

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 190/2011

Promossa da

BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (Sede di Ancona)

Giudice: Dott. ssa Paola Vella
Custode Giudiziario : Dott. ssa Barbara Ardini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Piero Minotti
c.f. MNTPRI 42H07 L117U
con studio in Terni, Via V. Bellini 17/A
Telef e Fax 0744276076

LOTTO 001
Complesso immobiliare in Loc. S. Lucia del Comune di Narni (Tr)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.

Diritto di piena proprietà 1/1 su complesso immobiliare ad uso ristorante articolato in due fabbricati distinti ed immediatamente adiacenti con circostante ampio appezzamento di terreno, sito in località S. Lucia del Comune di Narni (Tr), distinto al N.C.E.U. e N.C.T. di detto Comune come di seguito:

Per i due fabbricati: NCEU:

- Foglio 89 part. 166, Cat. C1, Classe 3, Consistenza mq. 629, Rendita € 7.179,22, Strada dei pini, piano T;
- Foglio 89 part. 167, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza mq. 145, Rendita € 1.654,99, Strada dei pini. Piano T;

Per il terreno: NCT:

- Foglio 89 part. 166, Ente Urbano, Superficie mq. 1.040;
- Foglio 89 part. 167, Ente Urbano, Superficie mq. 230;
- Foglio 89 part. 153, Ente Urbano, Superficie mq. 3.110;
- Foglio 89 part. 81, Uliveto Classe 3, Superficie mq. 1.170, RD € 3,63, RA € 1,81;
- Foglio 89 part. 152, Uliveto Classe 3, Superficie mq. 10.985, RD € 34,04, RA € 17,02;
- Foglio 89 part. 227, Uliveto Classe 3, Superficie mq. 9.920, RD € 30,74, RA € 15,37;
- Foglio 89 part. 229, Bosco misto Classe 2, Superficie mq. 28.245, RD € 36,47, RA € 5,83;
- Foglio 89 part. 232, Uliveto Classe 4, Superficie mq. 7.165, RD € 16,65, RA € 7,40;
- Foglio 89 part. 104, Uliveto Classe 3, Superficie mq. 1.160, RD € 3,59, RA € 1,80;
- Foglio 89 part. 20, Pascolo Arb., Superficie mq. 5.300; RD € 8,21, RA € 4,11;
- Foglio 89 part. 43, Bosco misto, Superficie mq. 9.990, RD € 12,90, RA € 2,06;
- Foglio 89 part. 17, Uliveto Classe 3, Superficie mq. 4.200, RD € 13,01, RA € 6,51;
- Foglio 89 part. 168, Bosco misto, Superficie mq. 12.000, RD € 15,49, RA € 2,48;
- Foglio 89 part. 28, Bosco misto, Superficie mq. 250.100, RD € 322,91, RA € 51,67;
- Foglio 89 part. 31, Pascolo arb., Superficie mq. 24.780, RD € 38,39, RA € 19,20;
- Foglio 90 part. 22, Pascolo, Superficie mq. 5.640, RD € 7,28, RA € 2,91;
- Foglio 90 part. 36, Bosco ceduo, Superficie mq. 236.680, RD € 158,91, RA 48,99.

NOTA BENE : Il terreno di cui al NCT foglio n. 89 part. 234 con soprastante fabbricato rurale viene escluso dalla presente vendita in quanto, pur oggetto di pignoramento, tuttavia non risulta effettivamente di proprietà di ESECUTATO (vedasi successivi passaggi di proprietà nel ventennio di cui alla presente relazione).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.

Caratteristiche della zona: vasta area boschiva medio-collinare panoramica, anche con singolarità archeologiche (antico Ponte Romano) , a ridosso di zona residenziale a dotazione completa di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali;

Collegamenti pubblici: strada comunale in parte asfaltata ed in parte in macadam.

3. STATO DI POSSESSO.

Diritto di piena proprietà 1/1 di ESECUTATO per atto di mutamento di denominazione a rogito Notaio Adolfo De Rienzi di Roma del 03.04.2006 repertorio n. 24715, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 15.04.2006 ai nn. 4970 Reg. Gen. e 3045 Reg. Part.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione al coniuge: nessuno;

Atti di asservimento urbanistico : nessuno;

Altri vincoli:

- vincolo di tutela ambientale trascritto a Terni in data 25.01.1997 al n. 868 reg. part. a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, gravante sulla sola particella 36 del Foglio 90 in prossimità dell'antico Ponte Romano denominato "Ponte Cardone/a";
- servitù di metanodotto trascritta a Terni in data 18.07.1996 al n. 4577 di formalità a favore di SNAM Spa, gravante il terreno censito con la particella n. 28 del Foglio 89.

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

- Trascrizione Convenzione edilizia reg. gen. n. 3178 reg. part. n. 2149 del 27.03.2000 a favore di Comune di Narni, contro O.S.A.I. srl Organizzazione Servizi Ausiliari Industriali con sede in Terni, in virtù di atto a rogito Notaio Ruggero Imbellone di Narni rep. n. 38598 del 10.03.2000. Convenzione edilizia per la durata di dieci anni riguardante i terreni in Narni, alla loc. S.Lucia, distinti al foglio 89 part. nn. 18,19,17,152,15/P,43/P,20/P e 153/P;

- Ipoteca volontaria registro generale n. 11161 e registro particolare n. 2804 del 19.09.2005 di euro 1.792.000,00 a favore di Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona e contro CO.SI S.R.L. con sede in Perugia, in virtù di atto Notaio Marco Galletti di Perugia Rep. n. 38598 in data 06.09.2005. Mutuo fondiario di euro 896.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su unità immobiliari in Narni (Tr) alla loc. S. Lucia, distinte al catasto fabbricati al foglio 89 particella 166 e particella 167, ed al catasto terreni al foglio 89 particelle 166,167,153,81,152,227,229,232,234,104,20,43,17,168,28,31, al foglio 90 particelle 22 e 36. Annotazioni: registro generale n. 2573 registro particolare n. 412 del 01.03.2007, in virtù di atto Notaio Galletti del 06.10.2006: restrizione di beni relativa alla unità immobiliare distinta al foglio 89 particella 234.

- Ipoteca giudiziale registro generale n. 10721 e registro particolare n. 1567 del 31.08.2011 di euro 300.000,00 a favore di Intesa S.Paolo s.p.a. con sede in Torino contro ESECUTATO in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 12.07.2011 repertorio n 11499. A garanzia della somma di euro 254.502,98. Ipoteca su unità immobiliari in Narni (Tr) loc. S. Lucia distinte al catasto fabbricati al foglio 89 particelle 166 e 167, ed al catasto terreni al foglio 90 particella 36.

- Verbale di pignoramento immobili registro generale n. 10721 registro particolare n. 8876 del 04.11.2011 a favore di Banca delle Marche s.p.a. con sede in Ancona e contro ESECUTATO in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile di Terni del 19.09.2011. Pignoramento su unità immobiliari in Narni (Tr) alla loc. S. Lucia, distinte al catasto fabbricati al foglio 89 particella 166 e particella 167, ed al catasto terreni al foglio 89 particelle 166,167,153,81,152,227,229,232,234,104,20,43,17,168,28,31, al foglio 90 particelle 22 e 36.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: sussistono modeste difformità di distribuzione interna di alcuni ambienti nella zona servizi dei due fabbricati, sanabili a titolo gratuito ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 1/2004.

4.3.2 Conformità catastale : sussistono le stesse modeste difformità di cui sopra sanabili a titolo gratuito non comportando variazione di rendita.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Stato dell'immobile : attualmente libero, con i due fabbricati in stato di totale abbandono ed in pessime condizioni di conservazione.

E' in essere una scrittura privata in data 11.12.2010 con la Ditta Impresa Boschiva Piero Sensi, Strada di Collespino 2, Narni (Tr), P.IVA 00769470550, che autorizza il taglio e l'utilizzazione del bosco di cui al foglio n. 89 particella n. 28 (parziale ha 9.5), da ultimarsi entro il 31.12.2012, per

l'importo pattuito di € 10.000,00 oltre IVA 10%, pagamento frazionato in rate a rimessa diretta a scadere: € 1.000,00 al 22.12.2010; € 2.000,00 al 31.01.2011; € 3.000,00 al 31.05.2011; € 4.000,00 al 30.10.2011; oltre IVA di legge per ciascuna rata.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.

- Le unità immobiliari in Narni (Tr) loc. S. Lucia distinte al catasto fabbricati al foglio 89 particella 166 natura C1 di mq 629 piano T e particella 167 natura C1 di mq 145, ed al catasto terreni al foglio 89 particelle 166 natura EU di are 10,40, 167 natura EU di are 2.30, 153 natura EU di are 31.10, 81 natura T di are 11.70, 152 natura T di ha 1.09.85, 227 natura T di are 99.20, 229 natura T di ha 2.82.45, 232 natura T di are 71.65, 234 natura EU di are 27.45, 104 natura T di are 11.60, 20 natura T di are 53.00, 43 natura T di are 99.90, 17 natura T di are 42.00, 168 natura T da ha 1.20.00, 28 natura T di ha 25.01.00, 31 natura T di ha 2.47.80, al foglio 90 particelle 22 natura T di are 56.40 e 36 natura T di ha 23.66.80 sono pervenute a **ESECUTATO** dalla **CASTELLO ISABELLA s.p.a.** con sede in Roma con l'atto di mutamento di denominazione per Notaio Adolfo De Rienzi di Roma del 03.04.2006 repertorio n. 24715, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 15.04.2006 ai nn. 4970 reg. gen e 3045 reg. part.

- Alla **CASTELLO ISABELLA s.p.a.** di Roma, le stesse unità immobiliari di cui sopra sono pervenute dalla **HOLIMMOBILI s.r.l** di Roma con atto di compravendita a rogito Notaio Marco Galletti di Perugia del 24.03.2006 repertorio n. 20243, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 11.04.2006 ai nn. 4727 reg. gen. e 2913 reg. part., e successivo atto di rettifica per Notaio Paolo Cerasi di Roma del 30.01.2009 rep. n. 7381, trascritto presso la stessa Conservatoria il 13.02.2009 ai nn. 1837 reg. gen. e 1339 reg. part. con il quale la particella 234 del foglio 89 del catasto terreni del Comune di Narni deve intendersi esclusa dalla compravendita in quanto ricompresa per mero errore materiale;

- Alla **HOLIMMOBILI srl** di Roma le stesse unità immobiliari sono pervenute dalla **Co.Sì srl** di Perugia con l'atto di compravendita Notaio Marco Galletti di Perugia del 24.03.2006 rep. n. 20240 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Terni in data 11.04.2006 ai nn. 4726 reg. gen. e 2912 reg. part., e successivo atto di rettifica per Notaio Paolo Cerasi di Roma del 30.01.2009 rep. n. 7381, trascritto presso la stessa Conservatoria il 13.02.2009 ai nn. 1836 reg. gen. e 1338 reg. part. con il quale la particella 234 del foglio 89 del catasto terreni del Comune di Narni deve intendersi esclusa dalla compravendita in quanto ricompresa per mero errore materiale;

- Alla **Co.Sì srl** di Perugia le unità immobiliari in Narni Loc. S.Lucia, distinte al catasto terreni al foglio 89 particelle 232 natura T di are 71.65, 234 natura EU di are 27.45, 104 natura T di are 11.60, 20 natura T di are 53.00, 43 natura T di are 99.90, 17 natura T di are 42.00, 168 natura T di ha 1.20.00, 28 natura T di ha 25.01.00, 31 natura T di ha 2.47.80, al foglio 90 particelle 22 natura T di are 56.40, 36 natura T di ha 23.66.80, al foglio 89 particelle 166 natura EU di are 10.40, 167 natura EU di are 2.30, 153 natura EU di are 31.10, 81 natura T di are 11.70, 152 natura T di ha 1.09.85, 227 natura T di are 99.20, 229 natura T di ha 2.82.45, e al catasto fabbricati al foglio 89 particella 166 natura C1 di mq. 629 al piano T e particella 167 natura C1 di mq 145, sono pervenute dalla **LEONARDO srl** di Roma con l'atto di compravendita Notaio Marco Galletti di Perugia del 06.09.2005 rep. n. 18624 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 10.09.2005 ai nn. 11160 reg. gen. e 6688 reg. part., e successivo atto di rettifica per Notaio Paolo Cerasi di Roma del 30.01.2009 rep. n. 7381, trascritto presso la stessa Conservatoria il 13.02.2009 ai nn. 1835 reg. gen. e 1337 reg. part. con il quale la particella 234 del foglio 89 del catasto terreni del Comune di Narni deve intendersi esclusa dalla compravendita in quanto ricompresa per mero errore materiale;

- Alla **LEONARDO srl** di Roma le unità immobiliari in Narni distinte al catasto fabbricati al foglio 89 particella 166 natura C1 di mq 629 e particella 167 natura C1 di mq 145 e al catasto terreni al foglio 89 particelle 166,167 e 153 natura CO, particelle 81,152,79 e 15 natura T, 18 natura R, 19,104,20,43,17,168,28 e 31, al foglio 90 particelle 22 e 36 natura T, sono pervenute dalla **O.S.A.I.-**

Organizzazione Servizi Ausiliari Industriali s.r.l. di Terni con l'atto di permuta Notaio Fulvio Sbroli di Terni del 22.01.2003 rep. n. 128005 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 13.02.2003 ai nn. 1661 reg. gen. e 1213 reg. part.;

- Alla **O.S.A.I. Organizzazione Servizi Industriali s.r.l.**, il complesso immobiliare costituito dal terreno di ha 55.42.30 con sovrastanti due fabbricati in Narni alla località Bellavista, distinto al foglio 89 particelle 17,20,28,31,43,104 e 153, al foglio 90 particelle 22 e 36 e con le schede nn. 6503 e 6504 del 15.12.1981, è pervenuto dalla **I.A.L.L. – Industria Assimilati Lavorazione Legnami** di Vincenzi Federico & C. s.n.c. con sede in Narni, con l'atto di compravendita Notaio Alessandro Colizzi di Terni del 24.02.1982 rep. n. 95441 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 23.03.1982 ai nn. 2236 reg. gen. e 1676 reg. part.

- Alla **O.S.A.I. Organizzazione Servizi Ausiliari Industriali s.r.l.** il terreno in Narni alla Loc. Bellavista distinto al foglio 89 particelle 15 natura T di ha 3.02.00, 18 natura R, 19 natura T di ha 1.08.00, 79 natura T di ha 1.19.00, 81 natura T di ha 11.70.00 e 152 natura T di ha 1.09.85, è pervenuto dai sigg.ri **Valente Anna** nata a Manfredonia il 20.09.1921, **Rinaldi Rita Rosanna Mattia** nata a Manfredonia il 12.08.1947 e **Parcella Sabina** nata a Roma il 12.01.1974, per la quota di un terzo ciascuno, con l'atto di conferimento in società Notaio Luciano Clericò di Terni del 28.04.1997 rep. n. 87426 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 17.06.1997 ai nn. 5609 reg. gen. e 4179 reg. part.

- Le unità immobiliari sopra vendute alla OSAI da **Valente Anna, Rinaldi Rita Rosanna Mattia e Parcella Sabina**, dagli storici catastali risultavano volturate ed intestate alle medesime in virtù di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 28.07.1989 n. 1643.1/1990 in atti dal 27.05.1991 registrazione Us sede di Roma Volume 13107 n. 16 del 04.06.1990. Tale denuncia di successione non risulta trascritta. Al precedente intestatario signor **Rinaldi Antonio** nato a Manfredonia il 24.11.1920, le particelle sopra descritte e quelle che le hanno originate, sono pervenute nel modo seguente:

- il terreno in Narni alla Loc. Bellavista di ha 1.09.85 distinto al foglio 89 particelle 123,126,128,151,e 152 è pervenuto dalla **I.A.L.L. – Industria Assimilati Lavorazione Legnami** di Vincenzi Federico & C. s.n.c. di Narni, con l'atto di compravendita Notaio Alessandro Colizzi di Terni del 14.06.1983 rep. n. 100037 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 29.06.1983 ai nn. 4843 reg. gen. e 3879 reg. part.;

- il terreno in Narni alla Loc. Bellavista di are 11.70 distinto al foglio 89 particella 81 è pervenuto dal sig. **Paci Nicolino** nato a Spoleto il 02.07.1942 con l'atto di compravendita Notaio Alessandro Colizzi di Terni del 14.06.1983 rep. n. 100036 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 29.06.1983 ai nn. 4842 reg. gen. e 3878 reg. part.

- il terreno in Narni alla Loc. Bellavista di ha 5.53.30 con sovrastante fabbricato rurale, distinto al foglio 89 particelle 15,112,113,115,119,16,132,133,134,135,136,138,129,79,18 e 19, è pervenuto dalla **I.A.L.L. – Industria Assimilati Lavorazione Legnami** di Vincenzi Federico & C. s.n.c. di Narni, con l'atto di compravendita Notaio Alessandro Colizzi di Terni del 24.02.1982 rep. n. 95440, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 23.03.1982 ai nn. 2235 reg. gen. e 1675 reg. part.

7 - PRATICHE EDILIZIE.

I due fabbricati di cui al NCEU del Comune di Narni foglio n. 89 particelle n. 166 e 167 hanno formato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 8351 del 11.08.83 rilasciata dal Sindaco del Comune di Narni alla O.S.A.I s.r.l. per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati preesistenti;

- Autorizzazione per variante alla C.E. n. 8351/83 rilasciata in data 09.08.84 dal Sindaco del Comune di Narni alla O.S.A.I. s.r.l.;

- Autorizzazione per variante alla C.E. n. 8351/83 prot. n. 8200 del 18.05.85 rilasciata dal Sindaco del Comune di Narni alla OSAI s.r.l.;

- Autorizzazione di Agibilità in data 28.12.84 rilasciata dal Sindaco del Comune di Narni alla

O.S.A.I. s.r.l. per i due fabbricati di cui trattasi.

NOTA BENE: Agli atti del Comune di Narni risulta anche la Concessione Edilizia n. 17103 del 11.03.2000 per ampliamento, sopraelevazione e variazione di destinazione d'uso in insediamento turistico-ricettivo dei due fabbricati di cui trattasi, rilasciata dal Dirigente del Settore Edilizia del Comune di Narni alla O.S.A.I. s.r.l. con allegata Convenzione Edilizia tra la soc. OSAI srl ed il Comune di Narni stipulata con atto a rogito Notaio Ruggero Imbellone di Terni in data 10.03.2000 rep. n. 38598, registrato a Terni in data 23.03.2000 al n. 460 e trascritto a Terni in data 27.03.2000 al n. 2140 di formalità, avente quest'ultima durata ed efficacia di 10 anni. Alla data della presente relazione (Settembre 2012) nessuno degli interventi previsti dai suddetti documenti (Concessione Edilizia e Convenzione) risultano essere stati attuati e pertanto, decorso inutilmente il termine di durata di 10 anni previsto dalla suddetta Convenzione, e non essendo stato nel frattempo provveduto al rinnovo della Concessione Edilizia di cui trattasi, entrambe quest'ultime debbono intendersi decadute ed attualmente inefficaci.

7.1 Descrizione degli edifici.

La consistenza dei due edifici è dettagliata nelle tabelle che seguono, mentre per una migliore descrizione della loro articolazione interna si rimanda alle allegate planimetrie catastali, sussistendo sostanziale conformità come precedentemente detto:

Fabbricato NCEU Foglio 89 particella n. 166 piano T.

Destinazione	Parametro	Superficie potenziale	Altezza	Coefficiente	Superficie commerciale equivalente	Note
Ingresso	Superficie reale	46,00	3,20	1,00	46,00	Vedi foto allegate
Zona servizi	“	306,00	“	“	306,00	“
Ufficio	“	12,00	“	“	12,00	“
Sale Ristorante Bar	“	465,00	“	“	465,00	“
Totale mq.		829,00			829,00	

Fabbricato NCEU Foglio 89 particella n. 166 piano T

Destinazione	Parametro	Superficie potenziale	Altezza	Coefficiente	Superficie commerciale equivalente	Note
Portico coperto ingresso	Superficie reale	6,00	3,20	0,50	3,00	Vedi foto allegate
Zona servizi	“	103,00	“	1,00	103,00	“
Sala ristorante	“	115,00	“	1,00	115,00	“
Terrazza 1	“	130,00		0,25	32,00	“
Terrazza 2	“	37,00		0,25	9,00	“
Totali mq		391,00			262,00	

7.2 Caratteristiche costruttive degli edifici.

Fondazioni : in c.a.

Strutture portanti: muratura portante, travi e pilastri intelaiati in c.a.;

Solai: in travetti di c.a. e pignatte laterizie;

Copertura : tetto piano con lastre in lamiera e soprastante impermeabilizzazione, parziali zone di controsoffittatura interna in legno, in alcune zone danneggiata per infiltrazioni di acqua;

Infissi esterni: ante singole/doppie a battente in metallo, in molti casi danneggiate con vetrate prevalentemente rotte, prive di avvolgibili;

Infissi interni: a battente, parte in legno tamburato e parte in metallo, in molti casi danneggiate e/o asportate;

Pareti esterne: muratura di mattoni esternamente intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: in muratura di mattoni forati intonacate e tinteggiate, in alcuni ambienti rivestite in legno;

Pavimentazioni interne: in ceramica e monocottura in alcune zone danneggiate;

Impianto gas: danneggiato, completamente inutilizzabile e da rifare;

Impianto elettrico:danneggiato e completamente inutilizzabile da rifare;

Fognatura: scarico in fossa Imhoff con pozzo/condotta disperdente;

Impianto idrico: sottotraccia alimentato dalla rete comunale, da revisionare;

Impianto termico: centrale termica, impianto di distribuzione ed apparecchiature completamente danneggiati, parzialmente asportati, assolutamente inutilizzabile e da rifare completamente;

Giudizio complessivo sul grado di conservazione: pessimo ed in stato di abbandono per le rifiniture, buono per le strutture.

7.3 Descrizione e caratteristiche dei terreni.

La consistenza e destinazione d'uso dei terreni è quella di cui alla tabella che segue:

N°	Foglio	Particella	Natura	Superficie mq	Destinazione PRG
1	89	166	EU	1.040	Edificio esistente NCEU Foglio 89 part. 166
2	89	167	EU	230	Edificio esistente NCEU Foglio 89 part. 167
3	89	153	EU	3.110	Tutta : Schema direttore 4 "Le Frazioni" all'interno della Concessione Convenzionata 4.3. Concessione convenzionata per il potenziamento di una struttura turistico-ricettiva esistente. Si prevede la realizzazione di un nuovo edificio turistico-ricettivo in ampliamento alla struttura esistente di altezza massima di ml. 7,50, la realizzazione di un parco pubblico da cedere gratuitamente al Comune, di un giardino a servizio dell'attività e di un parcheggio, l'adeguamento della viabilità esistente di uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune, la salvaguardia e la valorizzazione dell'antico acquedotto romano "La formina". Gli interventi di sistemazione esterna dovranno acquisire il Nulla Osta della competente Soprintendenza.
4	89	81	T	1.170	Parte : Zona B totalmente o parzialmente edificata, Sistema R Residenza, Sub sistema R3 Città per addizione, Tipo d'intervento "ristrutturazione". Parte : Zona B totalmente o parzialmente edificata, Sistema R Residenza, Sub sistema R3. Città per addizione. Strada esistente.
5	89	152	T	10.985	Parte : Schema direttore 4 "Le Frazioni" all'interno della Concessione Convenzionata 4.3. Per il resto come al N° 3.. Parte : Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva di inedificabilità assoluta.
6	89	227	T	9.920	Tutta : Schema direttore 4 "Le Frazioni" all'interno della Concessione Convenzionata 4.3. Per il resto come al N° 3.
7	89	229	T	28.245	Parte : Schema direttore 4 "Le Frazioni" all'interno della Concessione Convenzionata 4.3. Per il resto come al N° 3. Parte : Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica di inedificabilità assoluta.
8	89	232	T	7.165	Parte : Schema direttore 4 "Le Frazioni" all'interno della

					Concessione Convenzionata 4.3. Per il resto come al N° 3. Parte : Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva di inedificabilità assoluta																								
9	89	104	T	1.160	Parte : Zona B totalmente o parzialmente edificata, Sistema R Residenza, Sub sistema R3 Città per addizione, Tipo d'intervento "ristrutturazione". Parte : Zona B totalmente o parzialmente edificata, Sistema R Residenza, Sub sistema R3. Città per addizione. Parte : Strada di potenziamento di nuova realizzazione. Parte : Parco. Progetto di prato arborato.																								
10	89	20	T	5.300	Parte : Schema direttore 4 "Le Frazioni" all'interno della Concessione Convenzionata 4.3. Per il resto come al N° 3.. Parte : Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva di inedificabilità assoluta																								
11	89	43	T	9.990	Parte : Schema direttore 4 "Le Frazioni" all'interno della Concessione Convenzionata 4.3. Per il resto come al N° 3.. Parte : Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva di inedificabilità assoluta																								
12	89	17	T	4.200	Tutta : Schema direttore 4 "Le Frazioni" all'interno della Concessione Convenzionata 4.3. Per il resto come al N° 3..																								
13	89	168	T	12.000	Parte : Schema direttore 4 "Le Frazioni" all'interno della Concessione Convenzionata 4.3. Per il resto come al N° 3.. Parte : Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva di inedificabilità assoluta																								
14	89	28	T	250.100	Parte : Schema direttore 4 "Le Frazioni" all'interno della Concessione Convenzionata 4.3. Per il resto come al N° 3.. Parte : Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva di inedificabilità assoluta																								
15	89	31	T	24.780	Tutta : Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva di inedificabilità assoluta																								
16	90	22	T	5.640	Tutta : Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva di inedificabilità assoluta																								
17	90	36	T	236.680	Tutta : Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva di inedificabilità assoluta																								
RIEPILOGO GENERALE				611.715	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ST</th> <th>Ne.drT</th> <th>Pp</th> <th>Vg</th> <th>Vp</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Mq</th> <th>Mc</th> <th>Mq</th> <th>Mq</th> <th>Mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CC.4.3</td> <td>68.463</td> <td>16.750</td> <td>1.202</td> <td>13.600</td> <td>23.469</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>5.165</td> <td>16.750</td> <td>1.202</td> <td>13.600</td> <td>23.469</td> </tr> </tbody> </table>		ST	Ne.drT	Pp	Vg	Vp		Mq	Mc	Mq	Mq	Mq	CC.4.3	68.463	16.750	1.202	13.600	23.469	Totale	5.165	16.750	1.202	13.600	23.469
	ST	Ne.drT	Pp	Vg	Vp																								
	Mq	Mc	Mq	Mq	Mq																								
CC.4.3	68.463	16.750	1.202	13.600	23.469																								
Totale	5.165	16.750	1.202	13.600	23.469																								

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Premessa.

Malgrado la consistenza del bene pignorato (n. 2 fabbricati distinti e n. 17 particelle di terreno circostante), si è ritenuto opportuno comunque proporre la vendita in lotto unico per i seguenti motivi:

- i due fabbricati, pur fisicamente distinti, hanno tuttavia pertinenze comuni/complementari o comunque estremamente adiacenti (accessi pedonali e/o carrabili, terrazze esterne, camminamenti, zona di parcheggio etc); essi inoltre hanno entrambi la stessa destinazione d'uso nel vigente PRG del Comune di Narni che li considera in forma unitaria anche nelle previsioni di trasformazione in unico complesso ricettivo-turistico;
- i terreni, della superficie complessiva di Ha 61.17.15, ricadono in parte (circa Ha 6.84.63) all'interno di un'unica previsione urbanistica (Concessione Convenzionata CC 4.3 strettamente connessa alla prevista trasformazione d'uso dei due fabbricati di cui sopra) e quindi non è opportuno procedere ad una vendita separata dei due fabbricati dai suddetti terreni (pena la decadenza delle attuali previsioni urbanistiche con tutte le ovvie negative conseguenze);
- la maggior parte dei restanti terreni (quelli non interessati dalla previsione CC 4.3) non sono catastalmente distinti da quelli esterni alla detta previsione (la "macchia" di PRG che identifica la zona CC 4.3 interseca parzialmente e perifericamente più particelle esterne e diverse), rendendosi in tal modo necessario, per una loro identificazione distinta preliminare ad una eventuale valutazione e vendita in forma separata, procedere a costosi frazionamenti topografici e catastali;
- molti terreni (interni ed esterni alla CC 4.3) corrispondono a particelle topograficamente situate una all'interno dell'altra, rendendosi in tal modo necessario, per una eventuale vendita separata,

prevedere o l'istituzione di servitù di passaggio (fondi interclusi), oppure la realizzazione di nuove distinte e separate strade d'accesso, con ulteriori costosi frazionamenti topografici e catastali. Per tutte le motivazioni suddette, come detto, si è ritenuto economicamente più vantaggioso procedere alla stima in forma unica di tutto il compendio pignorato, proponendone la vendita in unico lotto.

8.1 Criterio di stima.

Per i fabbricati:

Valore unitario a mq. di superficie commerciale equivalente secondo le informazioni assunte per immobili simili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Per i terreni:

In base alla cubatura realizzabile secondo le previsioni del vigente PRG del Comune di Narni (approvato con D.C.C. n. 23 del 24.03.2004) per i terreni ricadenti all'interno della CC 4.3, ed in base ai valori agricoli per i restanti terreni, secondo le piantumazioni in atto (prevalentemente boschi da taglio).

8.2 Fonti d'informazione.

Ufficio Tecnico Erariale di Terni, Agenzia delle Entrate di Terni, Ufficio Tecnico Comunale di Terni, Agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Giangiuli Immobiliare, Immobiliarenuova), Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria edito dalle CC.C.I.A.A. di Terni e di Perugia.

8.3 Stima.

Dalle indagini di mercato come sopra effettuate, e tenuto conto delle condizioni degli immobili come precedentemente descritte, sono risultati i seguenti valori commerciali di mercato:

- per i fabbricati: 650 €/mq
- per i terreni edificabili: 100 €/mc
- per i restanti terreni: 10.000 €/Ha

Stima del lotto:

- fabbricati: sup. comm. mq. (829,00 + 262,00) = mq. 1.091,00 x €/mq. 650,00	= € 709.150,00
- terreni edif. : mc 16.750 x 100 €/mc :	= “ 1.675.000,00
- restanti terreni: mq (611.715-68.643)= mq. 542.357 = Ha 54.23.27 x 10.000 €/Ha=	“ 542.327,00
	<u>Totale € 2.926.477,00</u>

Adeguamenti e correzioni della stima:

- riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: 15% x 2.926.477,00 =	“ 438.972,00
	<u>Restano € 2.487.505,00</u>

Prezzo base d'asta del lotto in cifra tonda € 2.487.500,00

(diconsi Euro duemilioni quattrocentottantasettemilacinquecento/00)

Terni, Settembre 2012

Il Perito
(Ing. Piero Minotti)























