup. netta	20,20	0,25	5,05
	TOTALE	59,90		20,02

^{*} Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: Mq. 20,02/0,90 = 24,24 Mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale:muratura di pietrame, condizioni: scadenti

Copertura tipologia: a falda unica, materiale: legno/laterizio con coppi e

tegole, condizioni:sufficienti

Solai tipologia: orditura in legno con tavolato, condizioni:buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: scadenti

Pavimentazione Materiale: cemento a rustico

Impianti:

Elettrico tipologia:a vista, tensione:220V, condizioni: scadenti,

quadro elettrico non a norma; conformità: non rispettoso

delle vigenti normative

Idrico tipologia:assente

Termico tipologia:assente, rete di distribuzione: non rilevabili

Note: L'unità immobiliare non necessita attualmente dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia in quanto magazzino

privo di rifiniture e impianti tecnologici.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: Sig. Luca Antonio DAMMICCO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

Il valore degli immobili è stato determinato empiricamente in base al valore medio di mercato €/mq proposto dal <u>Listino dei Prezzi degli immobili</u> accertati presso la Borsa Immobiliare redatto a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni per la tipologia edilizia *Abitazioni* che relativamente al Periodo: 4° trimestre 2016 – Provincia: Terni; Comune: Narni; zona Agricola;

- per lo Stato conservativo: **Abitabile** propone prezzi di mercato compresi tra € 600,00/mq e € 800,00/mq di superficie lorda;
- per lo Stato conservativo: **Da ristrutturare** propone prezzi di mercato compresi tra € 400,00/mq e € 500,00/mqdi superficie lorda.

Infatti, dal sopralluogo effettuato, si è potuto constatare che il bene "A" - garage può considerarsi in uno stato "abitabile" nonostante le condizioni di sufficienza in cui si trova, mentre il bene "B" - magazzino è da ritenersi "da ristrutturare".

In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto ritiene congruo adottare per le unità immobiliari suddette un valore unitario a mg pari a:

- garage: € 700,00/mq (settecento/00/mq) di superficie commerciale lorda;
- magazzino: € 450,00/mq (quattrocentocinquanta/00/mq) di superficie commerciale lorda;
- Per **superficie commerciale netta** si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti interni e perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto.

La superficie è stata calcolata al netto, secondo il rilievo effettuato, attribuendo alle superfici del garage e del magazzino un coefficiente di 0,50%, mentre al soppalco 0,66% e alla soffitta 0,25.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

- Per **superficie commerciale lorda** si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014 – Supplemento Ordinario n. 5, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: Sig. Luca Antonio DAMMICCO

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Descrizione: Garage di cui al punto A

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (mq)	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore Complessivo (€)
Piano terra-garage – Soppalco	Sup. Lorda	21,33	700,00	14.931,00
	TOTALE	21,33		14.931,00

- Valore corpo:	14.931,00
- Valore accessori:	0,00
- Valore complessivo intero:	14.931,00
- Valore complessivo diritto e quota	14.931,00

Descrizione: Magazzino di cui al punto B

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (mq)	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore Complessivo (€)
Piano terra – magazzino – Soffitta	Sup. Lorda	22,24	450,00	10.008,00
	TOTALE	22,24		10.008,00

- Valore corpo:	10.008,00
- Valore accessori:	0,00
- Valore complessivo intero:	10.008,00
- Valore complessivo diritto e quota	10.008,00

- Valore corpo:	€ 24.939,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 24.939,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 24.939,00

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: Sig. Luca Antonio DAMMICCO

Riepilogo generale: <u>€ 24.939,00</u>

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rfetario	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 forfetari di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e
	per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E
	Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione
Nessuno	dell'Amm.re p.t.:
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
€ 2.500,00	(P.di C. in sanatoria-Autorizzazioni-Agibilità-Doc.fa-A.P.E.):
Nessuno	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:
Nessuna	Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):
uirente:	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquiren
Nessuna	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per diritto e quota (1/1) :

€ 18.698,15

Relazione **Lotto 006** creata in data 09/02/2017 Codice documento *E141-15-000294-006* Data generazione: 09-02-2017 09:42:53

Il perito
Ing. Paolo Celotto

Allegati:

- Rilievo del 24/11/2016 Elaborato grafico;
- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica del 24/11/2016 n. 8 foto.

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

"...Omissis..."

N°Gen. Rep. 294/2015

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 06/04/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Marco DELIBRA

Lotto 001

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing.Paolo CELOTTO

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554 con studio in Terni (TR), Via A.Tomassoni 6/A telefono: 0744/401456 fax: 0744/401456

cellulare: 339/1690782
E-mail: studiocelotto@gmail.com
PEC: paolo.celotto@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3,0

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Beni in Narni (Terni), Frazione Sant' Urbano, Strada di Collesecco, n. 2 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Porzione di fabbricato rurale

Proprietà per la **quota di 1/1** di **porzione di fabbricato rurale** posta al piano primo, sito in Strada di Collesecco, n. 2, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in uno stato di conservazione mediocre e versa in uno stato precario; sviluppa una superficie catastale di **Mq. 35,00**.

<u>Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni:</u> foglio **150**, particella **149** sub. **2**, zona censuaria 2, categoria **A/4**, classe 1, consistenza 3,5, rendita € 110,26, superficie catastale 35 mq, totale escluse aree scoperte 35 mq. indirizzo: Strada di Collesecco, n. 2, piano 2.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Intestazione:

- ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6571.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lle 262,144; a est: p.lle 147; a sud: p.lle 151,150; a ovest: p.lla 144.

B. Unità immobiliare urbana collabente

Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare urbana collabente (ex Fabbricato rurale)** posto su due livelli, piano terra e primo, sita in Strada di Collesecco, snc, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il presente fabbricato è pericolante e inagibile. Le porte di accesso al piano terra sono chiuse con lucchetti ed altre sono completamente invase dalla vegetazione.

<u>Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni:</u> foglio **150**, particella **144**, sub. **1**, categoria **unità collabenti**, priva di consistenza e rendita in quanto unità collabente, indirizzo: Strada di Collesecco, piano T-1.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 07/05/2013 prot. n.TR0033530 in atti dal 07/05/2013 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 6868.1/2013). Intestazione:

- ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: p.lle 186, a est: p.lla 145,262,149; a sud: p.lle 150,151; a ovest: p.lle 210,184.

Nota:

Il C.T.U. dichiara che alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 non è stato possibile accedere al fabbricato per la precarietà e l'inagibilità della struttura.

C. Unità immobiliare urbana collabente

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare urbana collabente (ex porzione di Fabbricato rurale) posto al piano primo del fabbricato, sito in Strada di Collesecco, snc, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano. Narni (TR).

Il fabbricato è pericolante e inagibile. L'unità immobiliare risulta essere diruta e invasa dalla vegetazione .

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

<u>Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni:</u> foglio **150**, particella **146**, sub. **2**, categoria **unità collabenti**, priva di consistenza e rendita in quanto unità collabente, indirizzo: Strada di Collesecco, piano T.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 07/05/2013 prot. n.TR0033531 in atti dal 07/05/2013 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 6869.1/2013). Intestazione:

- ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: p.lle 147,186, a est: p.lla 147; a sud: p.lla 262; a ovest: p.lla 145.

Nota:

 Il C.T.U. dichiara che alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 non è stato possibile accedere all'unità immobiliare in quanto inagibile.

D. Terreno agricolo - seminativo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il terreno attualmente non viene coltivato. Superficie complessiva catastale di Mq. 10,00.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **184**, qualità **seminativo**, classe 4, superficie ha 00, are 00, ca 10, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,02. Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/11/1974 in atti dal 15/06/1976 (n. 10976). Intestazione:

- ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6571.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 185, a est: p.lla 144; a sud: p.lle 286.287; a ovest: p.lla 269.

E. Terreno agricolo - uliveto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il terreno attualmente viene coltivato con uliveti e arbusti vari.

Superficie complessiva catastale di Mq. 2.920,00.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **185**, qualità **uliveto**, classe 4, superficie ha 00, are 29, ca 20, Reddito Dominicale € 6,79, Reddito Agrario € 3,02. Dati derivanti da: Tabella in variazione del 13/12/2007 prot. n. TR0208366 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262 (n.41116.1/2007). Intestazione:

- ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6571.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 186, a est: p.lla 266; a sud: p.lle 286.287; a ovest: p.lla 269.

F. Terreno agricolo - seminativo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 4.880.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio 150, particella 128, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00, are 48, ca 80, Reddito Dominicale € 13,86, Reddito Agrario € 11,34.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971. Intestazione:

- ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze:a nord: Strada, p.lla 102, a est: p.lle 129,130; a sud: p.lla 127; a ovest: p.lle 78,101.

G. Terreno agricolo - bosco misto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 1.110.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **99**, qualità **bosco misto**, classe 3, superficie ha 00, are 11, ca 10, Reddito Dominicale € 1,03, Reddito Agrario € 0,11. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971. Intestazione:

- ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lle 97,100, a est: strada vicinale, p.lla 101; a sud: p.lla 98; a ovest: p.lla 96.

H. Terreno agricolo – bosco ceduo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 450.

<u>Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni</u>: foglio **150**, particella **101**, qualità **bosco ceduo**, classe 3, superficie ha 00, are 04, ca 50, Reddito Dominicale € 0,30, Reddito Agrario € 0.09.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971. Intestazione:

- ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 102, a est: strada vicinale, p.lla 128; a sud: p.lla 78; a ovest: strada vicinale, p.lla 99.

I. Terreno agricolo – bosco ceduo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 2.510.

<u>Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni</u>: foglio **150**, particella **125**, qualità **bosco ceduo**, classe 3, superficie ha 00, are 25, ca 10, Reddito Dominicale € 1,69, Reddito Agrario € 0,52.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971. Intestazione:

- ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

oerenze: a nord: p.lla 102, a est: strada vicinale, p.lla 128; a sud: p.lla 78; a ovest: strada vicinale, p.lla 99.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale – agricola.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di S. Liberato, Narni centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Accesso alla superstrada (Raccordo Autostr. Terni-Orte) (15),

Autobus (5)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 24/11/2016 gli immobili non risultano essere occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI: "A--B-C-D-E-F-G-H-I"

- 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: Nessuna.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.
- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione del 12/08/2013 IPOTECA LEGALE, in forza di atto del 06/08/2013, Repertorio n. 297/10913, Registro generale 8548, Registro particolare 908; a favore:
- "Equitalia Centro S.p.A.", sede Firenze (FI), (cod.fisc.: 03078981200), domicilio eletto Terni, via Bramante n. 99, per la quota di 1/1

contro: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

- Iscrizione del 12/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, inmobili siti in NARNI (TR), Registro generale 264, Registro particolare 199, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4078 del 21/12/2015; a favore:
- "Avv. Gian Franco Puppola", nato il 30/04/1968 a Orvieto (TR) (cod.fisc.:PPGFR68D30G148Q) per la quota di 1/1

contro: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Nota:

Visure ipocatastali: Certificato notarile "Studio Notarile Sconocchia Silvestri del 25/03/2016"; Aggiornamenti del 09/02/2017. (Cfr. allegati)

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il C.T.U. dichiara che dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Narni – Archivio edilizia, **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo** relativo all'unità immobiliare oggetto di stima in quanto edificata in data ante 1967.

Pertanto, lo scrivente in mancanza della suddetta documentazione, <u>non ha potuto accertare</u> <u>l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile del Lotto 003</u>, verificando se lo stato attuale sia conforme o meno con gli eventuali elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 24/11/2016 l'unità immobiliare del **Lotto 001** identificata al Fg. 150, p.lla 149, sub.2 risulta essere **conforme alla documentazione catastale depositata** presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati – **Planimetria prot. n. TR0155979 del 03/12/2010** (Cfr. allegato).

Per quanto concerne le altre n. 2 unità immobiliari collabenti non si può accertare la conformità catastale delle stesse essendo le suddette inagibili in quanto ruderi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora	
scadute al momento della perizia:	€ 0,00
acconto versato:	€ 0,00
rimanenza da versare:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

"A": Porzione fabbricato rurale (Fg. 150, p. 149, sub. 2)

"D-E": Terreni agricoli (Fg. 150, p.lle 184-185)

6.1 Attuali proprietari:

...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

6.2 Precedenti proprietari:

- ATTO DI COMPRAVENDITA atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, **Repertorio n. 2487/1941** del 28/07/2011, Trascrizione del 04/08/2011, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 9720, Registro particolare n. 6571; a favore:
- ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx) (acquirente) per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

contro

- ...Omissis... per la quota di 1/1 in regime di bene personale.
- **DONAZIONE** atto notarile Notaio Clericò Luciano, sede di Narni, **Repertorio n. 108.408** del 11/01/2000, Trascrizione del 08/02/2000, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 1296, Registro particolare n. 901;

a favore: ...Omissis... per diritti di proprietà di 1/1 di nuda proprietà.

contro: ... Omissis... per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà, in regime di bene personale.

- **DONAZIONE** – atto notarile Notaio Bartolucci, sede di Narni, **Repertorio n. 616/112** del 21/11/1974, Trascrizione del 03/12/1974, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 7364, Registro particolare n. 6172;

a favore: ...Omissis... per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà contro: ...Omissis... per la quota di 1/1 di piena proprietà.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

"B-C": Unità imm. collabenti (Fg.150,p.lla 144,sub. 1) e (Fg. 150, p.lle 146, sub. 2)

"F": Terreno agricolo (Fg. 150, p.lle 128)

- 6.1 Attuali proprietari:
- ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
- 6.2 Precedenti proprietari:
 - ATTO DI COMPRAVENDITA atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, Repertorio n. 1739/1335 del 30/06/2010, Trascrizione del 12/07/2010, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 8495, Registro particolare n. 5233; a favore:
 - ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx) (acquirente), per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

contro:

...Omissis... per la quota di proprietà di 2/8; ...Omissis... per la quota di proprietà di 2/8; ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8;

...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8.

- SUCCESSIONE IN MORTE ... Omissis... deceduta il 15/07/2001 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 10/01/2001, n. 24, volume 903, trascrizione del 03/04/2002, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 2441 per la proprietà di 1/4;

```
a favore: ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; contro: ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; contro: ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/4.
```

- SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduto il 12/03/1999 presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 06/06/2010, n. 931, volume 9990/10, trascrizione del 27/10/2010, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 6706 per la proprietà di 1/4; a favore:
- ... Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; ... Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; contro: ... Omissis... per la quota di proprietà di 1/4.
- SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduta il 31/10/1994 presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 21/11/1996, n. 52, volume 772, trascrizione del 25/01/1999, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 851 per la proprietà di 1/4; a favore:
- ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/4; contro: ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/1.
- **DIVISIONE** atto notarile Notaio Marcello Terzi, sede di Narni, **Repertorio n. 10823** del 21/03/1963, Raccolta n. 1751, Trascrizione del 29/03/1963, sede a Spoleto, Repertorio n. 1255 di formalità;

a favore:

...Omissis... per la quota di proprietà di 1/1. ...Omissis... per la quota di proprietà di 2/15;

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

- ...Omissis... per la quota di proprietà di 2/15; ...Omissis... per la quota di proprietà di 7/15; ...Omissis... per la quota di proprietà di 2/15;
- contro: ... Omissis... per la quota di proprietà di 2/15.
- SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduto il 08/05/19624 presentata all'Agenzia delle Entrate di Narni in data 21/11/1996, atto n. 87, volume 113, trascrizione alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Spoleto del 05/07/1963, Registro generale n. 3860, Registro generale n. 2921;

a favore:

- ...Omissis... per la quota di proprietà di 7/15;
- ...Omissis... per la quota di proprietà di 2/15;
- ...Omissis... per la quota di proprietà di 2/15;
- ...Omissis... per la quota di proprietà di 2/15;
- ...Omissis... per la quota di proprietà di 2/15;

usufruttuaria di 1/4 la vedova ... Omissis...; contro: ... Omissis... per la quota di proprietà di 7/15.

- ATTO DI COMPRAVENDITA – atto notarile Notaio F. Calì, sede di Narni, Repertorio n. 37

Registrato in data 18/06/1940, Sede di Narni;

a favore: ...Omissis...

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI: "G-H-I": Terreni agricoli (Fg. 150, p.lle 99-101-125)

6.1 Attuali proprietari:

...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

6.2 Precedenti proprietari:

- ATTO DI COMPRAVENDITA atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, **Repertorio n. 2487/1941** del 28/07/2011, Trascrizione del 04/08/2011, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 9722, Registro particolare n. 6573 a favore:
- ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

contro: ...Omissis... per la quota di 1/1 per regime di bene personale.

- SUCCESSIONE IN MORTE di Paciosi Americo deceduto il 12/09/2007 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 03/12/2009, n. 146, volume 9990, trascrizione del 18/02/2010 sede Ufficio Provinciale di Terni, Registro generale n. 2243, Registro particolare n. 1459;

a favore di: ...Omissis... per la quota di 1/1. contro: ...Omissis... per la quota di 1/1.

- DONAZIONE – Rogito Notaio Terzi, sede di Narni, Repertorio n. 15549 del 08/07/1969, Trascrizione del 25/07/1969, sede Ufficio Provinciale di Spoleto, Repertorio generale n. 4099 di formalità a favore: ...Omissis... per la quota di 1/1. contro: ...Omissis... per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dei manufatti esistenti non risulta agli atti degli uffici tecnici comunali di Narni – Archivio Edilizia, alcuna pratica edilizia.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione: Porzione di fabbricato rurale di cui al punto A

Proprietà per la **quota di 1/1** di **porzione di fabbricato rurale** posta al piano primo, sito in Strada di Collesecco, n. 2, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato indipendente ad uso abitativo di tipo popolare/rurale, di remota costruzione (ante 1942), realizzato in fasi differenti, in zona a prevalente destinazione agricola/rurale; è elevato di due piani fuori terra con un corpo centrale più alto adibito a soffitta: piano primo adibito a residenza con scala di accesso esterna e piano terra adibito a magazzini e ricovero animali.

La copertura è a falde con struttura portante in legno, la struttura in muratura mista di pietrame vario non intonacata. Le condizioni di manutenzione generale del fabbricato sono precarie sia internamente che esternamente, e parte dello stesso versa in uno stato di rudere, non più in grado di essere agibile.

Al fabbricato si giunge, una volta lasciata la strada comunale, percorrendo un tratto di strada sterrata che conduce alla corte esterna. La zona non è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene dalla scala esterna, coperta da una precaria tettoia, comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di n. 3 vani, frazionati in n. 2 u.i.u. distinte: cucina con camino e camera matrimoniale con ingresso dalla scala e un ambiente/soggiorno con proprio accesso dalla scala.

Sviluppa complessivamente una superficie catastale di **Mq. 35,00** con un'altezza interna media di 2,70 mt.

<u>Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni:</u> foglio **150**, particella **149** sub. **2**, zona censuaria 2, categoria **A/4**, classe 1, consistenza 3,5, rendita € 110,26, superficie catastale 35 mq, totale escluse aree scoperte 35 mq. indirizzo: Strada di Collesecco, n. 2, piano 2.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6571.1/2011).

Coerenze:

a nord: p.lle 262,144; a est: p.lle 147; a sud: p.lle 151,150; a ovest: p.lla 144.

Nota:

- Il C.T.U. dichiara che alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 non è stato possibile accedere alla soffitta per mancanza della scala di accesso nella botola e per la la precarietà delle strutture stesse.
- In piano dell'unità immobiliare indicato nella visura catastale (piano 2) non corrisponde con quello effettivo (piano 1).

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. (*Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.*)

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano primo				
Cucina – Camera - Soggiorno	Sup. catastale lorda	35,00	1,00	35,00

TOTALE 35,00 35,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali Materiale:muratura, condizioni: scadente

Copertura Tipologia: a falde, materiale: legno/leterizio con coppi,

condizioni:pessime

Fondazioni tipologia: non rilevabile, materiale: muratura, condizioni:non

rilevabili

Scala esterna tipologia:a rampa unica, materiale:muratura,

ubicazione:esterna, condizioni:scadenti

Solai tipologia: travetti in ferro e tavelloni / travetti in ferro e

volticine condizioni:scadenti

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente, materiale:legno,

condizioni: scadenti

Infissi interni tipologia:a battente, materiale:legno,condizioni:scadenti

Pareti esterne materiale:muratura di

pietrame/mattoni,coibentazione:assente, rivestimento:

assente, condizioni:scadente

Impianti:

Elettrico tipologia:a vista, tensione:220V, condizioni:scadenti,

conformità:non rispettoso delle vigenti normative

Note: L'unità immobiliare è priva della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in

materia.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Unità immobiliare urbana collabente di cui al punto B

Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare urbana collabente (ex Fabbricato rurale)** posto su due livelli, piano terra e primo, sita in Strada di Collesecco, snc, Loc.tà Colle Altieri,

Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il presente fabbricato è allo stato di rudere, diroccato e fatiscente, non agibile. Le porte di accesso al piano terra sono chiuse con lucchetti ed altre sono completamente invase dalla vegetazione.

Le unità immobiliari in oggetto sono identificabili solamente dal perimetro individuato sull'Elaborato planimetrico (*Prot. n. TR0155995 del 03/12/2010 - Tipo mappale n. 150003 del 21/10/2008*) non essendo disponibili le planimetrie catastali. (Cfr. allegato)

Pertanto, la valutazione del bene è stata effettuata dimensionando il suddetto perimetro catastale con l'altezza reale. Risulta una superficie lorda pari a circa **Mq. 86,60** e una cubatura di circa **Mc. 330**,.

<u>Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni:</u> foglio **150**, particella **144**, sub. **1**, categoria **unità collabenti**, priva di consistenza e rendita in quanto unità collabente, indirizzo: Strada di Collesecco, piano T-1.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 07/05/2013 prot. n.TR0033530 in atti dal 07/05/2013 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 6868.1/2013).

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: p.lle 186, a est: p.lla 145,262,149; a sud: p.lle 150,151; a ovest: p.lle 210,184.

Nota:

Il C.T.U. dichiara che alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 non è stato possibile accedere al fabbricato per la precarietà e l'inagibilità del manufatto.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. *(Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale lordo(mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Unità collabente – fabbricato rurale	Sup reale lorda	86,60	1,00	86,60
Fg. 150 p.lla 144 sub 1				
	TOTALE	86,60		86,60

Nota: Il presente fabbricato è allo stato di rudere ed è riportato solo sul foglio mappale.

Il volume costruibile è stato valutato, stante le condizioni di inagibilità, come se fosse un'area libera edificabile con destinazione civile abitazione. (Cfr. allegato: **Quotazioni immobiliari**)

Pertanto, tenute nelle dovute considerazioni le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali ad esempio la sua completa inagibilità, la zona a prevalente destinazione agricola e rurale, l'assenza di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, etc., considerato che il prezziario scelto propone per i terreni edificabili valori compresi tra un minimo di € 50/mc e un massimo € 90/mc, il sottoscritto CTU ritiene congruo adottare un **valore unitario** inferiore al minimo del listino pari a € **30,00/mc**, come valore di diritto della proprietà del fabbricato decurtato del valore di demolizione e smaltimento dei rifiuti edilizi.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Unità immobiliare urbana collabente di cui al punto C

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare urbana collabente (ex porzione di Fabbricato rurale) posto al piano primo del fabbricato, sito in Strada di Collesecco, snc, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Il fabbricato è pericolante e inagibile.

L'unità immobiliare risulta essere diruta e invasa dalla vegetazione .

Le unità immobiliari in oggetto sono identificabili solamente dal perimetro individuato sull'Elaborato planimetrico (*Prot. n. TR0155995 del 03/12/2010 - Tipo mappale n. 150003 del 21/10/2008*) non essendo disponibili le planimetrie catastali. (Cfr. allegato)

Pertanto, la valutazione del bene è stata effettuata dimensionando il suddetto perimetro catastale con l'altezza reale. Risulta una superficie lorda pari a circa **Mq. 5,20** e una cubatura di circa **Mc 15,60**.

<u>Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni:</u> foglio **150**, particella **146**, sub. **2**, categoria **unità collabenti**, priva di consistenza e rendita in quanto unità collabente, indirizzo: Strada di Collesecco, piano T.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 07/05/2013 prot. n.TR0033531 in atti dal 07/05/2013 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 6869.1/2013).

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: p.lle 147,186, a est: p.lla 147; a sud: p.lla 262; a ovest: p.lla 145.

Nota:

- Il C.T.U. dichiara che alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 non è stato possibile accedere all'unità immobiliare in quanto inagibile.
- Il piano indicato nella visura catastale (piano T) non corrisponde con quello effettivo (piano 1).

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. (*Cfr. allegato:* **Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.**)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale lordo (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Unità collabente – fabbricato rurale	Sup reale lorda	5,20	1,00	5,20
Fg. 150 p.lla 146 sub 2				
	TOTALE	5,20		5,20

Nota: Il presente fabbricato è ridotto allo stato di rudere ed è riportato solo sul foglio mappale. Il volume costruibile è' stato valutato, stante le condizioni di inagibilità, come fosse un'area libera edificabile con destinazione civile abitazione. (Cfr. allegato:**Quotazioni immobiliari**)

Pertanto, tenute nelle dovute considerazioni le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali ad esempio la sua completa inagibilità, la zona a prevalente destinazione agricola e rurale, l'assenza di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, etc., considerato che il prezziario scelto propone per i terreni edificabili valori compresi tra un minimo di € 50/mc e un massimo € 90/mc, il sottoscritto CTU ritiene congruo adottare un valore unitario inferiore al minimo del listino pari a € 30,00/ mc, come valore di diritto della proprietà del fabbricato decurtato del valore di demolizione e smaltimento dei rifiuti edilizi.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione fabbricato: Terreno agricolo - pascolo di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il terreno attualmente non viene coltivato. Superficie complessiva catastale di Mq. 10,00.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **184**, qualità **seminativo**, classe 4, superficie ha 00, are 00, ca 10, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,02. Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/11/1974 in atti dal 15/06/1976 (n. 10976).

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6571.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 185, a est: p.lla 144; a sud: p.lle 286.287; a ovest: p.lla 269.

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia scoscesa. Le colture in atto sono arboree: arbusti vari. I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. (*Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.*)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 184	Sup. reale netta			
Seminativo		10,00	1,00	10,00
	TOTALE	10,00		10,00

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo - uliveto di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il terreno attualmente viene coltivato con uliveti e arbusti vari.

Superficie complessiva catastale di Mq. 2.920,00.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **185**, qualità **uliveto**, classe 4, superficie ha 00, are 29, ca 20, Reddito Dominicale € 6,79, Reddito Agrario € 3,02. Dati derivanti da: Tabella in variazione del 13/12/2007 prot. n. TR0208366 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262 (n.41116.1/2007).

Intestazione: ... *Omissis...* nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), **proprietà per 1/1**. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6571.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 186, a est: p.lla 266; a sud: p.lle 286.287; a ovest: p.lla 269.

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia scoscesa. Le colture in atto sono arboree: ulivi e arbusti vari. I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3**: "Terreno agricolo". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. (Cfr. allegato: *Certificato di destinazione urbanistica*)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 185	Sup. reale			
Uliveto	netta	2.920	1,00	2.920
	TOTALE	2.920		2.920

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione: Terreno agricolo - seminativo di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 4.880.

<u>Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni</u>: foglio **150**, particella **128**, qualità **seminativo**, classe 4, superficie ha 00, are 48, ca 80, Reddito Dominicale € 13,86, Reddito Agrario € 11,34. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze:a nord: Strada, p.lla 102, a est: p.lle 129,130; a sud: p.lla 127; a ovest: p.lle 78,101.

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia scoscesa.

Le colture in atto sono arboree: arbusti vari.

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato in parte nella **Zona agricola E3:** "**Terreno agricolo**". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. L'altra porzione ricade nella **Zona agricola E1:** "**Terreno agricolo**". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V7 Connessioni locali, Ambito V7.1 Connessioni d'acqua, Progetto di suolo, Fascia ripariale.

Vincoli:

- -Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada).

(Cfr. Allegato: Certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 128	Sup. reale netta			
Seminativo		4.880	1,00	4.880
	TOTALE	4.880		4.880

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo – bosco misto di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Loc.tà Colle Altieri, Frazione di

Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 1.110.

<u>Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni</u>: foglio **150**, particella **99**, qualità **bosco misto**, classe 3, superficie ha 00, are 11, ca 10, Reddito Dominicale € 1,03, Reddito Agrario € 0,11. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lle 97,100, a est:strada vicinale, p.lla 101; a sud: p.lla 98; a ovest: p.lla 96.

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia scoscesa.

Le colture in atto sono arboree:bosco e arbusti vari.

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità.

Vincoli:

- -Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada). (Cfr. allegato: Certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenzial e	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 99	Sup. reale netta			
Bosco misto		1.110	1,00	1.110
		4 4 4 4 6		4 444

TOTALE 1.110 1.110

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo – bosco ceduo di cui al punto H

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 450.

<u>Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni</u>: foglio **150**, particella **101**, qualità **bosco ceduo**, classe 3, superficie ha 00, are 04, ca 50, Reddito Dominicale € 0,30, Reddito Agrario € 0,09.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 102, a est: strada vicinale, p.lla 128; a sud: p.lla 78; a ovest: strada vicinale, p.lla 99.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia scoscesa.

Le colture in atto sono arboree:bosco e arbusti vari.

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato in parte nella **Zona agricola E1:** "**Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V7 Connessioni locali, Ambito V7.1 Connessioni d'acqua, Progetto di suolo, Fascia ripariale.

Vincoli:

- -Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada).

(Cfr. allegato: Certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 101	Sup. reale			
Bosco ceduo	netta	450	1,00	450
	TOTALE	450		450

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo - bosco ceduo di cui al punto I

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 2.510.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio 150, particella 125, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie ha 00, are 25, ca 10, Reddito Dominicale € 1,69, Reddito Agrario € 0,52.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 102, a est: strada vicinale, p.lla 128; a sud: p.lla 78; a ovest: strada vicinale, p.lla 99.

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia scoscesa.

Le colture in atto sono arboree:bosco e arbusti vari.

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 - Approvazione", il terreno è identificato in parte nella Zona agricola E1: "Terreno agricolo". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V7 Connessioni locali, Ambito V7.1 Connessioni d'acqua, Progetto di suolo, Fascia ripariale.

Vincoli:

- -Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada).

(Cfr. allegato: Certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 101	Sup. reale			
Bosco ceduo	netta	2.510	1,00	2.510
	TOTALE	2.510		2.510

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte per il <u>FABBRICATO AGIBILE</u> i dati di mercato indicati dal <u>Listino dei Prezzi degli immobili</u> accertati presso la Borsa Immobiliare redatto a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni che relativamente al Periodo: 4° trimestre 2016 – Provincia: Terni; Comune: Narni; zona Agricola; Destinazione: abitazioni; Stato conservativo: da ristrutturare - propone prezzi di mercato compresi tra € 400,00/mq ed € 500,00/mqdi superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, essendo parte di un fabbricato con delle parti a rudere totalmente da demolire e ricostruire, nonché del suo scadente stato di manutenzione e conservazione, della sua scarsa razionalità nella distribuzione dei vani, della totale assenza degli impianti eccetto quello elettrico assolutamente non a norma, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta un valore unitario a mq inferiore a quello minimo riportato nel listino utilizzato, ossia pari a € 300,00/mq (trecentocento/00/mq) di superficie commerciale lorda.

- Per **superficie commerciale lorda** si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.

Per le <u>UNITA' IMMOBILIARI COLLABENTI</u> si è fatto riferimento ai dati di mercato indicati dal <u>Listino dei Prezzi degli immobili</u> accertati presso la Borsa Immobiliare redatto a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni che relativamente al Periodo: 4° trimestre 2016 – Provincia: Terni; Comune: Narni; Terreni edificabili - propone prezzi di mercato compresi tra € 50,00/mc ed € 90,00/mc.

In considerazione delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali ad esempio la sua completa inagibilità, la zona a prevalente destinazione agricola e rurale, l'assenza di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, etc., nonché del suo stato di rudere e della necessità di demolizione con smaltimento dei rifiuti edilizi, il sottoscritto ritiene congruo adottare per le unità immobiliari suddette un valore unitario a mc inferiore a quello minimo riportato nel Listino, ossia pari a € 30,00/mc, come valore di diritto della proprietà del fabbricato decurtato del valore di demolizione e smaltimento dei rifiuti edilizi.

Per i <u>TERRENI</u> non è stato possibile reperire i valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2016 nella zona in cui ricadono i terreni di stima; pertanto, si è fatto riferimento ai dati di mercato riportati dal **Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014**, che per i terreni compresi nella Regione Agraria "Colline del Basso Nera" – Amelia, Calvi dell'Umbria, Narni, Otricoli, riporta i seguenti valori distinti per tipologia di coltura:

- Seminativo Collina B € 10.000/HA; Pascoli naturali e spontanei € 4.000/HA
- Bosco Ceduo e misto € 2.000/HA; Oliveti non produttivi € 10.000/HA

Si sono tenute nella giusta considerazione le caratteristiche peculiari dei terreni oggetto di stima, quali la prossimità del fabbricato e delle fonti irrigue, la facilità di accesso con i mezzi agricoli e la posizione di essi.

- Per il calcolo del valore di mercato dei <u>terreni agricoli</u> verrà presa in considerazione la **superficie catastale.**

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014-Supplemento Ordinario n. 5, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

A. Porzione di fabbricato rurale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda (mq)		Valore Complessivo (€)
UNITA' IMM. PIANO 1°			
Cucina – Camera – Soggiorno	35,00	300,00	10.500,00
	35,00		10.500,00

10.500,00 - Valore corpo: 0,00 - Valore accessori: 10.500,00

- Valore complessivo intero: 10.500,00

- Valore complessivo diritto e quota

B. Unità collabente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle cubature realizzabili:

Destinazione	Cubatura (mc)	Valore unitario (€/mc)	Valore Complessivo (€)
Unità collabente fabbricato rurale			
Fg. 150 p.lla 144 sub 1	330,00	30,00	9.900,00

9.900,00 - Valore corpo: - Valore accessori: 0,00 9.900,00 - Valore complessivo intero: 9.900,00 - Valore complessivo diritto e quota

C. Unità collabente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):l I calcolo del valore è effettuato in base alle cubature realizzabili:

Destinazione	Cubatura (mc)	Valore unitario (€/mc)	Valore Complessivo (€)
Unità collabente fabbricato rurale			
Fg. 150 p.lla 146 sub 2	15,60	30,00	468,00

468,00 - Valore corpo: - Valore accessori: 0,00 468,00 - Valore complessivo intero: 468,00 - Valore complessivo diritto e quota

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

D-E: Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici reali nette:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore Complessivo (€)
D – Terreno agricolo Fg. 150 p.lla 184			Valutazione a	
Seminativo	Sup. reale netta	10,00	corpo	100,00
E – Terreno agricolo Fg. 150 p.lla 185				
Uliveto	Sup. reale netta	2.920,00	1,00	2.920,00
	TOTALE	2.930,00		3.020,00
- Valore corpo:	_			3.020,00

0,00 3.020,00

3.020,00

F-G-H-I: Terreni agricoli

- Valore accessori:

- Valore complessivo intero:

- Valore complessivo diritto e quota

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici reali nette:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore Complessivo (€)
F – Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 128	Cup reals matte	4 000 00	1.00	4 000 00
Seminativo	Sup. reale netta	4.880,00	1,00	4.880,00
G – Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 99 Bosco misto	Sup. reale netta	1.110,00	0,20	222,00
H – Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 101 Bosco ceduo	Sup. reale netta	450,00	0,20	90,00
I – Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 125 Bosco ceduo	Sup. reale netta	2.510,00	0,20	502,00
	TOTALE	8.950,00		5.694,00
- Valore corpo:	_			5.694,00
- Valore accessori:				0,00
- Valore complessivo intero:				5.694,00
- Valore complessivo diritto e quota				5.694,00

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Riepilogo fabbricati:

ID	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale lordo	Valore unitario (€/mq) e (€/mc)	Valore Complessivo (€)
	UNITA IMM. PIANO 1°				
Α	Cucina – Camera – Soggiorno	Sup. reale netta	35,00	300,00	10.500,00
	Unità collabente fabbricato rurale				
В	Fg. 150 p.lla 144 sub 1	Cubatura realizzabile	330,00	30,00	9.900,00
	Unità collabente fabbricato rurale				
С	Fg. 150 p.lla 146 sub 2	Cubatura realizzabile	15,60	30,00	468,00

20.868,00

Riepilogo Terreni:

ID	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
ID	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore Complessivo (€)
F	Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 128 Seminativo	Sup. reale netta	4.880,00	1,00	4.880,00
G	Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 99 Bosco misto	Sup. reale netta	1.110,00	0,20	222,00
н	Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 101 Bosco ceduo	Sup. reale netta	450,00	0,20	90,00
ı	Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 125 Bosco ceduo	Sup. reale netta	2.510,00	0,20	502,00
		TOTALE	8.950,00		5.694,00

- Valore corpo: €29.582,00
- Valore accessori: €0,00
- Valore complessivo intero: €29.582,00
- Valore complessivo diritto e quota €29.582,00

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Riepilogo generale:

€ 29.582,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

€ 4.437,30
Nessuno
Nessuna
Nessuno
Nessuna
Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per diritto e quota (1/1) :

€ 25.144,70

Relazione **Lotto 001** creata in data 03/02/2017 Codice documento *E141-15-000294-001* Data generazione: 03-02-2017 10:08:25

Il perito
Ing. Paolo Celotto

Allegati:

- Rilievo del 24/11/2016;
- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica del **24/11/2016** n. **14** foto.

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

"...Omissis..."

N°Gen. Rep. 294/2015

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 06/04/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Marco DELIBRA

Lotto 002

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing.Paolo CELOTTO

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554 con studio in Terni (TR), Via A.Tomassoni 6/A telefono: 0744/401456 fax: 0744/401456

cellulare: 339/1690782
E-mail: studiocelotto@gmail.com
PEC: paolo.celotto@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3,0

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Beni in Narni (Terni), Frazione Sant' Urbano, Strada di Collesecco, n. 2 Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Porzione di fabbricato

Nuda proprietà per la quota di 1/1 di **porzione di fabbricato** con corte esclusiva di pertinenza sito in Strada di Collesecco, n. 2, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

L'unità immobiliare oggetto di stima sviluppa una superficie netta complessiva di **Mq. 81,64** esclusi accessori e aree scoperte (corte pertinenziale).

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio 150, particella 269, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 130,15, superficie catastale 62 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq.

Intestazione: c nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), Nuda proprietà per 1/1;

- ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), Usufrutto per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6572.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lle 265,186; a est: p.lle 268; a sud: p.lla 287; a ovest: p.lla 151

Nota:

Il C.T.U. dichiara che alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 è venuto a conoscenza del decesso del ... Omissis... in data 2016 – usufruttuario dell'unità immobiliare in oggetto. Le variazioni dei dati catastali sono ancora in fase di aggiornamento per la successione. Pertanto, i diritti di nuda proprietà e di usufrutto si riuniscono in quello di piena proprietà per 1/1 del ... Omissis...

B. Accessorio fabbricato: Terreno agricolo - pascolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto e alberi da frutto.

Superficie complessiva catastale di Mg. 260.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **268**, qualità **pascolo**, classe 1, superficie ha 0, are 02, ca 60, Reddito Dominicale € 0,34, Reddito Agrario € 0,13. Dati derivanti da: tipo mappale del 28/11/2008 prot. n. TR0185419 in atti dal 28/11/2008 (n. 185419.1/2008).

Intestazione:...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze:

a nord: p.lla 186, a est: p.lla 266; a sud: p.lle 286.287; a ovest: p.lla 269.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale – agricola.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi offerti dalla zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di S. Liberato, Narni centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Accesso alla superstrada (Raccordo Autostr.Terni-Orte) (15),

Autobus (5)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 24/11/2016 gli immobili non risultano essere occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

"A" - Porzione di fabbricato (Fg. 150, p.lla 269)

"B": Terreno agricolo (Fg. 150, p. 268)

- 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: Nessuna.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.
- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione** del 12/08/2013 **IPOTECA LEGALE**, in forza di atto del 06/08/2013, Repertorio n. **297/10913**, Registro generale 8548, Registro particolare 908; a favore:
- "Equitalia Centro S.p.A.", sede Firenze (FI), (cod.fisc.: 03078981200), domicilio eletto Terni, via Bramante n. 99, per la quota di 1/1 contro:
- ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), per la quota di 1/1.
- Iscrizione del 12/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, inmobili siti in NARNI (TR), Registro generale 264, Registro particolare 199, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4078 del 21/12/2015; a favore:
- "Avv. Gian Franco Puppola", nato il 30/04/1968 a Orvieto (TR) (cod.fisc.:PPGFR68D30G148Q) per la quota di 1/1 contro:
- ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), per la quota di 1/1.
- 4.2.2 Pignoramenti: Nessuno4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Nota:

Visure ipocatastali: Certificato notarile "Studio Notarile Sconocchia Silvestri" del 25/03/201"; Aggiornamenti del 09/02/2017. (Cfr. allegati)

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il C.T.U. dichiara che dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Narni - Archivio edilizia, non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo relativo all'unità immobiliare oggetto di stima in quanto edificata in data ante 1967.

Pertanto, lo scrivente in mancanza della suddetta documentazione, non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile del Lotto 002, verificando se lo stato attuale sia conforme o meno con gli eventuali elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 24/11/2016 l'unità immobiliare del Lotto 002 risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni -Catasto Fabbricati – Planimetria prot. n. TR0187263 del 02/12/2008. (Cfr. allegato).

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante: redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora	€ 0,00
, ,	
scadute al momento della perizia:	€ 0,00
acconto versato:	€ 0,00
rimanenza da versare:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RELATIVAMENTE AL BENE IMMOBILE "A" - Porzione di fabbricato (Fg. 150, p.lla 269)

6.1 Attuali proprietari:

...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), per la quota di 1/1, stato civile libero, per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

- SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... - da presentare all'Agenzia delle Entrate di Terni.

Nota: Il C.T.U. dichiara che alla data della presente perizia dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non è stato ancora possibile reperire la sopracitata Successione in morte del Sig. ... Omissis... in data 2016 - usufruttuario dell'unità immobiliare in oggetto.

- ATTO DI COMPRAVENDITA atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, Repertorio n. 2487/1941 del 28/07/2011, Trascrizione del 04/08/2011, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 9721, Registro particolare n. 6572;
- ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;
- ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), per diritto di usufrutto per la quota di 1/1; contro: ...Omissis... per la quota di 1/1 per regime di bene personale.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

- SUCCESSIONE IN MORTE di Paciosi Americo deceduto il 12/09/2007 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 15/07/2010, n. 1165, volume 9990, trascrizione del 09/09/2010 sede Ufficio Provinciale di Terni, Registro generale n. 11057, Registro particolare n. 7024:

a favore di: ...Omissis... per la quota di 1/1. contro: ...Omissis... per la quota di 1/1.

- ATTO DI COMPRAVENDITA – atto notarile Notaio Terzi, sede di Narni, Repertorio n. 15549 del 08/07/1969, Trascrizione del 25/07/1969, sede Ufficio Provinciale di Spoleto, Repertorio generale n. 4099 di formalità

a favore: ...Omissis... per la quota di 1/1.

contro: ...Omissis...

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI "B": Terreno agricolo (Fg. 150, p. 268)

6.1 Attuali proprietari:

...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

- ATTO DI COMPRAVENDITA atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, **Repertorio n. 2487/1941** del 28/07/2011, Trascrizione del 04/08/2011, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 9722, Registro particolare n. 6573 a favore:
- ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

contro: ... Omissis... per la quota di 1/1 per regime di bene personale.

- SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduto il 12/09/2007 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 03/12/2009, n. 146, volume 9990, trascrizione del 18/02/2010 sede Ufficio Provinciale di Terni, Registro generale n. 2243, Registro particolare n. 1450.

a favore di: ...Omissis... per la quota di 1/1. contro: ...Omissis... per la quota di 1/1.

- **DONAZIONE** – Rogito Notaio Terzi, sede di Narni, **Repertorio n. 15549** del 08/07/1969, Trascrizione del 25/07/1969, sede Ufficio Provinciale di Spoleto, Repertorio generale n. 4099 di formalità

a favore: ... Omissis... per la quota di 1/1. contro... Omissis... per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non è stato possibile reperire presso i competenti uffici tecnici comunali di Narni – Archivio Edilizia, la documentazione urbanistica relativa gli immobili oggetto di esecuzione.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Porzione di fabbricato di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1/1 di **porzione di fabbricato** con corte esclusiva di pertinenza sito in Strada di Collesecco, n. 2, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Al fabbricato si giunge, una volta lasciata la strada comunale, percorrendo un tratto di strada sterrata che conduce alla corte esterna. La zona non è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato indipendente ad uso abitativo di tipo popolare, di remota costruzione (ante 1967) realizzata in successive fasi, in zona a prevalente destinazione agricola/rurale; è elevato di due piani fuori terra: piano primo adibito a residenza con scala di accesso esterna e piano terra adibito a cantina-sgombero e ripostiglio.

Completano l'unità immobiliare delle pertinenze poste al piano terra, quali un forno con tettoia, una tettoia/portico in pessime condizioni di manutenzione e una corte esclusiva.

La copertura con struttura portante in legno è a falde, la struttura in muratura mista di pietrame e tufo non intonacata. Le condizioni di manutenzione generale del fabbricato sono alquanto precarie sia internamente che esternamente.

Il piano primo del fabbricato composto da tre ambienti è stato oggetto di un frazionamento che ha portato alla realizzazione di fatto di n. 2 unità immobiliari di diverse Ditte (n. 2 ambienti di proprietà ... Omissis... e n. 1 ambiente altra Ditta).

L'accesso al piano primo avviene dalla scala esterna comune alle due unità immobiliari; l'ingresso unico per le due unità insiste nell'ambiente della cucina dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. (Cfr. allegato: *Planimetria catastale*)

L'unità immobiliare oggetto di rilievo da parte del C.T.U. si compone al piano primo di n. 2 vani: cucina con camino e camera matrimoniale. Sviluppa una superficie netta di **Mq. 31,94** con un'altezza interna di 3,00 mt.

Piano terra non unito all'unità immobiliare abitativa composto da : cantina, ripostiglio, sgombero. Sviluppa una superficie netta di **Mq. 49,70** con un'altezza interna di 3,00 mt.

Sono presenti anche delle pertinenze ornamentali dell'unità principale, quali un sottoscala, un forno con tettoia e una tettoia esterna/portico di Mq. 11,62 e di altezza media pari a 2,00 mt.

L'unità immobiliare oggetto di stima sviluppa una superficie netta complessiva di **Mq. 81,64** escluse le pertinenze ornamentali e le aree scoperte (corte pertinenziale).

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio 150, particella 269, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 130,15, superficie catastale 62 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq.

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), Nuda proprietà per 1/1; ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), Usufrutto per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6572.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lle 265,186; a est: p.lle 268; a sud: p.lla 287; a ovest: p.lla 151

Note:

Il C.T.U. dichiara che alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 è venuto a conoscenza del decesso del Sig. ... Omissis... in data 2016 – usufruttuario dell'unità immobiliare in oggetto. Le variazioni dei dati catastali sono ancora in fase di aggiornamento per la successione.

Pertanto, i diritti di nuda proprietà e di usufrutto si riuniscono in quello di piena proprietà per 1/1 del Sig. ... Omissis....

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. (*Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.*)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano primo				
Cucina	Sup. netta	16,17	1,00	16,17
Camera	Sup. netta	15,77	1,00	15,77
	Sup. netta	31,94		31,94
Piano terra				
Cantina	Sup. netta	18,44	0,25	4,61
Ripostiglio	Sup. netta	9,82	0,25	2,45
Sgombero	Sup. netta	21,45	0,25	5,36
Sottoscala	Sup. netta	1,43	0,50	0,71
Forno-Tettoia	Sup. netta	5,46	0,25	1,36
Tettoia esterna	Sup. netta	11,62	0,66	7,66
	Sup. netta	68,22		22,15
	TOTALE	100,16		54,09

^{*} Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: Mq. 54,09/0,90 = 60,13 Mq.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali Materiale: muratura, condizioni: scadente

Copertura Tipologia: a falde, materiale: legno/leterizio con coppi,

condizioni:pessime

Fondazioni tipologia: continua, materiale: muratura, condizioni:non rilevabili tipologia:a rampa unica, materiale:muratura, ubicazione:esterna,

condizioni:scadenti

Solai tipologia: travetti in ferro e tavelloni / travetti in ferro e volticine

condizioni:scadenti

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente/vetro, materiale:legno,

condizioni: scadenti

Infissi interni tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scadenti materiale: muratura di mattoni/tufo, coibentazione: assente,

rivestimento: assente, condizioni:scadente

Impianti:

Elettrico tipologia:a vista, tensione:220V, condizioni:scadenti,

quadro elettrico non a norma; conformità:non rispettoso delle

vigenti normative

Idrico tipologia:sottotraccia, alimentazione:diretta da rete comunale,

rete di distribuzione:non rilevabile, condizioni:scarse,

conformità:non rilevabile

Termico tipologia:assente, rete di distribuzione: non rilevabili

Note: <u>L'unità immobiliare è priva della Certificazione</u> <u>Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in</u>

materia.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione Accessorio fabbricato : Terreno agricolo - pascolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Superficie complessiva catastale di Mq. 260.

<u>Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni</u>: foglio **150**, particella **268**, qualità **pascolo**, classe 1, superficie ha 0, are 02, ca 60, Reddito Dominicale € 0,34, Reddito Agrario € 0,13.

Dati derivanti da: tipo mappale del 28/11/2008 prot. n. TR0185419 in atti dal 28/11/2008 (n. 185419.1/2008).

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 186, a est: p.lla 266; a sud: p.lle 286.287; a ovest: p.lla 269.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia scoscesa.

Le colture in atto sono arboree: ulivi e alberi da frutto.

I sistemi irrigui sono in prossimità del fabbricato identificato al Fg. 150, p.lla 269.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. (*Cfr. allegato:* **Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.**)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 150 p.lla 268	Sup. reale netta			
Pascolo		260	1,00	260
	TOTALE	260		260

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte per il <u>FABBRICATO</u> i dati di mercato indicati dal <u>Listino</u> <u>dei Prezzi degli immobili</u> accertati presso la Borsa Immobiliare redatto a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni che relativamente al Periodo: 4° <u>trimestre 2016</u> − Provincia: <u>Terni</u>; Comune: <u>Narni</u>; zona <u>Agricola</u>; Destinazione: <u>abitazioni</u>; Stato conservativo: <u>da ristrutturare</u> - propone prezzi di mercato compresi tra € 400,00/mq ed € 500,00/mq di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché del suo scadente stato di manutenzione e conservazione, della sua scarsa razionalità nella distribuzione dei vani al piano terra, degli impianti elettrici non a norma, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta un **valore unitario a mq pari € 450,00/mq** (quattrocentocinquanta/00/mq) di superficie commerciale lorda.

- Per **superficie commerciale netta** si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti interni e perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto.

La superficie è stata calcolata al netto, secondo il rilievo effettuato, attribuendo alla superficie dei vani dell'unità immobiliare un coefficiente del 100%, ai locali cantina-sgombero-forno del piano terra un coefficiente del 0,25%, al sottoscala un coefficiente di 0,50%, mentre alla tettoia esterna/portico è stato attribuito un coefficiente di 0,66%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

- Per **superficie commerciale lorda** si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.

Per il <u>TERRENO</u> non è stato possibile reperire i valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2016 nella zona in cui ricadono i terreni di stima; pertanto, si è fatto riferimento ai dati di mercato riportati dal **Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014**, che per i terreni compresi nella Regione Agraria "Colline del Basso Nera" – Amelia, Calvi dell'Umbria, Narni, Otricoli, riporta i seguenti valori distinti per tipologia di coltura:

- Pascoli naturali e spontanei: € 4.000/HA

Si sono tenute nella giusta considerazione le caratteristiche peculiari del terreno oggetto di stima, quali la prossimità del fabbricato e delle fonti irrigue, la facilità di accesso con i mezzi agricoli e la posizione semi-pianeggiante di esso.

- Per il calcolo del valore di mercato dei <u>terreni agricoli</u> verrà presa in considerazione la *superficie catastale.*

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014 – Supplemento Ordinario n. 5, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

8.3 Valutazione corpi:

A. Porzione di fabbricato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
UNITA IMM. PIANO 1°			
CUCINA	17,97	450,00	8.086,50
CAMERA	17,52	450,00	7.884,00
	35,49		15.970,50
UNITA IMM. PIANO T.			
CANTINA	5,12	450,00	2.304,00
RIPOSTIGLIO	2,73	450,00	1.228,50
SGOMBERO	5,96	450,00	2.682,00
SOTTOSCALA	0,79	450,00	355,50
FORNO – TETTOIA	1,52	450,00	684,00
TETTOIA ESTERNA	8,52	450,00	3.834,00
	24,64		11.088,00
	60,13	<u>'</u>	27.058,50

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici reali nette:

Destinazione	Superficie reale netta (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
B – Terreno agricolo Fg. 150 p.lla 268			104,00
Pascolo	260,00	0,40	
	260,00		104,00

260,00 104,

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Riepilogo generale:

€ 27.162,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per diritto e quota (1/1) :

- arrotondamento:

€ 22.788,12

€ 22.788,10

Relazione **Lotto 002** creata in data 02/02/2017 Codice documento *E141-15-000294-002* Data generazione: 02-02-2017 11:24:12

Il perito
Ing. Paolo Celotto

Allegati:

- Rilievo del 24/11/2016;
- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica del 24/11/2016 n.15 foto.

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

"...Omissis..."

N°Gen. Rep. 294/2015

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 06/04/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Marco DELIBRA

Lotto 003

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing.Paolo CELOTTO

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554 con studio in Terni (TR), Via A.Tomassoni 6/A telefono: 0744/401456 fax: 0744/401456

cellulare: 339/1690782
E-mail: studiocelotto@gmail.com
PEC: paolo.celotto@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3,0

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Beni in Narni (Terni), Frazione Sant' Urbano, Loc.tà Colle Altieri e S.Onofrio

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di Narni - Foglio 164 : Loc.tà Colle Altieri, Fraz. di Sant'Urbano - Narni (TR)

A. Unità immobiliare urbana collabente

Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare urbana collabente**, piano terra, sita in Strada di Collesecco, snc, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il presente fabbricato è completamente diruto ed è riportato solo sul foglio mappale.

<u>Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni:</u> foglio **164**, particella **242**, categoria **unità collabenti**, priva di consistenza e rendita in quanto unità collabente.

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 02/12/2008, prot. n. TR0187285 in atti dal 02/12/2008, COSTITUZIONE (n. 3262.1/2008).

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/20101, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 287,151, a est: p.lla 266; a sud: p.lla 241; a ovest: p.lle 16,17.

B. Terreno agricolo - bosco ceduo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto e alberi da frutto. Superficie complessiva catastale di Mg. 8.490.

<u>Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni</u>: foglio **164**, particella **16**, qualità **bosco ceduo**, classe 3, superficie ha 0, are 84, ca 90, Reddito Dominicale € 5,70, Reddito Agrario € 1,75.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: Fg.150, p.lle 210,130,a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg.150,p.lle 126,127 269.

C. Terreno agricolo - seminativo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il terreno attualmente viene coltivato con alberi da frutto e arbusti vari.

Superficie complessiva catastale di Mq. 950.

<u>Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni</u>: foglio **164**, particella **17**, qualità **seminativo**, classe 4, superficie ha 0, are 09, ca 50, Reddito Dominicale € 2,70 Reddito Agrario € 2,21.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

D. Terreno agricolo - bosco misto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto, alberi da frutto e arbusti vari.

Superficie complessiva catastale di Mg. 10.620.

<u>Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni</u>: foglio **164**, particella **180**, qualità **bosco misto**, classe 3, superficie ha 1, are 06, ca 20, Reddito Dominicale € 9,87, Reddito Agrario € 1,10. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

E. Terreno agricolo - uliveto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto e alberi da frutto.

Superficie complessiva catastale di Mg. 10.280.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio 164, particella 241, qualità uliveto, classe 4, superficie ha 1, are 02, ca 80, Reddito Dominicale € 23,89, Reddito Agrario € 10,62. Dati derivanti da: Tipo mappale del 28/11/2008 prot. n. TR0185500 in atti dal 28/11/2008 (n. 185500.1/2008).

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

Comune di Narni - Foglio 164: Loc.tà S.Onofrio, Fraz. di Sant'Urbano - Narni (TR)

F. Terreno agricolo - pascolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 510.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **15**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 05, ca 10, Reddito Dominicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,16. Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n.

1354.2/1990).

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 156, a est: p.lla 156; a sud: strada vicinale p.lla 42; a ovest: p.lla 155

G. Terreno agricolo - pascolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 65.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio 164, particella 42, qualità pascolo, classe 2, superficie ha 00, are 00, ca 65, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,02. Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.4/1990).

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

manufactoriana. Ominaia nota a populity por (C.E., 1999), promintà non 4/4

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: strada vicinale, p.lla 15, a est: p.lla 236; a sud: p.lla 157; a ovest: strada vicinale p.lla 155.

H. Terreno agricolo - pascolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 370.

<u>Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni</u>: foglio **164**, particella **70**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 03, ca 70, Reddito Dominicale € 0,32, Reddito Agrario € 0,11.

Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.5/1990).

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 160, a est: p.lla 160 sud: strada vicinale, a ovest: strada vicinale, p.lla 40.

I. Terreno agricolo - uliveto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 2.800.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **197**, qualità **uliveto**, classe 3, superficie ha 00, are 28, ca 00, Reddito Dominicale € 8,68, Reddito Agrario € 4,34. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: p.lle 46,47, a est: p.lla 50 sud: p.lla 50, a ovest: strada vicinale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale – agricola.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi offerti dalla zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di S. Liberato, Narni centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Accesso alla superstrada (Raccordo Autostr. Terni-Orte) (15),

Autobus (5)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 24/11/2016 i beni immobili non risultano essere occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI "A-B-C-D-E-F-G-H-I"

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: Nessuna.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

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

4.2 Vincon ed onen giundici che saranno cancenan a cura e spese dena procedura.

4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione** del 12/08/2013 - **IPOTECA LEGALE**, in forza di atto del 06/08/2013, Repertorio n. **297/10913**, Registro generale 8548, Registro particolare 908;

a favore: "Equitalia Centro S.p.A.", sede Firenze (FI), (cod.fisc.: 03078981200), domicilio eletto Terni, via Bramante n. 99, per la quota di 1/1

contro: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per la quota di 1/1.

- Iscrizione del 12/01/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, inmobili siti in NARNI (TR), Registro generale 264, Registro particolare 199, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4078 del 21/12/2015; a favore:

"Avv. Gian Franco Puppola", nato il 30/04/1968 a Orvieto (TR) (cod.fisc.:PPGFR68D30G148Q) per la quota di 1/1

contro: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1., stato civile libero, per la quota di 1/1.

- 4.2.2 Pignoramenti: Nessuno
- 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Nota:

Visure ipocatastali: Certificato notarile "Studio Notarile Sconocchia Silvestri del 25/03/2016"; Aggiornamenti del 09/02/2017. (Cfr. allegati)

- 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:
- 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: Nessuna.
- 4.3.2 Conformità catastale: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora	
scadute al momento della perizia:	€ 0,00
acconto versato:	€ 0,00
rimanenza da versare:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

"A": Unità immobiliare collabente (Fg. 164, p.lla 242)

"C-D-E": Terreni agricoli (Fg. 164, p.lle 17-180-241)

"I": Terreno agricolo (Fg. 164, p.lle 197)

- 6.1 Attuali proprietari:
 - ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1, stato civile libero, per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
- 6.2 Precedenti proprietari:
 - ATTO DI COMPRAVENDITA atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, Repertorio n. 1739/1335 del 30/06/2010, Trascrizione del 12/07/2010, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 8495, Registro particolare n. 5233;
 - a favore: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1, stato civile libero

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

- acquirente, per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1; contro: ...Omissis... per la quota di proprietà di 2/8; ...Omissis... per la quota di proprietà di 2/8; ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8. - SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduta il 15/07/2001 - presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 10/01/2001, n. 24, volume 903, trascrizione del 03/04/2002, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 2441 per la proprietà di 1/4; a favore: ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; contro: ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; contro: ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/4. - SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduto il 12/03/1999 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 06/06/2010, n. 931, volume 9990/10, trascrizione del 27/10/2010, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 6706 per la proprietà di 1/4; a favore: ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; contro: ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/8; contro: ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/4. - SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduta il 31/10/1994 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 21/11/1996, n. 52, volume 772, trascrizione del 25/01/1999, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 851 per la proprietà di 1/4; a favore: ...Omissis...per la quota di proprietà di 1/4; contro: ...Omissis... per la quota di proprietà di 1/1. - DIVISIONE - atto notarile Notaio Marcello Terzi, sede di Narni, Repertorio n. 10823 del 21/03/1963, Raccolta n. 1751, Trascrizione del 29/03/1963, sede a Spoleto, Repertorio n. 1255 di formalità: a favore: ...Omissis...per la quota di proprietà di 1/1. ...Omissis...per la quota di proprietà di 2/15; ...Omissis...per la quota di proprietà di 2/15; ...Omissis...per la quota di proprietà di 7/15; ...Omissis...per la quota di proprietà di 2/15; contro: ... Omissis... per la quota di proprietà di 2/15. - SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduto il 08/05/19624 – presentata all'Agenzia delle Entrate di Narni in data 21/11/1996, atto n. 87, volume 113, trascrizione alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Spoleto del 05/07/1963, Registro generale n. 3860, Registro generale n. 2921; a favore: ...Omissis...per la quota di proprietà di 7/15; ...Omissis...per la quota di proprietà di 2/15; usufruttuaria di 1/4 la vedova ... Omissis... :

> Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei Custode: Avv. Marco Delibra Perito: Ing. Paolo Celotto

contro...Omissis...per la quota di proprietà di 7/15.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

- ATTO DI COMPRAVENDITA – atto notarile Notaio F. Calì, sede di Narni, Repertorio n. 37 Registrato in data 18/06/1940, Sede di Narni; a favore...Omissis...

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

"B":Terreno agricolo (Fg. 164, p. 16)

"F-G-H": Terreni agricoli (Fg. 164, p.lle 15-42-70)

6.1 Attuali proprietari:

...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1., stato civile liberoper diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

6.2 Precedenti proprietari:

- ATTO DI COMPRAVENDITA atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, Repertorio n. 2487/1941 del 28/07/2011, Trascrizione del 04/08/2011, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 9722, Registro particolare n. 6573 a favore:
- ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1, stato civile libero, per diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;
- ...Omissis...per la quota di 1/1 per regime di bene personale.
- SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis...deceduto il 12/09/2007 presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 03/12/2009, n. 146, volume 9990, trascrizione del 18/02/2010 sede Ufficio Provinciale di Terni, Registro generale n. 2243, Registro particolare n. 1459:

a favore di: ...Omissis...per la quota di 1/1. contro: ...Omissis...per la quota di 1/1.

DONAZIONE – Rogito Notaio Terzi, sede di Narni, Repertorio n. 15549 del 08/07/1969,
 Trascrizione del 25/07/1969, sede Ufficio Provinciale di Spoleto, Repertorio generale n. 4099 di formalità

a favore: ... Omissis... per la quota di 1/1. contro: ... Omissis... per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Del manufatto non risulta agli atti dell'Ufficio Archivio edilizia del Comune di Narni alcuna pratica edilizia.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Unità immobiliare urbana collabente di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare urbana collabente**, piano terra, sita in Strada di Collesecco, snc, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

<u>Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni:</u> foglio **164**, particella **242**, categoria **unità collabenti**, priva di consistenza e rendita in quanto unità collabente.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 02/12/2008, prot. n. TR0187285 in atti dal 02/12/2008, COSTITUZIONE (n. 3262.1/2008).

Intestazione: ... *Omissis...* nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1, proprietà per 1/1. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/20101, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 287,151, a est: p.lla 266; a sud: p.lla 241; a ovest: p.lle 16,17.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. (*Cfr. allegato:* **Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.**)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Unità collabente – annesso agricolo Fg. 164 p.lla 242	Sup reale lorda	37,5	0,50	18,75

Sup reale lorda 37,5 18,75

Nota:

Il presente fabbricato è completamente diruto ed è riportato solo sul foglio mappale. Pertanto, è stato valutato ipotizzando una destinazione quale **annesso agricolo per il ricovero di animali da cortile e allevamento**, di dimensioni pari a (5,00x7,50)= **37,50 mq** con un'altezza pari a 2,20 mt. Sviluppa una cubatura pari a **82,50 mc**.

Pertanto, tenute nelle dovute considerazioni le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali ad esempio la sua completa inagibilità, la zona a prevalente destinazione agricola e rurale, l'assenza di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, etc., considerato che il preziario scelto propone per i terreni edificabili valori compresi tra un minimo di € 50/mc e un massimo € 90/mc, il sottoscritto CTU ritiene congruo adottare un valore unitario pari a € 50,00/mc, come valore di diritto della proprietà del fabbricato.

Nota:

Il sottoscritto precisa che dagli accertamenti catastali effettuati presso il Catasto Terreni del Comune di Narni risulta che la **p.lla 242 (non interessata dalla presente procedura)**, dove insiste il manufatto unità collabente oggetto di esecuzione, è identificata come **Ente urbano** ed è intestata ad altri proprietari diversi dal Sig. Dammicco Luca Antonio. Pertanto, necessita una verifica circa l'esatta appartenenza della suddetta particella al Catasto Terreni con l'eventuale aggiornamento della documentazione catastale.

<u>Identificato al Catasto Terreni:</u> foglio **164**, particella **242**, qualità classe **ente urbano**, superficie ha 0, are 04, ca 20, Reddito Dominicale € 0,00, Reddito Agrario € 0,00.

Dati derivanti da: Tipo mappale del 28/11/2008 prot. n. TR0185500 in atti dal 28/11/2008 (n. 185500.1/2008). (Cfr. allegato: Visura storica immobile)

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo – bosco ceduo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Superficie complessiva catastale di Mg. 8.490.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio 164, particella 16, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie ha 0, are 84, ca 90, Reddito Dominicale € 5,70, Reddito Agrario € 1,75. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia scoscesa. Le colture in atto sono arboree: uliveto e alberi da frutto. I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 - Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno** agricolo". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. (Cfr. allegato: Certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenzial e	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo - Fg. 164 p.lla 16	Sup. reale netta			
Bosco ceduo		8.490	1,00	8.490

TOTALE 8.490 8.490

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo – seminativo di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 950.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio 164, particella 17, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 0, are 09, ca 50, Reddito Dominicale € 2,70 Reddito Agrario € 2,21. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia scoscesa. Le colture in atto sono arboree: alberi da frutto e arbusti vari. I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 - Approvazione", il terreno è identificato nella Zona agricola E3: "Terreno agricolo". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità.

(Cfr. allegato: Certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo - Fg. 164 p.lla 17	Sup. reale netta			
Seminativo		950	1,00	950
	TOTALE	050		050

TOTALE 950 950

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "... Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo – bosco misto di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 10.620.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio 164, particella 180, qualità bosco misto, classe 3, superficie ha 1, are 06, ca 20, Reddito Dominicale € 9,87, Reddito Agrario € 1,10. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia scoscesa. Le colture in atto sono arboree: ulivi, alberi da frutto e arbusti vari. I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 - Approvazione", il terreno è identificato nella Zona agricola E3: "Terreno agricolo". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità.

(Cfr. allegato: Certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 164 p.lla 180	Sup. reale netta			
Bosco misto		10.620	1,00	10.620
	TOTALE	10.620		10620

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo - uliveto di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).

Superficie complessiva catastale di Mq. 10.280.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio 164, particella 241, qualità uliveto, classe 4, superficie ha 1, are 02, ca 80, Reddito Dominicale € 23,89, Reddito Agrario € 10,62. Dati derivanti da: Tipo mappale del 28/11/2008 prot. n. TR0185500 in atti dal 28/11/2008 (n. 185500.1/2008).

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: Fg. 150, p.lle 210,130, a est: p.lla 17; a sud: p.lla 199; a ovest: p.lle 233,14, Fg. 150,p.lle 126,127 269.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia scoscesa. Le colture in atto sono arboree: ulivi, e alberi da frutto. I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato nella **Zona agricola E3: "Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità.

(Cfr. allegato: Certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficient e	Valore equivalente
Terreno agricolo - Fg. 164 p.lla 241	Sup. reale netta			
Uliveto		10.280	1,00	10.280
	TOTALE	10.280		10.280

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo - pascolo di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 510.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio 164, particella 15, qualità pascolo, classe 2, superficie ha 00, are 05, ca 10, Reddito Dominicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,16. Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.2/1990).

Intestazione: ...Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 156, a est: p.lla 156; a sud:strada vicinale, p.lla 42; a ovest: p.lla 155

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia semi-pianeggiante. Le colture in atto sono arboree: pascolo e arbusti vari.

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 - Approvazione", il terreno è identificato in parte nella Zona agricola E3: "Terreno agricolo". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. L'altra porzione ricade nel Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 V5 Riserva di Stabilità, Articolazione "Pp" Parcheggi a raso, Progetto di suolo Area semipermeabile.

Vincoli:

- -Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada);
- Fascia di rispetto cimiteriale (Delibera C.C. n. 117 del 06/11/2002).

(Cfr. allegato: Certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenzial e	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 164 p.lla 15	Sup. reale netta			
Pascolo		510	1,00	510
	TOTALE	510		510

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo - pascolo di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 65.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **42**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 00, ca 65, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,02. Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.4/1990).

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: strada vicinale, p.lla 15, a est: p.lla 236; a sud: p.lla 157; a ovest: strada vicinale, p.lla 155.

Il terreno ha una forma triangolare, una semi-pianeggiante. Le colture in atto sono arboree: pascolo e arbusti vari. I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 – Approvazione", il terreno è identificato in parte nella **Zona agricola E3:** "**Terreno agricolo".** Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. L'altra porzione ricade nel Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 V5 Riserva di Stabilità, Articolazione "Pp" Parcheggi a raso, Progetto di suolo Area semipermeabile.

Vincoli:

- -Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada);
- Fascia di rispetto cimiteriale (Delibera C.C. n. 117 del 06/11/2002) (Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo - Fg. 164 p.lla 42	Sup. reale netta			
Pascolo		65	1,00	65
	TOTALE	65		65

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo - pascolo di cui al punto H

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 370.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio 164, particella 70, qualità pascolo, classe 2, superficie ha 00, are 03, ca 70, Reddito Dominicale € 0,32, Reddito Agrario € 0,11. Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.5/1990).

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 28/07/2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2011, Repertorio n. 2487, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6573.1/2011).

Coerenze: a nord: p.lla 160, a est: p.lla 160 sud: strada vicinale, a ovest: strada vicinale, p.lla 40.

Il terreno ha una forma triangolare, una scoscesa. Le colture in atto sono arboree: pascolo e arbusti vari. I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 - Approvazione", il terreno è identificato in parte nella Zona agricola E3: "Terreno agricolo". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità, L'altra porzione ricade nella **Zona agricola E1**: "Terreno agricolo". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V1 Riserva di naturalità, Ambito V1.5 Aree pedemontane della Dorsale Carbonatica.

Vincoli:

- -Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada).

(Cfr. allegato: Certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 164 p.lla 70	Sup. reale netta			
Pascolo		370	1,00	370
	TOTALE	370	·	370

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Descrizione : Terreno agricolo - uliveto di cui al punto I

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Loc.tà S.Onofrio, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR). Superficie complessiva catastale di Mq. 2.800.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio 164, particella 197, qualità uliveto, classe 3, superficie ha 00, are 28, ca 00, Reddito Dominicale € 8,68, Reddito Agrario € 4,34. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 15/05/1971.

Intestazione: ... Omissis... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 30/06/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2010, Repertorio n. 1739, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5233.1/2010).

Coerenze: a nord: p.lle 46,47, a est: p.lla 50 sud: p.lla 50, a ovest: strada vicinale.

Il terreno ha una forma rettangolare, una scoscesa. Le colture in atto sono arboree: pascolo e arbusti vari. I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 23 del 24/03/2004 - Approvazione", il terreno è identificato in parte nella Zona agricola E3: "Terreno agricolo". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V5 Riserva di Stabilità. L'altra porzione ricade nella Zona agricola E1: "Terreno agricolo". Zona destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V1 Riserva di naturalità, Ambito V1.5 Aree pedemontane della Dorsale Carbonatica.

Vincoli:

- -Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);
- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada);
- Vietati interventi edificatori ad eccezione di interventi di risanamento di strutture esistenti e di sistemazione idrogeologica (Art. 3.1.1.5 N.T.A. PS del PRG).

(Cfr. allegato: Certificato di destinazione urbanistica)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 164 p.lla 197	Sup. reale netta			
Bosco ceduo		2.800	1,00	2.800
	TOTALE	2.800		2.800

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte per l'<u>UNITA' IMMOBILIARE COLLABENTE</u> i dati di mercato indicati dal <u>Listino dei Prezzi degli immobili</u> accertati presso la Borsa Immobiliare redatto a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni che relativamente al Periodo: 4° trimestre 2016 – Provincia: Terni; Comune: Narni; Terreni edificabili - propone prezzi di mercato compresi tra € 50,00/mc ed € 90,00/mc.

In considerazione delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali ad esempio la sua completa inagibilità, la zona a prevalente destinazione agricola e rurale, l'assenza di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, etc., nonché del suo stato di rudere e della necessità di demolizione con smaltimento dei rifiuti edilizi, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta un **valore unitario pari a € 50,00/mc**, come valore di diritto della proprietà del fabbricato (cubatura realizzabile).

Per i <u>TERRENI</u> non è stato possibile reperire i valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2016 nella zona in cui ricadono i terreni di stima; pertanto, si è fatto riferimento ai dati di mercato riportati dal **Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014**, che per i terreni compresi nella Regione Agraria "Colline del Basso Nera" – Amelia, Calvi dell'Umbria, Narni, Otricoli, riporta i seguenti valori distinti per tipologia di coltura:

- Seminativo Collina B € 10.000/HA
- Pascoli naturali e spontanei € 4.000/HA
- Bosco Ceduo e misto € 2.000/HA
- Oliveti non produttivi € 10.000/HA

Si sono tenute nella giusta considerazione le caratteristiche peculiari dei terreni oggetto di stima, quali la prossimità del fabbricato e delle fonti irrigue, la facilità di accesso con i mezzi agricoli e la posizione semi-pianeggiante di essi.

- Per il calcolo del valore di mercato dei <u>terreni agricoli</u> verrà presa in considerazione la *superficie catastale.*

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014 – Supplemento Ordinario n. 5, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

8.3 Valutazione corpi:

A: Unità collabente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla cubatura realizzabile:

Destinazione	Cubatura (mc)	Valore unitario (€/mc)	Valore Complessivo (€)
A – Unità collabente annesso agricolo			
Fg. 164 p.lla 242	82,50	50,00	4.125,00
	82,50		4.125,00

B-C-D-E: Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici reali nette:

Destinazione	Superficie reale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
B – Terreno agricolo			
Fg. 164 p.lla 16			1.698,00
Bosco ceduo	8.490,00	0,20	
C – Terreno agricolo			950,00
Fg. 164 p.lla 17			
Seminativo	950,00	1,00	
D - Terreno agricolo			2.124,00
Fg. 164 p.lla 180			
Bosco misto	10.620,00	0,20	
E – Terreno agricolo			
Fg. 164 p.lla 241			10.280,00
Uliveto	10.280,00	1,00	

30.340,00 15.052,00

F-G-H-I: Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici reali nette:

Destinazione	Superficie reali (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
F - Terreno agricolo - Fg. 164 p.lla 15			
Pascolo	510,00	0,40	204,00
G – Terreno agricolo – Fg. 164 p.lla 42			
Pascolo	65,00	0,40	26,00
H - Terreno agricolo - Fg. 164 p.lla 70			
Pascolo	370,00	0,40	148,00
I- Terreno agricolo - Fg. 164 p.lla 197			
Uliveto	2.800,00	1,00	2.800,00
	3.745,00		3.178,00

- Valore corpo: € 22.355,00 € 0,00 - Valore accessori:

- Valore complessivo intero:

€ 22.355,00

- Valore complessivo diritto e quota

€ 22.355,00

promossa da: "Avv. Gian Franco PUPPOLA" contro: "...Omissis..."

Riepilogo generale:

€ 22.355,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione
dell'Amm.re p.t.:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per diritto e quota (1/1) :

€ 19.001,75

Relazione **Lotto 003** creata in data 03/02/2017 Codice documento *E141-15-000294-003* Data generazione: 03-02-2017 16:34:003

Il perito
Ing. Paolo Celotto

Allegati:

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico N.T.A. del P.R.G.;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica del 24/11/2016 n.02 foto.