

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**promossa da: INTESA SANPAOLO S.p.A.**

**contro: Versione Omissis**

**Reg. Gen.Esec. n. 95/2018**

data udienza nomina ex art. 569 c.p.c.: 03/01/2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ilaria PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott. PIERSANTINI Roberto**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**IDENTIFICATI COME "LOTTO UNICO"**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

**Geom. Giovanni SANSONI**  
**SNSGNN59L25L117Q**  
**00447770553**  
**Via Pacinotti 5 - 05100 Terni**  
**0744-425381 – 335 5353231**  
**0744425381**  
**g.sansoni@tin.it**  
**giovanni.sansoni@geopec.it**

**Beni in Narni (Terni)**  
**Strada della Selva snc**  
(42°33' 13.9" N -- 12°34' 45.4" E)

## **“Lotto Unico”**

### 1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:

#### **IMMOBILE N.1**

**Identificativo a corpo:** Insedimento Produttivo costituito da un impianto di lavorazione, stoccaggio e vendita prodotti cerealicoli, annessa corte e terreni di natura agricola di pertinenza esclusiva, di cui uno con soprastante cabina elettrica, composto da silos di stoccaggio, capannone, locale pesa con piattaforma e fabbricato uffici, sito nel Comune di Narni (TR), Strada della Selva snc.

**Quota e tipologia del diritto:**

**Intestazione:** - **Omissis..... Diritti di P. Proprietà pari a 1/1 -cod.fisc./P.iva Omissis.....**

**Derivante da:** Atto pubblico di compravendita, Notaio Cirilli Paolo di Terni del 29/06/2009, rep. N. 37965, raccolta n.13241, Trascritto a Terni il 09/07/2009 al n. di R.P. e al n. di R.G.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** si tratta di intera proprietà senza parti comuni

**Confini:** Azienda Agricola S.r.l. con sede in Narni, Strada della Selva (catastalmente Strada delle Campore), Ditta stessa ditta. Si precisa che nel lato a confine con i terreni dell'Azienda Agricola la recinzione è stata arretrata e risulta essere presente una tracciato viario che collega Strada della Selva con quella catastalmente identificata come Strada da Ponte S. Lorenzo al Nera.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- Fabbricato con destinazione produttiva con corte di pertinenza esclusiva, distinto al foglio n.31 del Comune di Narni con la p.lla n.287 sub3,Z.C. =2, Cat. D/7 e R.C. di € 12.354,00

**Identificato al catasto Terreni:**

- in questa sezione l'immobile risulta allibrato Alla Partita Speciale 1 – come Area di Enti Urbani e Promiscui con una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto di mq. 9.640.

**La planimetria Catastale NON E' conforme allo stato di fatto**

#### **IMMOBILE N.2**

**Identificativo a corpo:** Si tratta di un terreno incluso all'interno della recinzione dell'insediamento produttivo descritto al precedente “Immobilie n.1” in Narni, Strada della Selva, ma catastalmente ancora censito autonomamente nella sezione catasto terreni.

**Quota e tipologia del diritto:**

**Intestazione:** - **Omissis..... -Diritti di P. Proprietà pari a 1/1 -cod.fisc./P.iva Omissis.....**

**Derivante da:** Atto pubblico di compravendita, Notaio Cirilli Paolo di Terni del 29/06/2009, rep. N. 37965, raccolta n.13241, Trascritto a Terni il 09/07/2009 al n. di R.P. e al n. di R.G.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Si tratta di terreno privo di espressione millesimale

**Confini:** Azienda Agraria S.r.l. con sede in Narni, Ditta e stessa ditta per l'immobile precedentemente descritto come “Immobilie n.1”. Si precisa che nel lato a confine con i terreni dell'Azienda Agricola S.r.l. la recinzione è stata arretrata e risulta essere presente una tracciato viario che collega Strada della Selva con quella catastalmente identificata come Strada da Ponte S. Lorenzo al Nera, non riportata nella mappa catastale.

**Identificato al catasto Terreni:**

- Terreno Seminativo di 2 Classe, distinto al foglio n.31 del Comune di Narni con la p.lla n.293 di Ha 00.17.60, R.A. di € 8,18 e R.D. di € 8,73

**IMMOBILE N.3**

**Identificativo a corpo: Si tratta di un piccola rata di terreno con soprastante cabina elettrica, castalmente ancora censito nella sezione catasto terreni.**

**Quota e tipologia del diritto:**

**Intestazione:** - Omissis..... -**Diritti di P. Proprietà pari a 1/1 -cod.fisc./P.iva Omissis.....**

**Derivante da:** Atto pubblico di compravendita, Notaio Cirilli Paolo di Terni del 29/06/2009, rep. N. 37965, raccolta n.13241, Trascritto a Terni il 09/07/2009 al n. di R.P. e al n. di R.G.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Si tratta di terreno privo di espressione millesimale

**Confini:** Ditta , Azienda Agraria S.r.l. con sede in Narni e con la Strada catastralmente identificata come Strada da Ponte S. Lorenzo al Nera. Anche in questo caso si rileva che tra la suddetta proprietà e quella dell'Azienda Agraria S.r.l. insiste un tracciato viario che collega la Strada catastralmente identificata come Strada da Ponte S. Lorenzo al Nera con quella denomina Strada della Selva, non riportata nella mappa catastale.

**Identificato al catasto Terreni:**

- Terreno seminativo di 2 Classe, distinto al foglio n.31 del Comune di Narni con la p.lla n.206 di Ha 00.01.50, R.A. di € 0,70 e R.D. di € 0,74.

Si ribadisce che la cabina elettrica che insiste su parte di questo terreno non risulta essere rappresentata nella mappa catastale né censita nella sezione catasto fabbricati.

**Si deve quindi provvedere alla redazione del Tipo Mappale e relativa planimetria catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE:** Gli immobili in esame, siti nel Comune di Narni (TR) in Strada della Selva s.n.c. (catastralmente Strada Vicinale della Campore), ad accezione della piccola area con soprastante cabina elettrica, risultano sul posto ubicati all'interno di una ampia area delimitata da una recinzione metallica su paletti in ferro che delimita l'insediamento produttivo e sue pertinenze-accessori, costituendone, per la parte libera dai manufatti, la corte di pertinenza. Quanto in esame è costituito da un capannone realizzato con una struttura in acciaio con copertura e tamponatura in lamiera zincata, dell'altezza media di circa m.14,00, dove trovano ubicazione le zone di lavorazione, Servizi del personale, sala controllo ed una zona definita di vendita, da n.8 silos per lo stoccaggio dei prodotti lavorati e da un edificio indipendente in muratura ad un solo piano, distaccato da quello della lavorazione e vendita, dove sono collocati gli uffici amministrativi dell'attività produttiva svolta. Infine sulla corte di pertinenza insistono due serbatoi interrati per il deposito del gas G.P.L. e un gruppo di serbatoi in materiale plastico per la riserva idrica con adiacente manufatto con all'interno un gruppo pompe che costituisce, unitamente alla rete idrica e lance allo stesso collegate, l'impianto antincendio.

**Caratteristiche zona:** Questa parte del territorio del Comune di Narni è prevalentemente destinata all'uso agricolo con insediamenti residenziali di tipo sparso, realizzati nel tempo dai proprietari-coltivatori dei terreni ai quali gli stessi sono quasi sempre annessi. Ci troviamo ai limiti del territorio Comunale della Città di Narni e all'inizio di quello della Città di Terni alla quale risulta essere collegata con apparente continuità, con presenza di insediamenti produttivi non intensivi e immediatamente a ridosso di una strada a quattro corsie che permette il collegamento con viabilità importanti come la strada di Maratta e lo svincolo Terni-Perugia (E45) nonché al Raccordo Terni-Orte, ora S.S. Umbro Laziale n.675.

**Area urbanistica:** Gli immobili oggetto della presente valutazione, ricadono tutti in una zona agricola, nello specifico così classificata:

- Le p.lle nn.293-287 ricadono in Zona E4 destinata ad usi agricoli di tutela della permeabilità
- La p.lla n.206 ricade in Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrogeologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V2 Connessioni Territoriali Fluviali, Ambito V2.3 Fondovalle. Questo terreno inoltre ricade in area interessata dall'intervento PRUSST denominato Borgo Umbro – variante e rettifica dell'accordo di programma approvato con D.C.C. n.33 del 15/03/12.

**Importanti centri limitrofi:** La zona pianeggiante è bene collegata con le zone produttive della Città di Terni denominate Sabbione e/o Sabbioni e di Maratta. Come sopra brevemente accennato questa zona risulta essere ben collegata, tramite un tratto di strada a n.4 corsie, due per ogni senso di marcia, allo Svincolo Viario che collega l Raccordo Terni-Orte – S.S. Umbro-Laziale n.675 al casello autostradale, che la immette direttamente all'importante viabilità di interesse Regionale – Nazionale denominata E45 che oltre che collegare la Città di Terni con Perugia la collega al Nord dell'Italia. Infine questa zona è vicina anche all'importante Strada Statale Flaminia.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente agricole.

**Attrazioni paesaggistiche:** "Cascata delle Marmore" (km 20,00), Lago di Piediluco (km.25,00), Valnerina, Monti Martani, ecc.

**Attrazioni storiche:** "Anfiteatro Romano" a Terni (km 1° circa), Zona Archeologica di "Carsulae" (km 15,00), Cittadine di interesse Storico-Culturale quale Narni, San Gemini, Spoleto, ecc.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Tutti gli immobili interessati alla presente stima risultano essere stati concessi in locazione alla Soc. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ – P.Iva \_\_\_\_\_ - con il "contratto di locazione di immobile ad uso commerciale" del 09/03/2018 reg.to all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 12/03/2018 al n. \_\_\_\_\_ – serie 3T, con il cod. identificativo \_\_\_\_\_

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Non è stata rilevata la presenza di vincoli e oneri giuridici diversi da quelli riportati nella procedura

##### 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

E' quella riferita alla procedura attivata dal Creditore che è riportata nell'elenco che segue, riferite ad una serie di immobili tra i quali quelli indicati nel presente Lotto.

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

Non ricorre il caso trattandosi di società di capitali.

##### 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non è stata rilevata alcuna presenza di asservimenti urbanistici.

##### 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non è stata riscontrata la presenza di atti costitutivi di limitazioni della proprietà immobiliare dell'immobile stimato. L'unica situazione rilevata dalla verifica dei titoli abilitativi e dallo stato di fatto è che il consistente arretramento della recinzione dal limite di proprietà (nella tavola 4/5 del P.d.C. n.21124/2010 questo arretramento è indicato di m.4,65) ha determinato l'ampliamento della viabilità adiacente con una conseguente servitù di fatto sulla stessa porzione di terreno esterno alla stessa recinzione.

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

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo a favore della **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a contro la società - Omissis..... e, in qualità di Terzo datore di Ipoteca - Omissis.....**- derivante da: concessione a garanzia di mutuo della durata di 15 anni- Importo ipoteca: € 1.500.000,00 - Importo capitale: € 1.000.000,00

Rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni del 04/08/2009 rep n. \_\_\_\_\_, trascritta a Terni in data 05/08/2009 R.P. n. \_\_\_\_\_, R. G. n. \_\_\_\_\_;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato sito nel Comune di Narni, distinto al foglio n.31 con la

p.lla n.287; terreni distinti allo stesso foglio n.31 del Comune di Narni con le p.lle n.206 e n.293.

**Con annotamento di R.Particolare n.1170, Reg. Gen. n.6194 del 19/05/2011 veniva effettuata l'erogazione a saldo.**

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione – Equitalia -** a favore di Equitalia Centro S.p.A contro la società - **Omissis.....** in virtù atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 15/03/2016 rep. n. .... - Trascritto a Terni il 17/03/2016 al n. .... di R.G. e n.: .... di R.P. - Importo ipoteca di € 86.879,58 - Importo capitale: € 43.439,79

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato sito nel Comune di Narni (TR), distinto al foglio n.31 con la p.lla n.287 sub3; terreni distinti allo stesso foglio n.31 del Comune di Narni con le p.lle n.206 e n.293.

- **Ipoteca giudiziale** a favore della **Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro la società - Omissis....., - Omissis..... e - Omissis.....** - in virtù del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Terni del 13/04/2016, Rep. n. .... - Trascritto a Terni il 04/05/2016 al n. .... di R.G. e n.: .... di R.P. - Importo ipoteca: € 340.000,00 - Importo capitale: € 340.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato sito nel Comune di Narni, distinto al foglio n.31 con la p.lla n.287; terreni distinti allo stesso foglio n.31 con le p.lle nn.206 e n.293.

- **Ipoteca legale** a favore del **Comune di Narni contro la società - Omissis.....** - in virtù di atto Amministrativo del Comune di Narni del 07/11/2016 rep. n.: .... trascritto a Terni il 15/11/2016 al n. .... di R.G. e n.: .... di R.P.- Importo ipoteca: € 43.944,24 - Importo capitale: € 21.972,12

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato sito nel Comune di Narni, distinto al foglio n.31 con la p.lla n.287 sub3; terreni distinti allo stesso foglio n.31 del Comune di Narni con le p.lle n.206 e n.293.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione – Equitalia -** a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A contro la società - **Omissis.....**, in virtù atto di Equitalia Servizi Riscossione S.p.A. del 07/03/2017 rep. n. .... - Trascritto a Terni il 08/03/2017 al n. .... di R.G. e n.: .... di R.P. - Importo ipoteca di € 192.435,00 - Importo capitale: € 96.217,50 -

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato sito nel Comune di Narni (TR), distinto al foglio n.31 con la p.lla n.287 sub3; terreni distinti allo stesso foglio n.31 del Comune di Narni con le p.lle n.206 e n.293.

- **Ipoteca giudiziale** a favore della **Unicredi S.p.A. contro la società - Omissis..... e - Omissis.....** - in virtù del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Terni del 21/09/2016, Rep. n. .... - Trascritto a Terni il 07/04/2017 al n.: .... di R.G. e n.: .... di R.P. - Importo ipoteca: € 207.689,38 - Importo capitale: € 103.844,69

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato sito nel Comune di Narni, distinto al foglio n.31 con la p.lla n.287 sub3; terreni distinti allo stesso foglio n.31 del Comune di Narni con le p.lle n.206 e n.293.

#### 4.2.2 **Pignoramenti:**

**Atto Esecutivo Cautelare** – a seguito del Verbale di Pignoramento Immobili a favore della **Intesa SanPaolo S.p.A. contro - Omissis..... e - Omissis.....** in Virtù Atto Giudiziario del Tribunale di Terni del 16/04/2018 Rep. n. .... – Trascritto a Terni l'08/06/2018 al n.: .... di R.G. e n.: ....

Immobili interessati dal Pignoramento:

Fabbricato sito nel Comune di Narni, distinto al foglio n.31 con la p.lla n.287 sub3; terreni distinti allo stesso foglio n.31 con le p.lle n.206 e n.293.

- **Istanza di Intervento dell'11/09/2018**, da parte della soc. .... per conto Banca Popolare di Spoleto S.p.A. a seguito ipoteca Giudiziale del 04/05/2016, R.G. n.: ...., R.P. n. ....

- **Istanza di Intervento del 12/10/2018** da parte \_\_\_\_\_ per conto della Unicredit S.p.A. in virtù del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Terni del 21/09/2016, Rep. n. \_\_\_\_\_ – Trascritto a Terni il 07/04/2017 al n. \_\_\_\_\_ di R.G. e n. \_\_\_\_\_ di R.P.;

- **Istanza di Intervento del 06/08/2018** da parte Agenzia delle Entrate – Riscossione, subentrata a Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. già Equitalia Centro S.p.A., in virtù atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 15/03/2016 rep. n. \_\_\_\_\_ - Trascritto a Terni il 17/03/2016 al n. \_\_\_\_\_ di R.G. e n. \_\_\_\_\_ di R.P. e atto di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. del 07/03/2017 rep. n. \_\_\_\_\_ - Trascritto a Terni il 08/03/2017 al n. \_\_\_\_\_ di R.G. e n. \_\_\_\_\_ di R.P.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Non si sono rilevate altre trascrizioni.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Necessita di aggiornamenti della documentazione catastale depositata per i motivi elencati al successivo punto 4.4.

L'aggiornamento della documentazione ipotecaria, pur non variata, viene allegata alla presente.

#### 4.3 Difformità urbanistico-edilizie:

Per quanto riguarda la legittimazione dell'insediamento produttivo nell'area sulla quale lo stesso insiste, area di natura agricola, si rileva la corrispondenza tra i titoli rilasciati e le destinazioni autorizzate. Per quanto riguarda, diversamente, lo stato autorizzato con i titoli riportati in calce alla presente e quello accertato nei vari sopralluoghi, si sono rilevate alcune difformità che vengono dettagliatamente di seguito illustrate.

I titoli abilitativi rilevati tramite l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Narni, risulta che l'attuale consistenza è stata autorizzata tramite i seguenti titoli:

- C.E. prot. n.4174 dell'11/12/1972
- C.E. prot. n.6829 del 28/08/1979 rilasciata in data 09/10/1979
- Agibilità del 28/11/1979 prot. n.9906
- Agibilità del 11/09/1980 prot. n.8206/80
- P.d.C. n.21124 del 10/09/2010 rilasciato il 13/09/2010
- P.d.C. del 28/03/2011 rilasciato il 30/03/2011 prot. n.21380
- S.C.I.A. del 12/04/2012 prot. n.10333
- Agibilità del 28/06/2012 prot. n.10184
- Agibilità del 17/07/2015 prot. n.16013

#### **Difformità rilevate:**

- 1) Si ritiene che con il P.d.C. n.21124 del 13/09/2010 non sia stato autorizzata la costruzione del locale vendita all'interno dell'ampio capannone dell'impianto. Detta affermazione si basa sulle seguenti considerazioni:
  - a) Negli elaborati grafici allegati è rappresentato il nuovo locale vendita nella tav. unica con la seguente testatina: Parere Asl per impianto industriale \_\_\_\_\_ sito nel Comune di Narni – Voc. Sabbione – Tavola questa che, presumibilmente, è riferita all'acquisizione di un parere igienico-sanitario nonché di sicurezza, preliminare alla presentazione della pratica edilizia
  - b) Nelle tavole allegate al P.d.C. sopra richiamato, non vi è alcuna rappresentazione del locale vendita mentre vi è menzione soltanto in una delle due relazioni allegate

Si precisa che nell'agibilità rilasciata in data 28/06/2012 con il prot. n.10184 veniva dichiarata agibile anche la zona vendita sopra trattata.

- 2) La tettoia ubicata nella parte retrostante l'opificio, prevista delle dimensioni di m.3,00 x 10,00 è stata realizzata di m.14,80 x 9,15 circa;
- 3) Progettualmente è stata prevista la rimozione di n.2 silos all'interno della zona lavorazione mentre allo stato attuale uno dei due silos è ancora presente;
- 4) Risulta essere non rappresentata negli elaborati una porta sulla parete sinistra, lato Ovest, del Capannone ubicata a ridosso della porzione destinata a sala controllo che collega la parte destinata alla lavorazione con la zona silos;
- 5) La recinzione progettualmente prevedeva un diverso arretramento del cancello carrabile di ingresso all'impianto ed un cancello pedonale non realizzato;
- 6) La tettoia ubicata nella parte terminale della parete del Capannone lato Ovest, tra i silos e la tramoggia posteriore ha una dimensione maggiore di quella riportata negli elaborati allegati al P.d.C. n.21124/2010;
- 7) Rispetto al progetto autorizzato con il P.d.C. n.21.380 del 30/03/2011, con il quale veniva autorizzato l'installazione di n.3 silos + un piccolo silos sospeso, si rilevano le seguenti difformità:
  - a) Mancata installazione del silos sospeso.

**Opere, manufatti e impianti non riportate nei titoli edilizi rilasciati:**

- a) Deposito G.P.L. costituito da serbatoi interrati insistenti sulla corte di pertinenza, con relativa recinzione in rete metallica;
- b) Impianto rete idrica antincendio costituito da n.4 serbatoi in materiale plastico fuori terra su platea di calcestruzzo, contenenti l'acqua della riserva idrica con adiacente gruppo pompe contenuto in apposito manufatto nonché linea interrata di distribuzione e manichette all'interno di apposite cassette;
- c) Tettoia in legno di copertura dell'ingresso lato Ovest dell'edificio destinato ad uffici.

Per quanto riguarda la cabina elettrica non è stato possibile verificare il titolo abilitativo che dovrebbe averne autorizzato la sua costruzione in quanto del titolo abilitativo che ha autorizzato la prima costruzione, rilasciato con il n.4174 in data 11/12/1972, non sono risultati reperiti in Comune gli elaborati grafici richiamati nel verbale di approvazione. Nell'atto di compravendita del 29.6.2019 rep. n.                    notaio Cirilli, viene citata, tra la consistenza degli immobili compravenduti, l'esistente cabina elettrica e la sopra citata licenza edilizia. Per quanto sopra quindi la stessa viene considerata legittimata, così come dichiarato in atto.

**Per le opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Narni e di quelle eseguite in assenza di titoli, sopra illustrate, è necessario procedere alla loro definizione con la procedura dell'Accertamento di Conformità.**

**4.4. Difformità Catastale con lo stato di fatto rilevato:**

Sotto il profilo catastale la consistenza degli immobili e manufatti non trova corrispondenza tra lo stato di fatto e quello rappresentato nelle planimetrie depositate presso la Sezione Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio –

Nello specifico le difformità rilevate sono le seguenti:

- A) L'edificio catastalmente indicato come "Fabbricato F":
  - risulta non essere rappresentato correttamente nella sua distribuzione interna: il vano indicato, nella planimetria di questo edificio                    , ha una maggiore larghezza rispetto a quella rappresenta e il servizio igienico adiacente                    ) è più stretto di quello rappresentato con una diversa ubicazione delle porte interne (sono realizzate a ridosso del lato destro entrandovi e non a sinistra come riportato nella planimetria);
  - In luogo del pianerottolo dell'ingresso agli uffici, ubicato sul lato posteriore, nella planimetria sono stati rappresentati alcuni gradini;

- Un muro interno degli uffici con ingresso sul fronte dell'edificio ha uno spessore maggiore di quello indicato nella planimetria;
  - Ci sono modeste difformità tra l'ubicazione e larghezza delle finestrate rappresentate e quelle rilevate sul posto.  
Si evidenzia che durante il sopralluogo è stato accertato che il vano indicato nella planimetria è utilizzato come camera da letto e il è completamente arredato con una cucina a parete con relativi elettrodomestici, oltre che dotato di un camino, pur essendo nella planimetria gli stessi indicati come ufficio. Si ritiene che questo aspetto però attiene alla sua utilizzazione e non alla destinazione.
- B) Il Capannone destinato all'attività di lavorazione e vendita indicato come " Fabbricato D":
- In questa planimetria si rileva la mancanza di una porta sulla parete sinistra, lato Ovest, ubicata a ridosso della porzione destinata a sala controllo che accede alla zona silos
  - Il locale destinato a sala controllo e spogliatoi/wc è rappresentato con un unico piano mentre sono presenti dei locali soprastanti con destinazione progettuale di vano tecnico, non riportati in planimetria
  - L'ampio locale catastalmente indicato come "zona vendita" di fatto è utilizzato come magazzino/deposito
  - Il cancello carrabile posizionato sull'accesso carrabile al Capannone sul lato prospiciente la strada è ubicato a filo esterno della tettoia lato ingresso mentre nella planimetria risulta arretrato al filo della muratura interna della sala controllo..
- C) Non è rappresentato nella planimetria la riserva idrica, costituita da n.4 serbatoi in p.v.c. fuori terra e il manufatto dove è alloggiato il gruppo pompe dell'impianto antincendio, insistenti sulla corte di pertinenza nonché i serbatoi di G.P.L. adiacenti con annessa recinzione.
- D) Nella corte di pertinenza degli edifici e manufatti censiti con la p.lla n.287 sub3 non risulta essere ricompresa, pur essendo ricompresa con la stessa all'interno della recinzione dell'insediamento produttivo, la rata di terreno distinta con la p.lla n.293 del foglio n.31 di proprietà dello stesso soggetto eseguito, ancora censita nella sezione catasto terreni: Si deve procedere, con la redazione di un Tipo Mappale, al suo trasferimento nella sezione catasto urbano e successiva unione alla corte della p.lla n.287.

**Per quanto sopra quindi si dichiara che le Planimetrie Catastali depositate NON SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO RILEVATO e per questo è necessario procedere alla redazione degli atti di aggiornamento sia nella sezione catasto terreni che in quella fabbricati.**

#### 4.5. Altre Informazioni per l'Acquirente:

Spese di gestione condominiale: Non ricorre il caso

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non ricorre il caso

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ricorre il caso

Millesimi di proprietà: Non ricorre il caso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Per quanto riguarda il **requisito** richiesto dalla Normativa **relativo alla visitabilità' degli spazi di relazione, non risulta essere soddisfatto** per la presenza dei rilevati dislivelli tra lo spazio esterno e gli ingressi agli uffici ubicati nell'edificio distaccato dalla parte produttiva, sia per quello sul lato Est che in quello sul lato Ovest.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Ricorre il caso..

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice presunto di prestazione energetica:** F/G -

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate.



**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presente

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate.

**4.6. Eventuali cause in corso:**

Non è stata accertata questa eventuale situazione.

**4.7. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi.**

Allo stato attuale l'immobile risulta essere intestato al Debitore per i diritti di **Proprietà per 1/1.**

Stato Civile: Si tratta di una società - questo campo NON RICORRE

Regime Patrimoniale: NON RICORRE

I precedenti proprietari, a copertura del ventennio sono i seguenti:

- Alla data del 06/06/1995 la proprietà risultava intestata alla **Soc. Coop. a r.l. con sede in \_\_\_\_\_, cod.fisc./P.iva \_\_\_\_\_** l'intera proprietà delle unità immobiliari distinte al foglio n.31 con le p.lle n.287 del catasto fabbricati e p.lla n.165 del catasto terreni di Ha 00.14.00 e p.lla n.206 di Ha 00.01.50, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Crispolti Adriano di Perugia del 06/06/1995 rep. n.31026, trascritto a Terni l'08/06/1995 al n. \_\_\_\_\_ di R.G. e n. \_\_\_\_\_ di R.P.;
- Con atto di permuta a rogito notaio Giancarlo Antonini di Perugia del 19/06/1996 rep. n.244304, trascritto a Terni il 09/07/1996 al n. \_\_\_\_\_ di R.G. e n. \_\_\_\_\_ di R.P., è pervenuto alla stessa **Soc. Coop. a r.l. con sede in Perugia, cod.fisc./P.iva \_\_\_\_\_**, la rata di terreno distinta con la p.lla n.293 del foglio n.31 del Comune di Narni di ha 00.17.60;
- Con atto di mutamento della denominazione o ragione sociale a rogito notaio Crispolti Adriano di Perugia del 23/10/2003, Rep. n.47984 trascritto a Terni in data 14/11/2003 al n. \_\_\_\_\_ di R.G. e n. \_\_\_\_\_ di R.P. la **Soc. Coop. a r.l. si è trasformata in \_\_\_\_\_ Soc. Cooperativa a r.l. con sede in \_\_\_\_\_, cod.fisc./P.iva \_\_\_\_\_**;
- Con atto del notaio Crispolti Adriano di Perugia del 07/12/2004 rep. n.49437, trascritto a Terni il 07/01/2005 al n. \_\_\_\_\_ di R.G. e n. \_\_\_\_\_ di R.P., per mutamento della denominazione o ragione sociale la **Soc. Cooperativa a r.l. si trasformava in \_\_\_\_\_ Società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, cod.fisc./P.iva \_\_\_\_\_**;
- Con atto di compravendita notaio Cirilli di Terni del 29/06/2009 rep. n.37965 trascritto a Terni il 09/07/2009 al n. \_\_\_\_\_ di R.G. e n. \_\_\_\_\_ di R.P., la società - Omissis....., soggetto esecutato, acquistava gli immobili oggetto della presente relazione.

**Provenienza dei diritti di proprietà riportati nella situazione attuale:**

Atto pubblico di compravendita, Notaio Cirilli Paolo di Terni del 29/06/2009, rep. N. 37965, raccolta n.13241, Trascritto a Terni il 09/07/2009 al n. \_\_\_\_\_ di R.P. e al n. \_\_\_\_\_ di R.G.

5. Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di opere abusive, all'indicazione di eventuale sanabilità delle stesse.

**a) Identificativo: Lic. Edilizia/P.d.C. **C.E. n. 4174 dell'11/12/1972****

Intestazione: I

Tipo pratica: Lic. Edilizia/P.d.C.

Oggetto: centro di propulsione tecnica in Loc. Campore

Rilascio in data non rilevata: con il prot. generale n.16947

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 28/11/1979 prot. n.9906/12**

**b)Identificativo:** Concessione/P.d.C. n.6829 del 28/08/1979

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia -

Oggetto: per ampliamento centro di essiccazione

Rilascio in data 09/10/1979

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 11/09/1980 prot. n.8206/80.**

**c)Identificativo:** P.d.C. n.21124 del 10/09/2010

Intestazione: - Omissis.....

Tipo pratica: Permesso di Costruire -

Oggetto: per opere interne per la realizzazione di un negozio, tettoia e recinzione.

Rilascio in data 13/09/2010

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 28/03/2012 prot. n.10184**

**d)Identificativo:** S.C.I.A. del 12/04/2012 prot. n.10333

Intestazione: - Omissis.....

Tipo pratica: S.C.I.A. -

Oggetto: per cambio della destinazione d'uso dell'alloggio del custode in Uffici

Rilascio/presentazione in data 12/04/201

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 28/03/2012 prot. n.10184**

**e)Identificativo:** P.d.C. n.21380 del 28/03/2011

Intestazione: - Omissis.....

Tipo pratica: Permesso di Costruire -

Oggetto: installazione di n.3 silos

Rilascio in data 30/03/2011

**Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 17/07/2015 prot. n.16013**

**Ai fini Urbanistici:**

Gli immobili oggetto della presente valutazione, ricadono tutti in una zona agricola, nello specifico così classificata:

- Le p.lle nn.293-287 ricadono in Zona E4 destinata ad usi agricoli di tutela della permeabilità
- La p.lla n.206 ricade in Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrogeologica intensiva ad inedificabilità assoluta

**Strumento urbanistico Approvato:**

**Piano regolatore generale**

**In forza della delibera:**

**C.C. n. 23 del 24/03/2004**

**Zona omogenea:**

Come sopra riferito, gli immobili ricadono tutti all'interno di una zona agricola che per le p.lle n.287 e n.293 viene individuata come Zona E4 mentre la p.lla n.206 ricade in una Zona E1. Tutte ricadono all'interno del Sistema V Ambiente:

- Sub-Sistema V6 Riserva di Permeabilità, Ambito V6.1 Conca Ternana le p.lle n.287-293
- Sub-Sistema V2 Connessioni Territoriali Fluviali, Ambito V2.3 Fondovalle la p.lla n.206 Questo terreno inoltre ricade in area interessata dall'intervento PRUSST denominato Borgo Umbro – variante e rettifica dell'accordo di programma approvato con D.C.C. n.33 del 15/03/12.

**Vincoli:**

- Particolare Interesse Agricolo art.92 della L.R. del 21/01/2015 n.1
- Vincolo Paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004 per una distanza di m.150 dal Fiume Nera
- Fascia di rispetto di m.100 dal Fiume Nera ai sensi dell'art.108 della L.R. n.1 del 21/01/2015
- Fascia di rispetto dalla proprietà stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada

- P.A.I. (Piano Stralcio Assetto Idrogeologico) DPCM del 10/04/2013- G.U. n.188 del 12/08/2013-

**Il terreno e soprastante cabina distinti con la p.lla n.206 ricadono all'interno della fascia di rispetto del Fiume Nera mentre i manufatti e edifici insistenti sulla p.lla n.287 risultano essere ubicati oltre la duddetta distanza di salvaguardia.**

6. Il possesso dell'attestato di certificazione energetica.

La certificazione energetica di questi immobili non è stata rilevata negli accessi agli atti eseguita e comunque, anche per la mutata Normativa di riferimento che ha variato di fatto il tipo di certificazione, si ritiene che debba essere redatta una nuova certificazione. La Classe Energetica presunta è di F/G.

7. Dotazioni Condominiali:

Non ci sono spazi comuni con altri immobili

**8. LA VALUTAZIONE**

Il valore attribuito agli immobili componenti il lotto, è quello della Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che prevede il raffronto del bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio del confronto diretto, basato su base comparativa finalizzato all'individuazione del valore ordinario/corrente dei beni in oggetto. La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione. In un secondo momento del percorso di stima si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni alle condizioni reali in cui gli stessi si trovano al momento del sopralluogo. Nella stessa valutazione si è attentamente valutata l'incidenza delle attrezzature all'interno del capannone rilevando che sia per il loro stato di conservazione che per il loro modesto numero, non incidono in modo significativo sul valore unitario considerato. Mentre per la valutazione dei silos è facilmente reperibile il loro valore commerciale, per la parte destinata alla lavorazione indicata come "Capannone – Edificio "D" – escludere dalla valutazione unitaria le modeste attrezzature vorrebbe dire non valutare un Capannone/Opificio/Attività Produttiva, ma una "tettoia" visto che questa parte del compendio è realizzata con una struttura portante costituita da un telaio in acciaio, tamponata e coperta con semplici lamiere prive di qualsiasi tipo di coibentazione, oltre che essere di vecchia fattura. Nella definizione e valutazione quindi di "Capannone" deve intendersi incluso anche quella parte di impianti e attrezzature che permettono di "conferire" alla tettoia esistente un valore corrispondente ad una attività produttiva che è dato, appunto, da alcune attrezzature in esso contenute che, come già enunciato, sono modeste di entità, di non recente tecnologia e di modesto valore che vengono definite quindi "fisse per destinazione", ovvero parte integrante dell'immobile. Il criterio applicato si fonda sulla ricerca di mercato fatta dal C.T.U., al cui esito è emerso che l'immobile separato dalla attrezzature e queste separate dall'immobile non hanno alcun mercato e, diversamente, le poche attrezzature esistenti al suo interno non avrebbero alcun mercato se vendute separatamente, anche alla luce dei costi da sostenere per la loro rimozione, sistemazione ed eventuale vendita. Chiaramente questa considerazione sul valore unitario da applicare non è estendibile alle attrezzature annesse ai silos e agli altri immobili in esame.

8.1 **IMMOBILE N.1** - DESCRIZIONE ANALITICA degli immobile destinato all'attività produttiva e annessi servizi , catastalmente identificato al foglio n.31 con la p.lla n.287 sub3

Il Complesso produttivo in esame è costituito da alcuni fabbricati e manufatti, catastalmente identificati con delle lettere B-B1-C-D-E-F, dei quali una parte destinata alla lavorazione e

stoccaggio dei prodotti cerealicoli all'interno di un Capannone nonché da n.7 silos a forma cilindrica in acciaio fissati al suolo tramite una platea di fondazione in calcestruzzo. All'interno di questo Capannone è stato realizzato un locale per la vendita dei prodotti lavorati attualmente destinato a magazzino, privo di areazione diretta dall'esterno e di un adeguato impianto di ricambio meccanico dell'aria al suo interno, mentre in un corpo aderente a questa prima struttura si trova un locale in muratura destinato a sala di controllo delle lavorazioni, ricavato da una costruzione riadattata all'uso attuale, dove trovano anche collocazione i servizi igienici/spogliatoi e una zona quadri elettrici e una tettoia a copertura della zona d'ingresso degli automezzi.

Una ampia tettoia a sbalzo ubicata sul lato posteriore dello stesso immobile ed una seconda tettoia sul lato Ovest a confine con i silos completano la consistenza di questa parte destinata appunto alla lavorazione. Catastalmente, nell'elaborato grafico depositato, il Capannone e tettoie sono indicate con la lettera "D" mentre i silos risultano identificati con le lettere B-B1-C. Questo edificio è realizzato con una struttura portante intelaiata in acciaio tamponata e coperta da lamiera zincata. Lo stesso si trova in uno scadente stato di conservazione e gli impianti di sollevamento e movimentazione al suo interno denunciano l'usura del tempo ed una scarsa e lontana manutenzione. Un locale pesa e piattaforma in acciaio annessa, sono ubicati a ridosso del lato Est del Capannone: nell'elaborato grafico catastale identificato con la lettera "E".

Nell'edificio mono-piano in muratura, identificato catastalmente con la lettera "F", del tutto indipendente dalla parte destinata alla lavorazione, sono collocati gli uffici dell'attività con ingresso, per alcuni, dalla porta ubicata nel lato retrostante (Est) e per gli altri (non sono collegati internamente) dalla porta sul suo lato Ovest, fronteggiante l'edificio produttivo. Pur essendo stato interessato da un intervento di manutenzione straordinaria non molti anni fa, sia all'interno che all'esterno sono presenti significativi distacchi dell'intonaco dalla muratura a causa della consistente risalita di umidità dal terreno. La porzione più grande di questi uffici è stata ricavata tramite la trasformazione della abitazione del custode e stranamente non è stata unita a quella adiacente che ha la stessa destinazione. L'impianto di riscaldamento e di acqua calda viene alimentato dalla caldaia murale esterna che risulta però essere priva di una tubazione di espulsione dei fumi sino alla copertura.

Sulla corte di pertinenza degli edifici e manufatti sopra indicati (Capannone, Tettoie, Silos, Sala Controllo, Uffici) insistono serbatoi interrati in G.P.L., oltre ad una rete idrica antincendio con manichette, collegata ad un gruppo pompe e riserva idrica a protezione attiva dell'insediamento produttivo in esame. Inoltre il terreno distinto con il mappale n.293 del foglio n.31, di proprietà dello stesso soggetto esecutato, pur essendo ancora censito nella sezione catasto terreni è ubicato all'interno della recinzione che delimita l'intera area annessa al complesso produttivo.

### **CAPANNONE, SILOS, TETTOIE, SALA CONTROLLO E PUNTO VENDITA/MAGAZZINO**

**Superficie complessiva commerciale si sviluppata, pe la parte occupata dal locale vendita/magazzino, due piani.**

L'ultima costruzione eseguita è stata quella di alcuni silos ultimata nel 2015 con l'ultima agibilità. L'unità immobiliare è identificata con la p.lla n. 287 sub3 del foglio n.31 ha un'altezza interna di circa m.2,70 per la sala di controllo, di m.4,30 per il locale vendita/magazzino e di circa m.13,50-14,10 per il Capannone di lavorazione. L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto dal solo piano terra, salvo un vano tecnico sopra la sala controllo e la copertura del locale vendita/magazzino. La superficie soprastante il locale vendita/magazzino viene conteggiata ai fini della superficie essendo calpestabile e, a livello di permesso edilizio, prevista la sua utilizzazione.

**Stato di manutenzione generale: SCADENTE**

| Destinazione          | Parametro Superficie lorda Corpo | Superficie/Volume reale/potenziale | Coeff. | Superficie/Volume equivalente |
|-----------------------|----------------------------------|------------------------------------|--------|-------------------------------|
| Capannone/<br>Tettoia | Superficie lorda                 | 430,50                             | 1,00   | 430,50                        |

|                               |                                   |  |       |              |
|-------------------------------|-----------------------------------|--|-------|--------------|
| Sala Controllo w.c.-Sogliatoi | Superficie lorda                  | 54,18  | 1,00  | 54,18        |
| Locale Vendita/ Magazzino     | Superficie lorda                  | 108,36   | 1,00  | 108,36       |
| Silos                         | Volume                            | 11.860,00  | 1,00  | 11.860,00    |
| Tettoie                       | Superficie lorda                  | mq.185,17  | 1,00  | 185,17       |
| Uffici                        | Superficie Lorda                  | mq.  |       | mq.          |
| Impianto Antincendio          | Corpo                             | Riserva Idrica Gruppo Pompe Rete e Manichette  | ----- | Corpo        |
| Recinzione                    | Corpo                             | Recinzione con paletti e rete metallica plastificata con cancello in ferro                 | ----- | Corpo        |
| Pesa                          | Corpo                             | Si tratta di Locale e piattaforma di carico  | ----- | Corpo        |
| Corte di pertinenza           | Superficie tra coperto e scoperto | mq. 9.860,00   | ----- | mq. 9.640,00 |
| Deposito G.P.L.               | Corpo                             | Costituito da n.2 serbatoi interrati e recinzione con paletti e rete in ferro plastificato | ----- | Corpo        |

**8.2. IMMOBILI NN.2-3 DESCRIZIONE ANALITICA** dei terreni dei quali uno annesso alle attività produttive dell'immobile principale ed un secondo parzialmente occupato con una cabina elettrica, catastalmente identificati al foglio n.31 con la p.lla n.293, il primo, e con la p.lla n.206 il secondo.

Si tratta di terreni con destinazione agricola dei quali uno risulta essere, nella situazione di fatto accertata, accorpato alla corte di pertinenza dell'impianto produttivo descritto al precedente punto come immobile n.1, costituendone la sua estensione.

**Stato di manutenzione generale:** Il terreno ubicato all'interno dell'area dell'impianto (p.lla n.293) delimitata e contenuta all'interno della recinzione, risulta in parte lavorato e comunque adeguatamente mantenuto, mentre quello con la cabina elettrica soprastante (p.lla n.206) denuncia uno stato di assoluto abbandono.

| Destinazione          | Parametro Superficie Catastale | Superficie/Volume Superficie Catastale | Coeff. | Superficie/Volume equivalente |
|-----------------------|--------------------------------|--|--------|-------------------------------|
| Terreno (p.lla n.293) | Superficie catastale           |  | 1,00   | mq.1.760,00                   |
| Terreno (p.lla n.206) | Superficie catastale           | 108,36                                 | 1,00   | mq. 150,00                    |

Criteria estimativi : Valutazione al metro/quadrato di superficie tenendo conto della loro differenziazione in quanto una può essere utilizzata ai fini dello svolgimento dell'attività produttiva per qualsiasi motivo, mentre ai fini dell'utilizzazione la piccola rata di terreno con soprastante cabina elettrica, salvo che per il mantenimento della cabina esistente o altra con le stesse funzioni, non potrà avere altre utilizzazioni, anche alla luce del vincolo paesaggistico di tutela al quale lo stesso è sottoposto.

**Destinazione d'uso:** Agricola

**Accessori:** Nessuno

**Descrizione:**

I suddetti terreni, come sopra brevemente illustrato, ricadono in una zona agricola del territorio della Città di Narni. Uno dei due, essendo annesso alla recinzione dell'area di pertinenza dell'insediamento produttivo sopra descritto come "Immobile n.1", ha certamente una maggiore utilità e vacanza (anche per la sua consistenza) rispetto a quello dove insiste la cabina che, sia per le dimensioni estremamente contenute che per la adiacenti viabilità, oltre che per i vincoli di tutela del fiume Nera che degli altri, non potrà essere utilizzato diversamente che ai fini agricoli. Nella Sezione Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio - nello Comune di Narni, gli stessi risultano essere distinti al foglio n.31 con le p.lle n.206 e n.293 di complessivi Ha 00.19.10, R.D. di € 9,47 e R.A. di € 8,88.

**VALUTAZIONE DEL LOTTO**

**9.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto ha determinato il valore unitario applicato nella stima tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo che dei valori riportati nel Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e da una capillare ricerca dei prezzi medi di vendita applicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, tendo anche conto dei vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del valore di mercato di un immobile. Sulla scorta quindi della sopra citata attività e conoscenza, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive di tutte le opere stabilmente annesse agli stessi.

**9.2 Fonti di informazione:**

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari, Analisi dei costi, ecc..

**9.3 Valutazione corpi:**

**Complesso Produttivo** con annessi Impianti e corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                     | <i>Superficie/Volume<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario<br/>Euro</i> | <i>Valore Complessivo<br/>Euro</i> |
|---|--|---------------------------------|------------------------------------|
| Capannone                               | 430,50                                   | 280,00                          | 120.540,00                         |
| Impianti fissi                          | A Corpo                                  | -----                           | 45.000,00                          |
| Sala Controllo<br>w.c. e spogliatoi     | 54,18                                    | 600,00                          | 32.508,00                          |
| Locale vendita/<br>magazzino            | 108,36                                   | 200,00                          | 21.672,00                          |
| Silos completi di<br>passarelle e altro | 11.860,00                                | 25,00                           | 296.500,00                         |
| Tettoie esterne                         | 185,17                                   | 110,00                          | 20.369,00                          |

|   |              |        |                     |
|---|--------------|--------|---------------------|
| Uffici  | 134,64       | 450,00 | 60.588,00           |
| Impianto Antincendio:<br>linea+ riserva idrica +<br>manichette +pompe | A Corpo      | -----  | 37.500,00           |
| Recinzione  | A Corpo      | -----  | 13.175,00           |
| Locale pesa   | mq. 7,70     | 400,00 | 3.080,00            |
| Piattaforma di carico   | mq. 24,00    | 400,00 | 9.600,00            |
| Accessori   | A Corpo      | -----  | 6.000,00            |
| Corte di pertinenza<br>tra coperto e scoperto                         | mq. 9.640,00 | 10,00  | 96.400,00           |
| Deposito GPL  | A Corpo      | -----  | 6.500,00            |
| Totale  |              |        | 769.432,00          |
| <b>Valore corpo</b>   |              |        | <b>€ 769.432,00</b> |
| <b>Valore accessori</b>   |              |        |                     |
| <b>Valore complessivo intero</b>                                      |              |        | <b>€ 769.432,00</b> |
| <b>Valore complessivo diritto e quota</b>                             |              |        | <b>€ 769.432,00</b> |

| <i>Destinazione</i>                       | <i>Identificazione</i> | <i>Superficie</i>     | <i>Valore Unitario<br/>Euro</i> | <i>Valore<br/>Euro</i> |
|---|------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------|
| Terreno<br>seminativo<br>Cabina elettrica | P.IIa n.206            | mq. 150,00<br>A Corpo | 10,00<br>4.000,00               | 1.500,00<br>4.000,00   |
| Terreno<br>Seminativo                     | P.IIa n.293            | mq. 1.760,00          | 10,00                           | 17.600,00              |
| Totale                                    |                        |                       |                                 | 23.100,00              |

### **Terreni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                       | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| <b>Valore corpo</b>                       |                                   |                        | <b>€ 23.100,00</b>        |
| <b>Valore accessori</b>                   |                                   |                        | <b>€ 0,00</b>             |
| <b>Valore complessivo intero</b>          |                                   |                        | <b>€ 23.100,00</b>        |
| <b>Valore complessivo diritto e quota</b> |                                   |                        | <b>€ 23.100,00</b>        |

### **VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO**

|                           |   |                     |
|---------------------------|---|---------------------|
| - Valore Immobile n.1     | = | € 769.432,00        |
| - Valore Immobili nn.2-3  | = | € 23.100,00         |
| <b>Valore complessivo</b> |   | <b>€ 792.532,00</b> |

#### **9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Si ritiene di dover rettificare l'importo per eccesso: **€ 793.000,00**

**Riduzione del valore dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% per i fabbricati e del 10% per i terreni), calcolato sul valore degli immobile depurato del costo di eventuali opere da eseguire:**

- € 793.000,00 – [( 769.432,00 x 15% ) + (23.100,00 x 10%)]= **€ 675.275,20**

**Spese da sostenere per:**

- 1) Tipo Mappale per l'aggiornamenti della mappa catastale per la rappresentazione della cabina elettrica e dell'annessione dell'area identificata con la p.lla n.293 all'interno della consistenza della corte della p.lla n.287, del manufatto pompe e riserva idrica, ecc., come risulta sul posto;
- 2) Redazione nuova planimetria per la cabina elettrica e per la nuova consistenza della parte produttiva nonché dell'edificio uffici  
Costo Stimato Onorari per l'aggiornamento (punti nn.1-2): € 3.200,00
- 3) Redazione pratica edilizia per la definizione delle difformità riscontrate rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e per la sanatoria delle opere eseguite in assenza di titoli:  
Costo Stimato Onorari: € 5.500,00
- 4) Valutazione sommaria degli oneri e diritti da corrispondere al Comune di Narni per il rilascio dei titoli edilizi in sanatoria: € 3.500,00
- 5) Spese da sostenere per diritti catastali e comunali, marche da bollo su istanze o perizie, per la presentazione delle pratiche descritte ai punti nn.1-2-3: € 550,00  
Valutazione sommaria spese e onorari: € 12.750,00  
Oltre oneri fiscali e contributivi sulle voci nn.1-2 € 2.444,70  
Importo Complessivo Spese, Onorari e Varie: € 15.194,70

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Valore dell'immobile al netto delle spese:

€ 675.275,20 - € 15.194,70 = € 660.080,50 in c.totale = **€ 660.000,00**

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

**Valore immobile = € 660.080,50**

**In C.Totale = € 660.000,00**

**Prezzo di vendita all'asta del lotto = € 660.000,00**

In evasione all'incarico.

***Il C.T.U.***  
***Geom. Giovanni SANSONI***

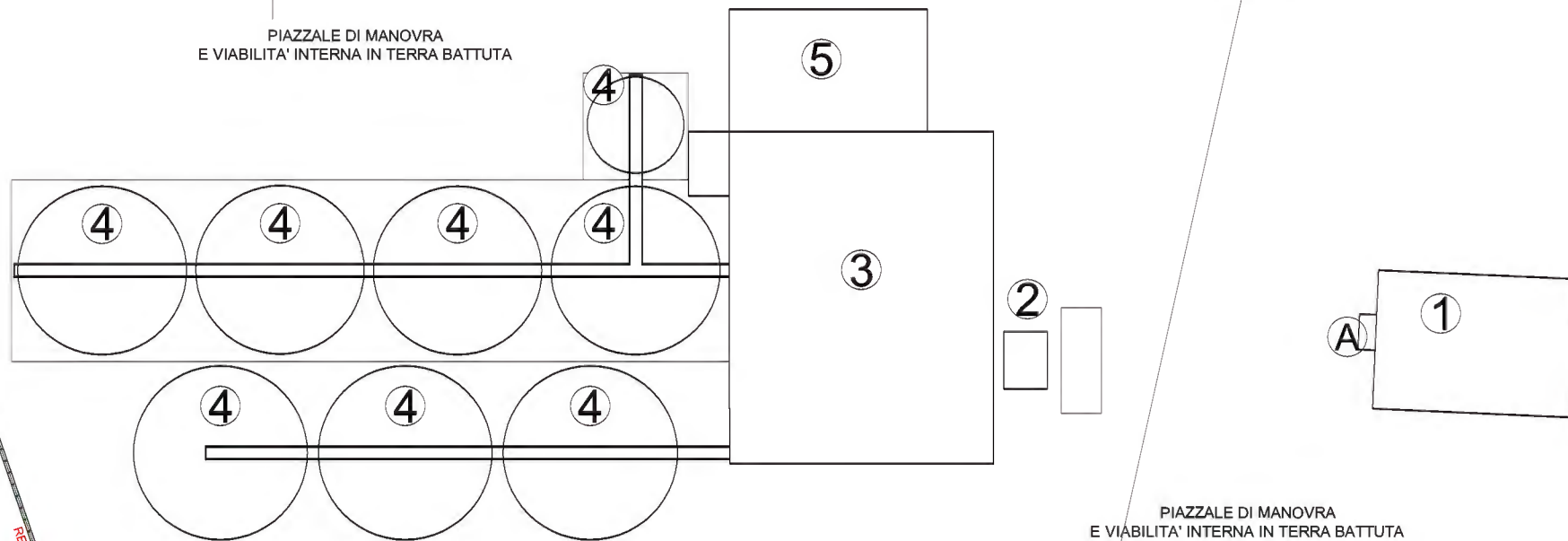


**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**Reg. Gen.Esec. n. 95/2018**

**Oggetto:**  
**Planimetria Ubicativa degli Immobili**

Limite di proprietà catastale

PIAZZALE DI MANOVRA  
E VIABILITA' INTERNA IN TERRA BATTUTA



PIAZZALE DI MANOVRA  
E VIABILITA' INTERNA IN TERRA BATTUTA

RECINZIONE  
ESISTENTE

INGRESSO

Limite di proprietà catastale

strada della Selva

Limite di proprietà catastale

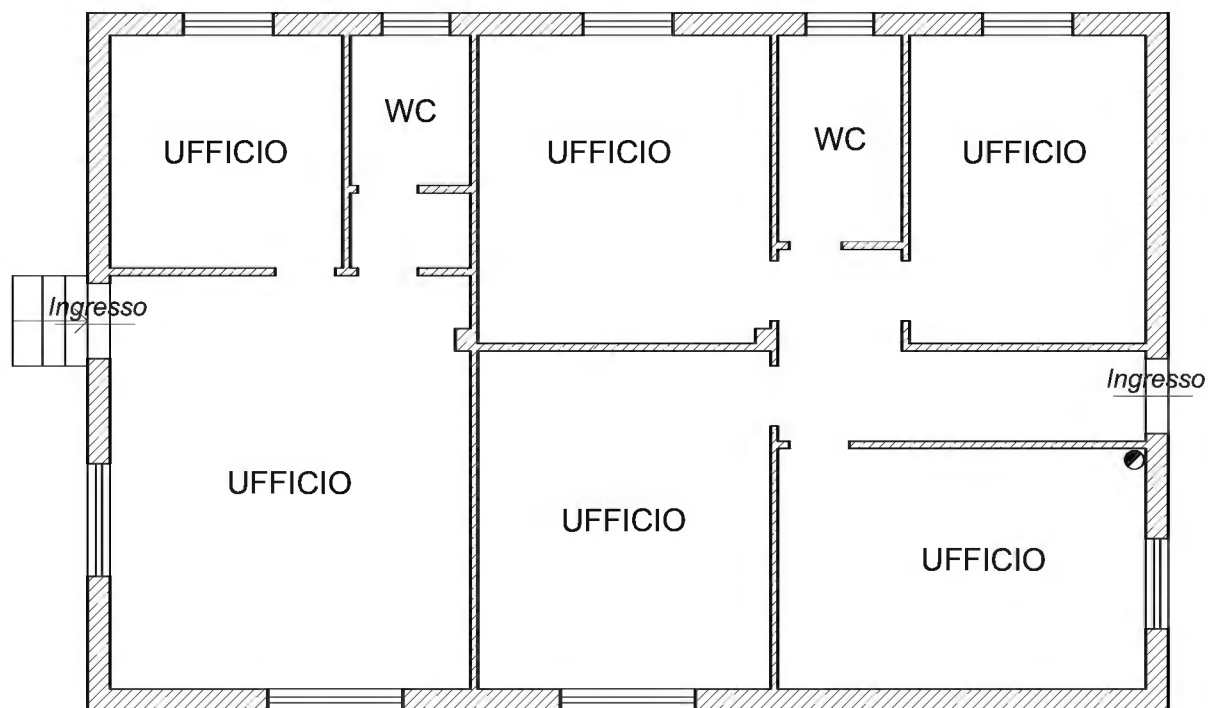
## LEGENDA:

1. Alloggio custode e uffici
2. Locale pesa
3. Impianto industriale cerealicolo
4. Silos
5. Tettoia
6. Serbatoi gpl
7. Serbatoi in PVC per riserva idrica
8. Gruppo pompe impianto anticendio
- A. Tettoia in legno per copertura accesso

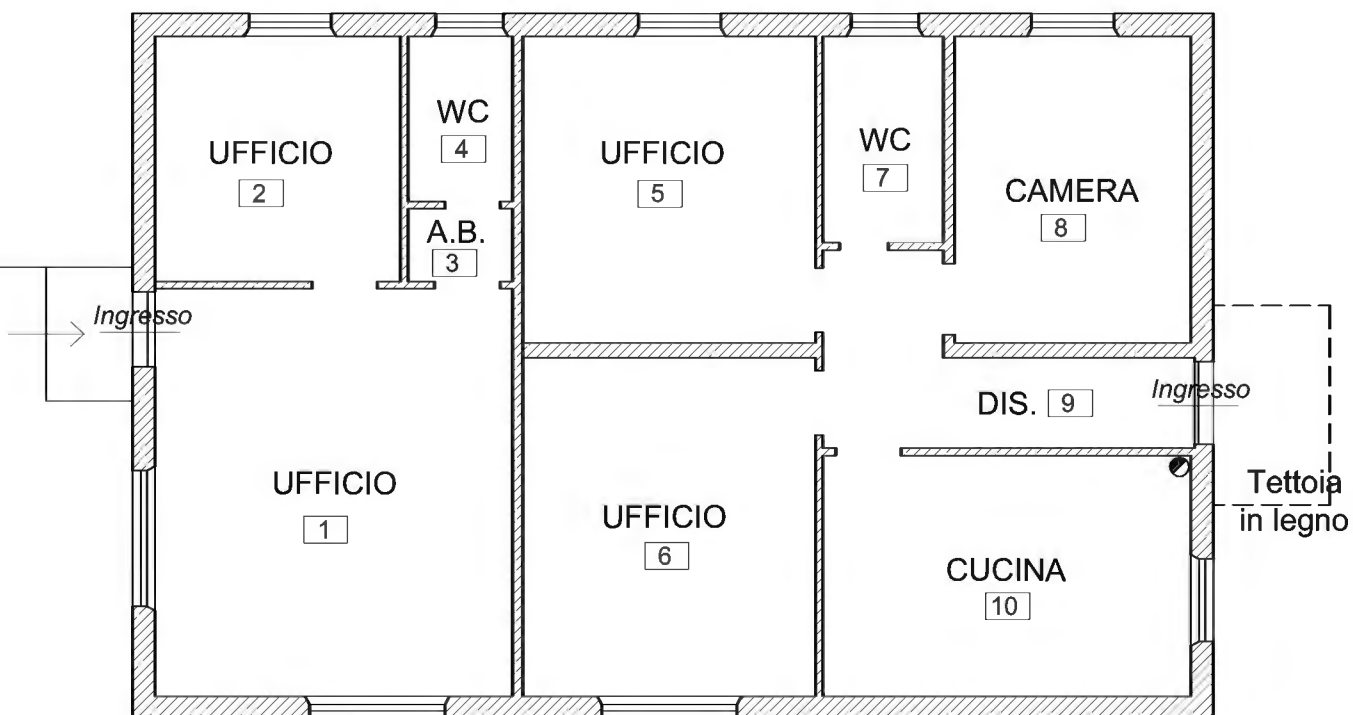
**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**Reg. Gen.Esec. n. 95/2018**

**Oggetto:**  
**Elaborato Grafico Comparativo del Fabbricato "F" destinato ad Uffici**

## Distribuzione planimetrica e destinazioni riportate nella planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati



## Distribuzione planimetrica e destinazioni rilevate

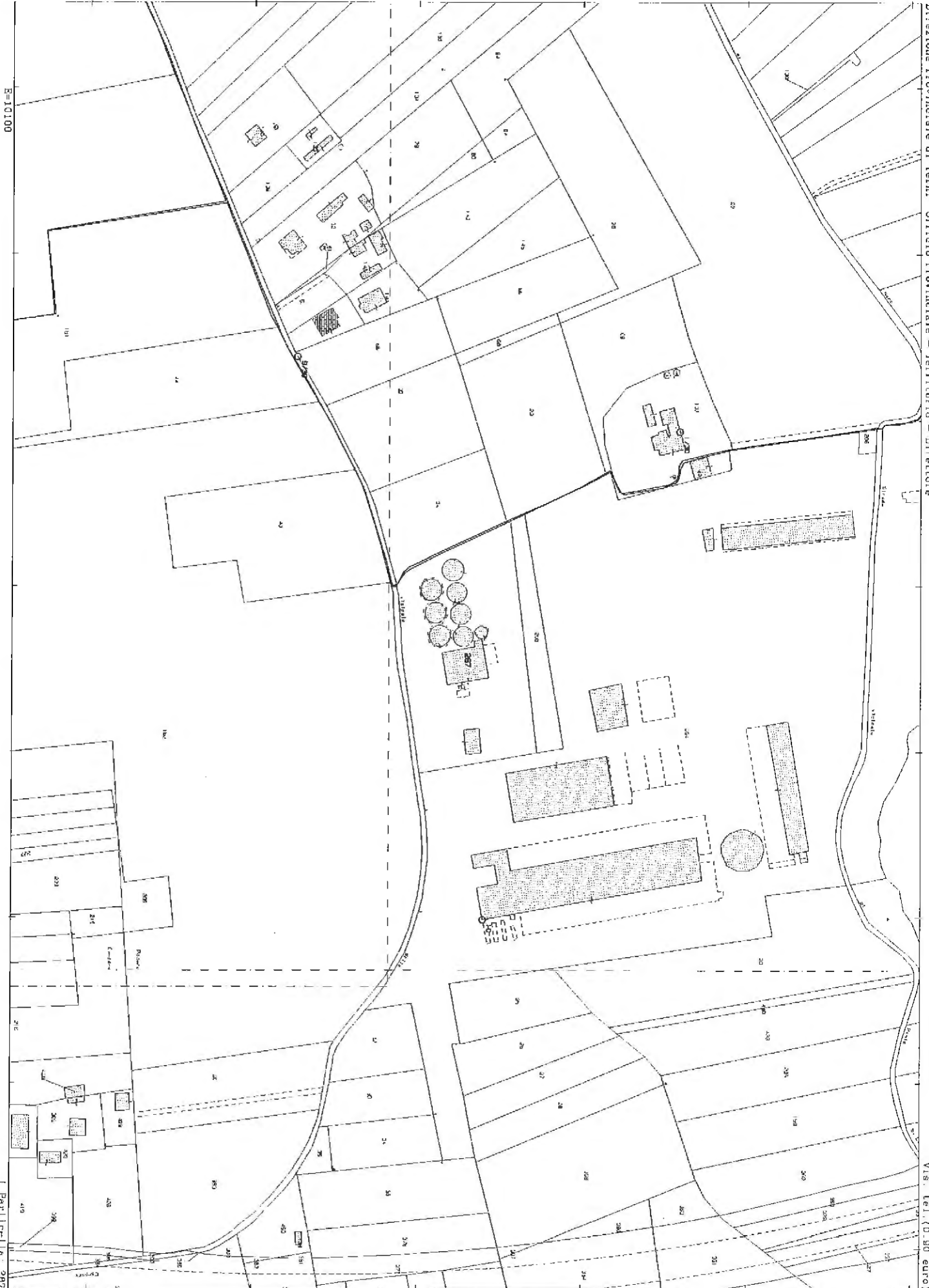


**ELABORATO GRAFICO FABBRICATO F**  
Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 23/07/2019  
*Unita' Immobiliare sita nel comune di Narni*  
*- Strada della Selva -*  
*consita al N.C.E.U. al Fg. 31 P.IIa 287 sub. 3*

Esecuzione Immobiliare n.R.G. 95/2018  
Promossa da:  
INTESA SAN PAOLO S.P.A.  
Contro:  
OMISSIS  
Giudice: Dott.ssa Ilaria Palmeri  
Custode Giudiziario: Dott. Roberto Piersantini  
CTU: Geom. Giovanni Sansoni

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**Reg. Gen.Esec. n. 95/2018**

**Oggetto:**  
**Documentazione Catastale**



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2019

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Denominazione:</b>                                    |
| <b>Soggetto individuato</b> | Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERNI |

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di NARNI(Codice F844) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             |                         |                | ALTRE INFORMAZIONI   |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|----------------|--|----------------|
|    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale | Rendita        | Indirizzo<br>Dati derivanti da   | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 31     | 287        | 3   | 2                   |               | D/7       |        |             |                         | Euro 12.354,00 | STRADA DELLA SELVA SNC piano: T;<br>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO<br>del 25/03/2013 protocollo n. TR0022053<br>in atti dal 25/03/2013 VARIAZIONE DI<br>CLASSAMENTO (n. 3565.1/2013) | Annotazione    |

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprietà per 1/1 |

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2019

2: Immobili sita nel Comune di NARNI(Codice F844) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |                |        |         |        |                        |                        | ALTRE INFORMAZIONI  |         |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|--------|---------|--------|------------------------|------------------------|---|---------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz                | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito |        | Dati derivanti da      | Dati ulteriori         |   |         |
|    |                     |            |     |                     |                |                |        | ha      | are ca |                        |                        | Dominicale  | Agrario |
| 1  | 31                  | 206        |     | -                   | SEMINAT IVO    | 2              | 01     | 50      | B3     | Euro 0,74<br>L. 1.440  | Euro 0,70<br>L. 1.350  | FRAZIONAMENTO in atti dal 21/04/1989 (n. 56174)                     |         |
| 2  | 31                  | 293        |     | -                   | SEMINAT IVO    | 2              | 17     | 60      | B3     | Euro 8,73<br>L. 16.896 | Euro 8,18<br>L. 15.840 | FRAZIONAMENTO del 02/06/1995 in atti dal 02/06/1995 (n. 725.1/1995) |         |

**Totale: Superficie 19,10 Redditi: Dominicale Euro 9,47 Agrario Euro 8,88**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

| N.                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE  | DIRITTI E ONERI REALI  |
|-------------------|-----------------|---|------------------------|
| 1                 |                 |   | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA |                 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/07/2009 Repertorio n.: 37965 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TBRNI<br>Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5347.1/2009) |                        |

**Totale Generale: Rendita: Euro 12.354,00**

**Totale Generale: Superficie 19,10 Redditi: Dominicale Euro 9,47 Agrario Euro 8,88**

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2019

Data: 30/07/2019 - Ora: 18.35.40 Segue

Visura n.: T281706 Pag: 1

|                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di NARNI ( Codice: F844)    |
|                             | Provincia di TERNI                 |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Foglio: 31 Particella: 287 Sub.: 3 |

INTESTATO

|   |                        |
|---|------------------------|
| 1 | (1) Proprieta' per 1/1 |
|---|------------------------|

Unità immobiliare dal 25/03/2013

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             |                         | DATI DERIVANTI DA |   |
|--------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|-------------------|---|
|                    | Sezione<br>Urbana   | Foglio                                       | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale |                   | Rendita   |
| 1                  |                     | 31   | 287        | 3   | 2                   |               | D/7       |        |             |                         | Euro 12.354,00    | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2013 protocollo n. TR0022053 in atti dal 25/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3565.1/2013) |
| <b>Indirizzo</b>   |                     | STRADA DELLA SELVA SNC piano: T;             |            |     |                     |               |           |        |             |                         |                   |   |
| <b>Annotazioni</b> |                     | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |            |     |                     |               |           |        |             |                         |                   |   |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F844 - Sezione - Foglio 31 - Particella 287

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2012

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             |                         | DATI DERIVANTI DA |  |
|--------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|-------------------|--|
|                    | Sezione<br>Urbana   | Foglio                                       | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale |                   | Rendita  |
| 1                  |                     | 31   | 287        | 3   | 2                   |               | D/7       |        |             |                         | Euro 12.354,00    | VARIAZIONE del 19/04/2012 protocollo n. TR0042654 in atti dal 19/04/2012 AMPLIAM, FUSIONE, CAMBIO DI DESTINAZ (n. 3064.1/2012) |
| <b>Indirizzo</b>   |                     | , STRADA DELLA SELVA SNC piano: T;           |            |     |                     |               |           |        |             |                         |                   |  |
| <b>Annotazioni</b> |                     | classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) |            |     |                     |               |           |        |             |                         |                   |  |

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2019

Data: 30/07/2019 - Ora: 18.35.40 Fine

Visura n.: T281706 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 19/04/2012

| N.   | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
|--|-----------------|----------------|------------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprieta' per 1/1 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 19/04/2012 protocollo n. TR0042654 in atti dal 19/04/2012 Registrazione: AMPLIAM,FUSIONE,CAMBIO DI DESTINAZ (n. 3064.1/2012) |                 |                |                        |

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 31 particella 287 subalterno 1
- foglio 31 particella 287 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

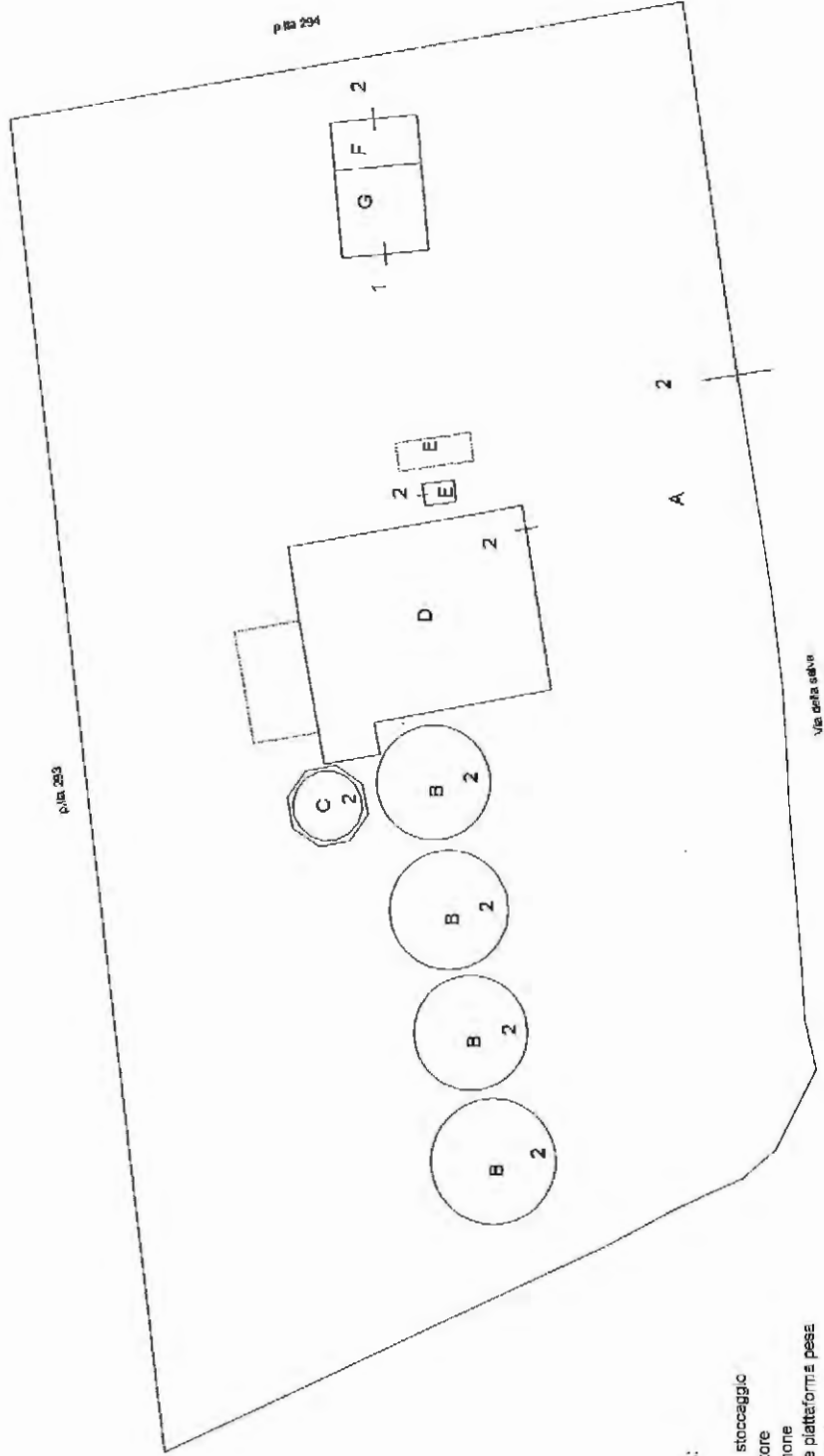
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Terni

ELABORATO PIANIMETRICO Compilato da: Fanelli Giorgio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Terni N. 00188  
 Comune di Narni Foglio: 31 Particella: 287 Pr. 04201 del 12/04/2011  
 Dimostrazione grafica dei subalberi Tipo Mappale n. 44045 del 29/03/2011 Scala 1 : 500



LEGENDA:  
 A - area  
 B - silos di stoccaggio  
 C - essiccatore  
 D - capannone  
 E - locale a piattaforma pesa  
 F - locale uffici  
 G - alloggio custode

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0042654 del 19/04/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Strada Della Selva

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 287

Subalterno: 3

Compilata da:  
Fanelli Giorgio

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

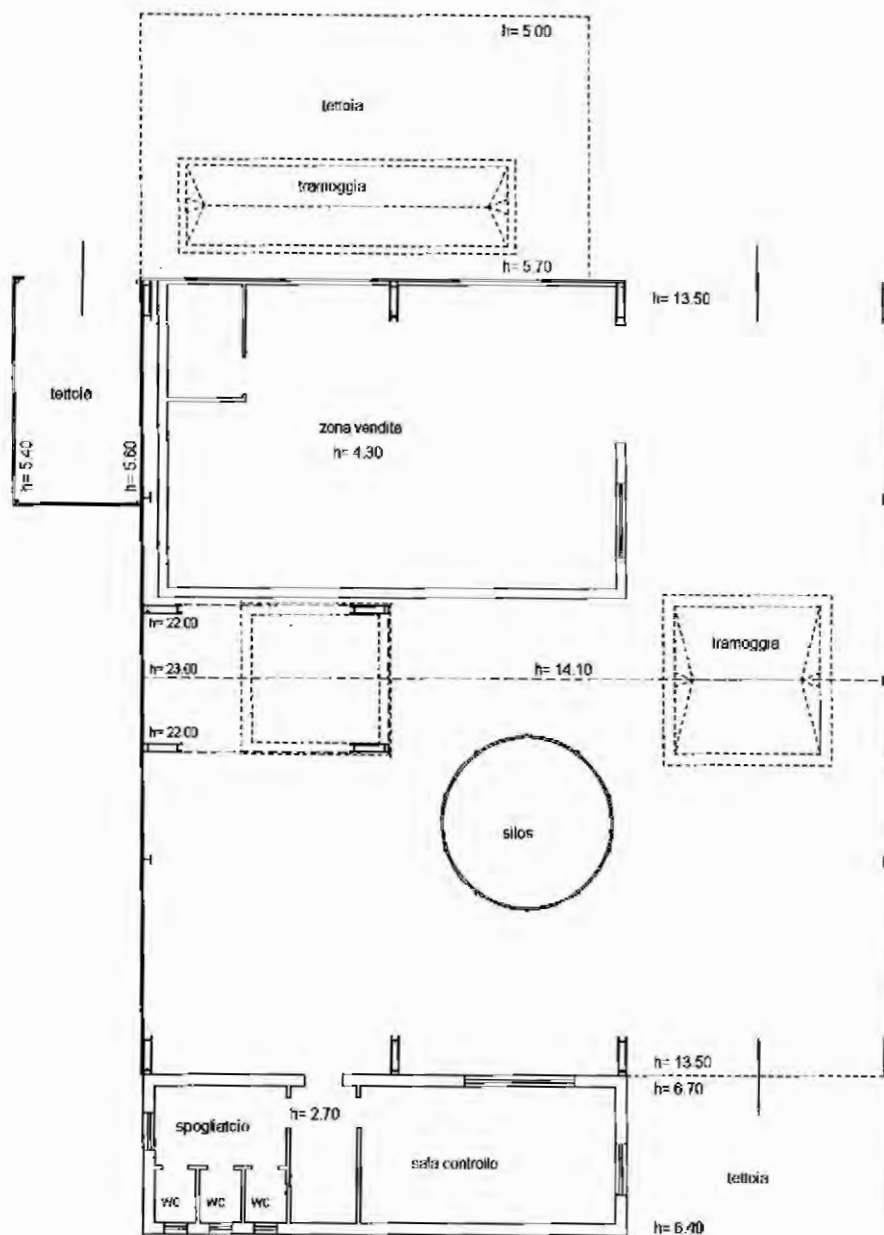
Prov. Terni

N. 00168

Scheda n. 2

Scala 1:200

FABBRICATO - D



PIANO TERRA

hm = 11.90

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2019 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio: 31 Particella: 287 - Subalterno 3 >  
STRADA DELLA SELVA SNC piano: T;

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0042654 del 19/04/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Strada Della Selva

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
 Foglio: 31  
 Particella: 287  
 Subalterno: 3

Compilata da:  
 Fanelli Giorgio  
 Iscritta all'albo:  
 Ingegneri

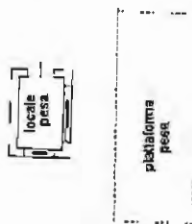
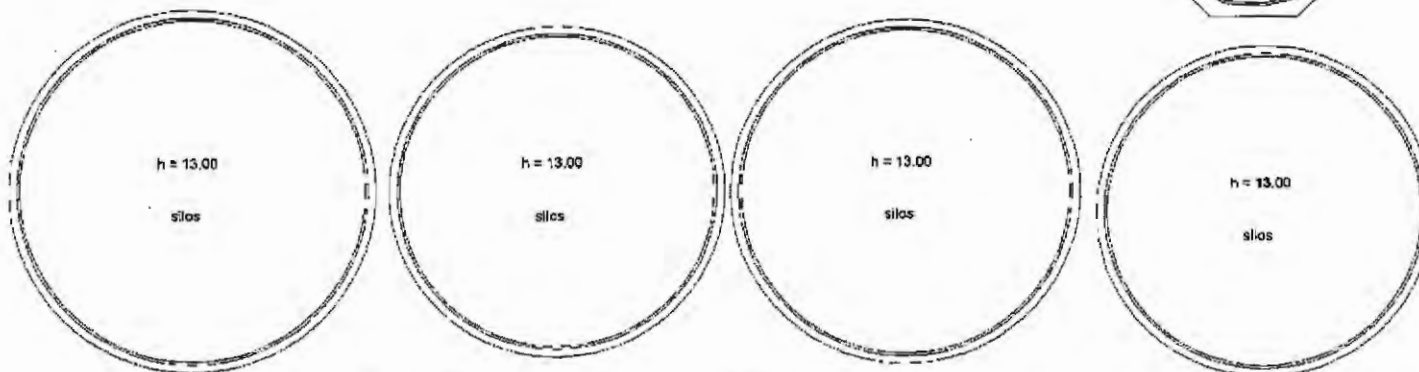
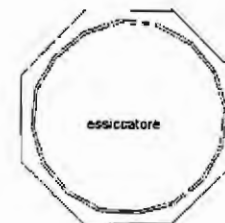
Prov. Terni N. 00168

Data: 29/07/2019 - Foglio di seg.: A3(297x420) - Plan. di scala: 1:1  
 Tribunale di Terni - Ufficio Provinciale di Terni - Ufficio Planimetria in atti  
 n. 1

Scala 1:200

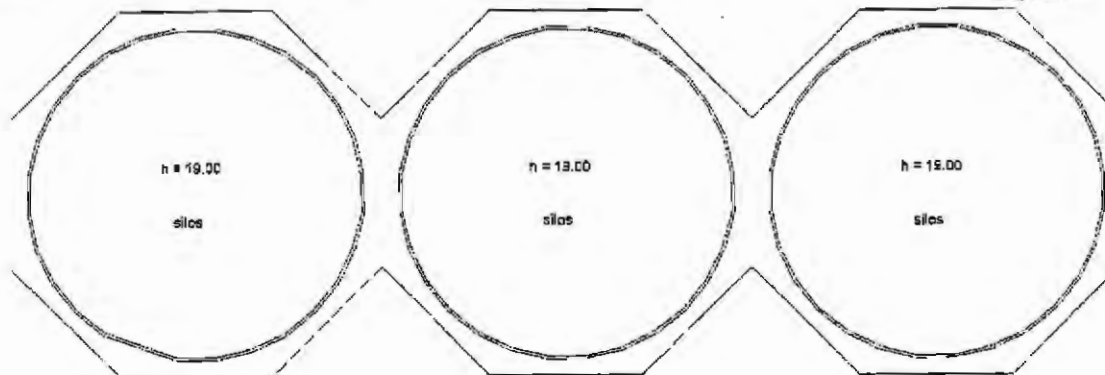
FABBRICATO - E

FABBRICATO - BeC

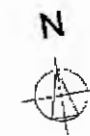
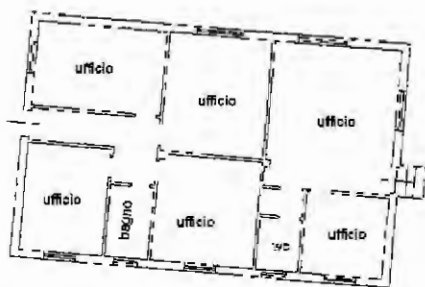


PIANO TERRA  
 h = 2.75

FABBRICATO - F



PIANO TERRA



Data: 29/07/2019 - n. TR0041069 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI - Ufficio Planimetria in atti

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**Reg. Gen.Esec. n. 95/2018**

**Oggetto:**  
**Vista Aerea**



SERBATOI RISERVA IDRICA  
E GRUPPO POMPE

IMPIANTO PRODUTTIVO

part.lla 293

part.lla 287

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**Reg. Gen.Esec. n. 95/2018**

**Oggetto:**  
**Documentazione Fotografica**





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

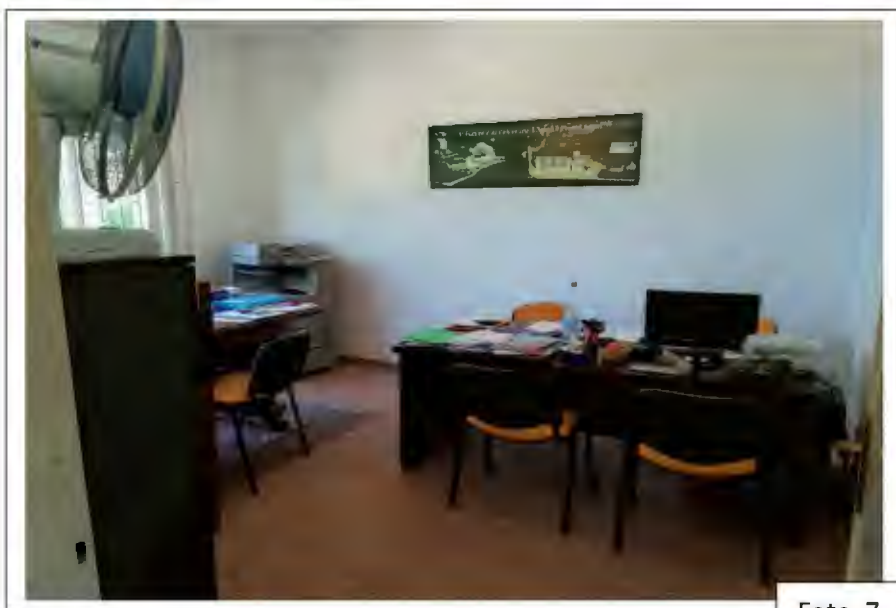


Foto 7

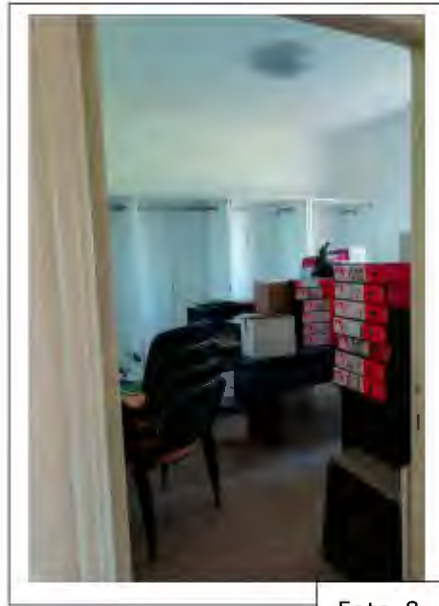


Foto 8



Foto 9

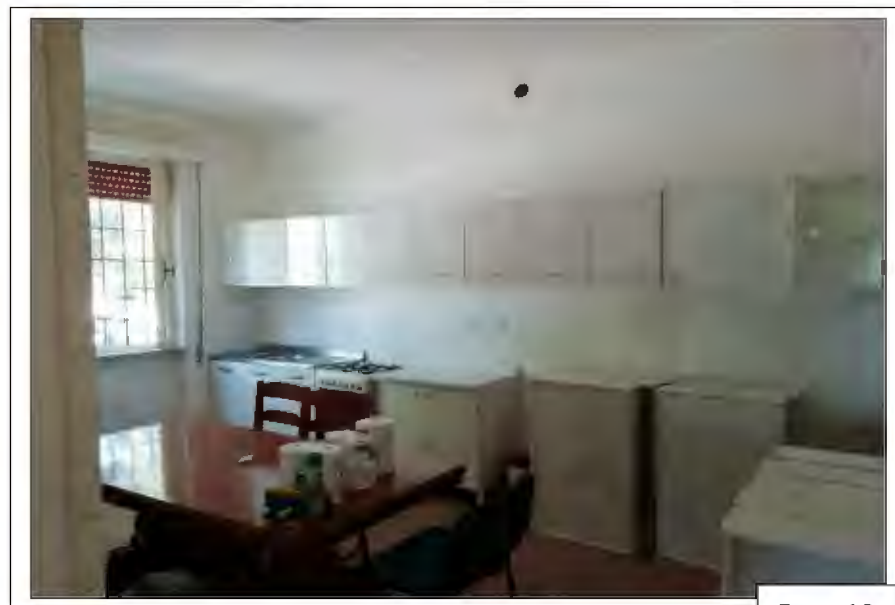


Foto 10

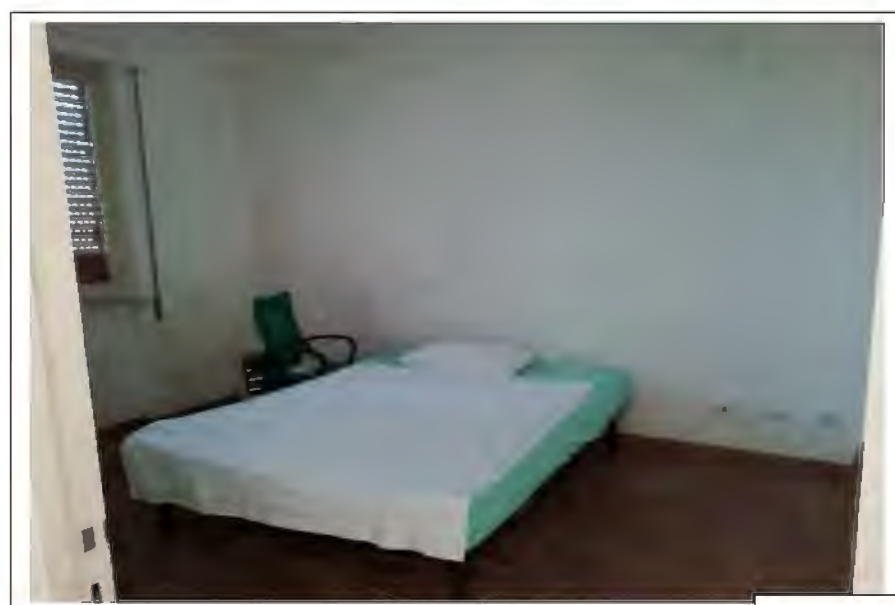


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20