
TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 001

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Paolo CELOTTO***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A

C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554

con studio in Terni (TR), Via A. Tomassoni 6/A

telefono: 0744/401456

fax: 0744/401456

cellulare: 339/1690782

E-mail: studiocelotto@gmail.com

PEC: paolo.celotto@ingpec.eu

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

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Porzione di fabbricato rurale

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

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

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

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

Intestazione:

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

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

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

B. Unità immobiliare urbana collabente

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

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

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

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

Intestazione:

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

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

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

Nota:

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

C. Unità immobiliare urbana collabente

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

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

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

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

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

Intestazione:

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

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

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

Nota:

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

D. Terreno agricolo - seminativo

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

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

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **184**, qualità **seminativo**, classe 4, superficie ha 00, are 00, ca 10, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,02.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/11/1974 in atti dal 15/06/1976 (n. 10976).

Intestazione:

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

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

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

E. Terreno agricolo - uliveto

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

Il terreno attualmente viene coltivato con uliveti e arbusti vari.

Superficie complessiva catastale di Mq. 2.920,00.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **185**, qualità **uliveto**, classe 4, superficie ha 00, are 29, ca 20, Reddito Dominicale € 6,79, Reddito Agrario € 3,02.

Dati derivanti da: Tabella in variazione del 13/12/2007 prot. n. TR0208366 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262 (n.41116.1/2007).

Intestazione:

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

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

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

F. Terreno agricolo - seminativo

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

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

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

Intestazione:

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

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

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

G. Terreno agricolo – bosco misto

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

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **99**, qualità **bosco misto**, classe 3, superficie ha 00, are 11, ca 10, Reddito Dominicale € 1,03, Reddito Agrario € 0,11.

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

Intestazione:

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

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

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

H. Terreno agricolo – bosco ceduo

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

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

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

Intestazione:

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

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

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

I. Terreno agricolo – bosco ceduo

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

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

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

Intestazione:

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

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale – agricola.
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Attrazioni paesaggistiche: Lago di S. Liberato, Narni centro storico.
Principali collegamenti pubblici: Accesso alla superstrada (Raccordo Autostr.Terni-Orte) (15), Autobus (5)

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

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

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Nota:

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il C.T.U. dichiara che dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Narni – Archivio edilizia, **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo** relativo all'unità immobiliare oggetto di stima in quanto edificata in data ante 1967.
Pertanto, lo scrivente in mancanza della suddetta documentazione, **non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile del Lotto 003**, verificando se lo stato attuale sia conforme o meno con gli eventuali elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

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

4.3.2 Conformità catastale:

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI :

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

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

6.1 Attuali proprietari:

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

6.2 Precedenti proprietari:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** – atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, **Repertorio n. 2487/1941** del 28/07/2011, Trascrizione del 04/08/2011, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 9720, Registro particolare n. 6571;

a favore:

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

contro:

...*Omissis*... per la quota di 1/1 in regime di bene personale.

- **DONAZIONE** – atto notarile Notaio Clericò Luciano, sede di Narni, **Repertorio n. 108.408** del 11/01/2000, Trascrizione del 08/02/2000, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 1296, Registro particolare n. 901;

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

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

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

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

contro: ...*Omissis*... per la quota di 1/1 di piena proprietà.

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

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

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

6.1 Attuali proprietari:

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

6.2 Precedenti proprietari:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** – atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, **Repertorio n. 1739/1335** del 30/06/2010, Trascrizione del 12/07/2010, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 8495, Registro particolare n. 5233;

a favore:

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

contro:

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

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

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

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

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

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

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

a favore: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/8;

contro: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/8;

contro: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/4.

- **SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduto il 12/03/1999** – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 06/06/2010, n. 931, volume 9990/10, trascrizione del 27/10/2010, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 6706 per la proprietà di 1/4;

a favore:

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

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

contro: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/4.

- **SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduta il 31/10/1994** – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 21/11/1996, n. 52, volume 772, trascrizione del 25/01/1999, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 851 per la proprietà di 1/4;

a favore:

...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/4;

contro: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/1.

- **DIVISIONE** – atto notarile Notaio Marcello Terzi, sede di Narni, **Repertorio n. 10823** del 21/03/1963, Raccolta n. 1751, Trascrizione del 29/03/1963, sede a Spoleto, Repertorio n. 1255 di formalità;

a favore:

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

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

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei

Custode: Avv. Marco Delibra

Perito: Ing. Paolo Celotto

...**Omissis**... per la quota di proprietà di 2/15;
...**Omissis**... per la quota di proprietà di 7/15;
...**Omissis**... per la quota di proprietà di 2/15;
contro: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 2/15.

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

a favore:

...**Omissis**... per la quota di proprietà di 7/15;
...**Omissis**... per la quota di proprietà di 2/15;
usufruttuaria di 1/4 la vedova ...**Omissis**... ;
contro: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 7/15.

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

a favore: ...**Omissis**...

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

6.1 Attuali proprietari:

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

6.2 Precedenti proprietari:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** – atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, **Repertorio n. 2487/1941** del 28/07/2011, Trascrizione del 04/08/2011, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 9722, Registro particolare n. 6573

a favore:

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

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

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

contro: ...**Omissis**... per la quota di 1/1.

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

contro: ...**Omissis**... per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

Descrizione: **Porzione di fabbricato rurale** di cui al punto A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Intestazione:

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

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

Coerenze:

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

Nota:

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

Destinazione urbanistica:

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

Materiale:**muratura**, condizioni: **scadente**

Copertura

Tipologia: **a falde**, materiale:**legno/leterizio con coppi**,
condizioni:**pesime**

Fondazioni

tipologia: **non rilevabile**, materiale: **muratura**, condizioni:**non rilevabili**

Scala esterna

tipologia:**a rampa unica**, materiale:**muratura**,

Solai

ubicazione:**esterna**, condizioni:**scadenti**

tipologia: **travetti in ferro e tavelloni / travetti in ferro e vorticine** condizioni:**scadenti**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**, materiale:**legno**,
condizioni: **scadenti**

Infissi interni

tipologia:**a battente**, materiale:**legno**,condizioni:**scadenti**

Pareti esterne

materiale:**muratura di**

pietrame/mattoni,coibentazione:**assente**, rivestimento:
assente, condizioni:**scadente**

Impianti:

Elettrico

tipologia:a vista, tensione:**220V**, condizioni:**scadenti**,
conformità:**non rispettoso delle vigenti normative**

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

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

Descrizione : **Unità immobiliare urbana collabente** di cui al punto **B**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota:

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

Destinazione urbanistica:

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

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

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

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

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

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

Descrizione : **Unità immobiliare urbana collabente** di cui al punto **C**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota:

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

- **Il piano indicato nella visura catastale (piano T) non corrisponde con quello effettivo (piano 1).**

Destinazione urbanistica:

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

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

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

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

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

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

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

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **184**, qualità **seminativo**, classe 4, superficie ha 00, are 00, ca 10, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,02.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/11/1974 in atti dal 15/06/1976 (n. 10976).

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

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

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

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia scoscesa.

Le colture in atto sono arboree: arbusti vari.

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

Descrizione : **Terreno agricolo – uliveto** di cui al punto **E**

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

Il terreno attualmente viene coltivato con uliveti e arbusti vari.

Superficie complessiva catastale di Mq. 2.920,00.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **185**, qualità **uliveto**, classe 4, superficie ha 00, are 29, ca 20, Reddito Dominicale € 6,79, Reddito Agrario € 3,02.

Dati derivanti da: Tabella in variazione del 13/12/2007 prot. n. TR0208366 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262 (n.41116.1/2007).

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

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

Coerenze: a nord: p.Ila 186, a est: p.Ila 266; a sud: p.Ile 286.287; a ovest: p.Ila 269.

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia scoscesa.

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

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

Descrizione: **Terreno agricolo - seminativo** di cui al punto **F**

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

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

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

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

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

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

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia scoscesa.

Le colture in atto sono arboree: arbusti vari.

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

Vincoli:

-Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);

- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);

- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada).

(Cfr. Allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)

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

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei

Custode: Avv. Marco Delibra

Perito: Ing. Paolo Celotto

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

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

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

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **150**, particella **99**, qualità **bosco misto**, classe 3, superficie ha 00, are 11, ca 10, Reddito Dominicale € 1,03, Reddito Agrario € 0,11.

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

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

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

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

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia scoscesa.

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

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

Vincoli:

-Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);

- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);

- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada).

(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 150 p.la 99 Bosco misto	Sup. reale netta	1.110	1,00	1.110
TOTALE		1.110		1.110

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei

Custode: Avv. Marco Delibra

Perito: Ing. Paolo Celotto

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

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

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

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

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

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

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

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

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia scoscesa.

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

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

Vincoli:

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

(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

Descrizione : **Terreno agricolo – bosco ceduo** di cui al punto I

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

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

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

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

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

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

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia scoscesa.

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

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

Vincoli:

- Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);

- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);

- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada).

(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)

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

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei

Custode: Avv. Marco Delibra

Perito: Ing. Paolo Celotto

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione

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

8.3 Valutazione corpi:**A. Porzione di fabbricato rurale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

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

- Valore corpo:	10.500,00
- Valore accessori:	0,00
- Valore complessivo intero:	10.500,00
- Valore complessivo diritto e quota	10.500,00

B. Unità collabente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

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

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

C. Unità collabente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

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

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

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

D-E: Terreni agricoli*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

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

- Valore corpo:	3.020,00
- Valore accessori:	0,00
- Valore complessivo intero:	3.020,00
- Valore complessivo diritto e quota	3.020,00

F-G-H-I: Terreni agricoli*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

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

- Valore corpo:	5.694,00
- Valore accessori:	0,00
- Valore complessivo intero:	5.694,00
- Valore complessivo diritto e quota	5.694,00

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

Riepilogo fabbricati:

ID	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale lordo	Valore unitario (€/mq) e (€/mc)	Valore Complessivo (€)
	UNITA IMM. PIANO 1°				
A	Cucina – Camera – Soggiorno	Sup. reale netta	35,00	300,00	10.500,00
B	Unità collabente fabbricato rurale Fg. 150 p.Ila 144 sub 1	Cubatura realizzabile	330,00	30,00	9.900,00
C	Unità collabente fabbricato rurale Fg. 150 p.Ila 146 sub 2	Cubatura realizzabile	15,60	30,00	468,00
					20.868,00

Riepilogo Terreni:

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

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

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

Riepilogo generale:

€ 29.582,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 4.437,30
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 25.144,70

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

Il perito
Ing. Paolo Celotto

Allegati:

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

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

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...*Omissis*...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 001

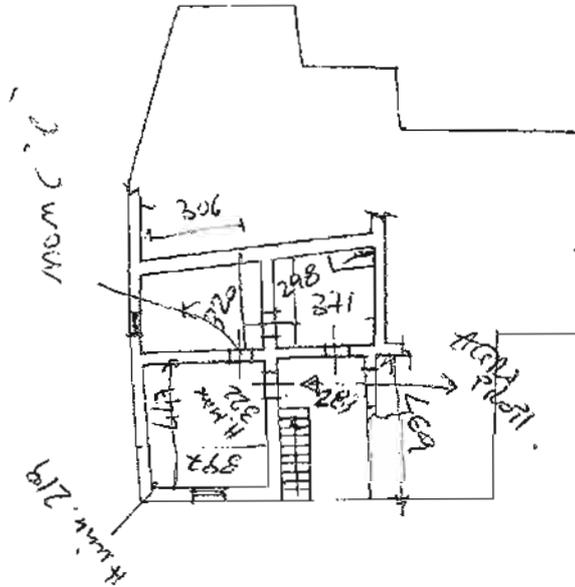
ALLEGATI

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

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

Dichiarazione protocollo n. TR0155979 del 03/12/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni	
Strada Di Collesecco (sant'urbano) civ. 2	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Giuseppe
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 150	Prov. Terni
Particella: 149	N. 490
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO
Hm: 2.50

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di NARNI (FR14) - Foglio: 150 - Particella: 149 - Subalterno: 2
STRADA DI COLLESECCO n. 2 piano: 2:

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0155979 del 03/12/2010

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

Strada Di Collesecco (sant'urbano)

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 150

Particella: 149

Subalterno: 2

Compilata da:

Romualdi Giuseppe

Iscritto all'albo:

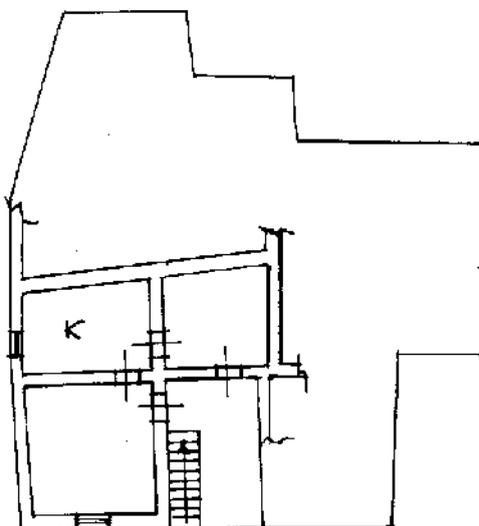
Geometri

Prov. Terni

N. 490

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO
Hm = 2.50

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 150 - Particella: 149 - Subalterno: 2 >
STRADA DI COLLESECCO n. 2 piano: 2;

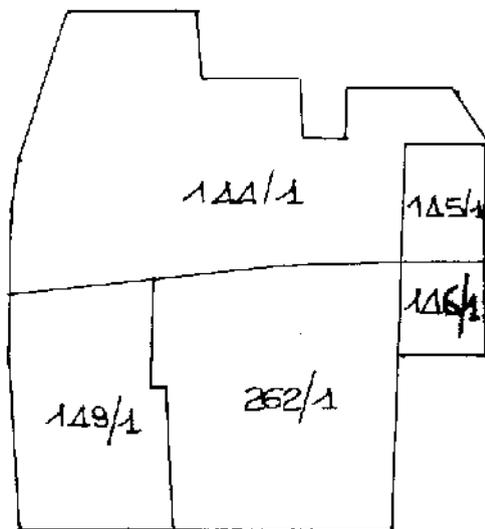
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Romualdi Giuseppe
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Terni	N. 490

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Narni	Protocollo n. TR0155995 del 03/12/2010
Sezione: Foglio: 150 Particella: 149	Tipo Mappale n. 150003 del 21/10/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

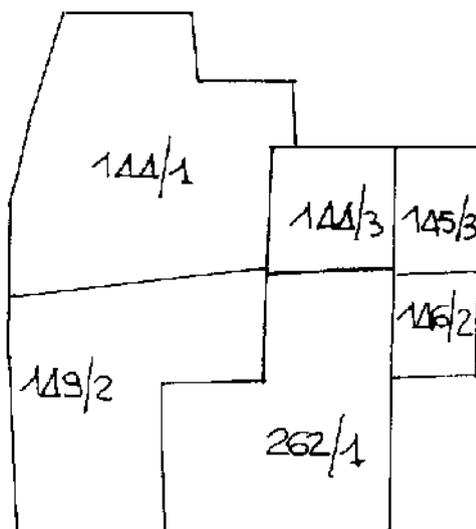
P.L.A. n. 144



PIANO TERRA

P.L.A. n. 144

P.L.A. n. 147



PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 150 - Particella: 149 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Terni
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: NARNI
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio 150	Particella 149		Tipo mappale	del:
NARNI							
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	STRADA DI COLLESECCO	2	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA	
2	STRADA DI COLLESECCO	2	2			A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: NARNI
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio 150	Particella 144	Tipo mappale	del:	
NARNI						
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	STRADA DI COLLESECCO		T-1			F02 UNITA' COLLABENTI
2						Immobile soppresso
3	STRADA DI COLLESECCO		T-1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: NARNI
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
NARNI		150	146			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
2	STRADA DI COLLESECCO		T			F02 UNITA' COLLABENTI

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Comune di Narni



regionale.

5. Divieti:

- introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- pascolamento nelle aree boscate e arbustate;
- circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.

Art. 5.1.2.3 - Sub-sistema V3: "Connessioni interambientali "

1. Costituiscono le "Connessioni interambientali" gli affluenti dei corsi d'acqua principali (V3.1) ed in particolare i torrenti Caldaro e L'Aia, i fossi Calamone, Fiacchignano, Vasciano, Sanguinaro, Capparone, L'Aia e Fratta, il crinale Montoro-S. Liberato (V3.2) e i versanti principali (V3.3) ed in particolare il versante S.Liberato-Montoro, il versante di Castel Vecchio, il versante S.Vito-Guadamello. Essi svolgono il ruolo di connessioni ecobiologiche tra ambienti differenti ed in particolare tra ambienti montano-collinari e vallivi.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati: alla salvaguardia della stabilità delle sponde dei corsi d'acqua nonché al potenziamento delle fasce ripariali presenti; alla rinaturalizzazione degli argini, salvo diversa prescrizione di piani di settore, ed in particolare sul torrente Caldaro e i fossi Calamone e Fiacchignano; alla salvaguardia della stabilità dei versanti nonché al potenziamento delle aree boscate presenti; alla messa in sicurezza dei fondovalle soggetti ad esondabilità anche attraverso il mantenimento delle aree golenali che consentano la libera esondazione del fiume; alla riqualificazione delle aree agricole di versante e di crinale, incentivando il recupero e potenziamento delle sistemazioni agrarie tradizionali (siepi, filari) e delle colture di pregio ed incentivando il ricorso a pratiche agricole "biologiche". Negli ambiti V3.2 il rilascio della concessione per gli interventi ammessi è comunque subordinata ad un progetto di inserimento ambientale e paesistico.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti

4. Sono esclusi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre; negli ambiti V 3.1 nuove edificazioni destinate ad abitazioni ed annessi agricoli. Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale.

5. Divieti:

- introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- pascolamento nelle aree boscate e arbustate;

- circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.

Art. 5.1.2.4 - Sub-sistema V4: "Serbatoio di naturalità a carattere locale "

1. Costituiscono i "Serbatoi di naturalità a carattere locale" il colle di S. Vito-Guadamello (V4.1), il colle di Collesecco (V4.2), l'altopiano di LeTreie-Visciano (V4.3), il colle di S. Pellegrino-Camartana (V4.4), il colle S. Marcello (V4.5). Essi sono caratterizzati in via quasi esclusiva da un mosaico ambientale di aree agricole promiscue, con elevata presenza di colture arboree, masse boscate ed arbustate, linee d'acqua e fitta rete di filari e siepi. Il mosaico costituisce un serbatoio di elevata biodiversità, con presenza di numerose specie faunistiche di elevato interesse naturalistico.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia ed al potenziamento della diversità vegetazionale e culturale attraverso la conservazione, il recupero ed il potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, colture arboree ed erbee pregiate), il mantenimento del sistema insediativo antico, la conservazione delle sistemazioni agrarie tipiche (terrazzamenti, ciglionamenti), la sistemazione dei corsi d'acqua e degli impluvi, il potenziamento delle fasce arbustate a protezione dei boschetti isolati. Dovranno inoltre essere favoriti il recupero ed il potenziamento delle formazioni arbustive del sottobosco e di bordo e la ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate. Il rilascio della concessione per gli interventi ammessi è comunque subordinata ad un progetto di inserimento ambientale e paesistico.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono esclusi: edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre di tipo b) e c) in base alle definizioni della Del. G.R. 7304/97.

Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale.

5. Divieti:

- introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- pascolamento nelle aree boscate e arbustate;
- circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle

attività lavorative e per i residenti.

Art. 5.1.2.5 - Sub-sistema V5: "Riserva di stabilità "

1. Costituiscono la "Riserva di stabilità" i versanti collinari a più alta sensibilità dal punto di vista della stabilità geomorfologica e ambientale. Sono caratterizzati da usi prevalentemente agricoli, in parziale abbandono, masse boscate di limitata consistenza e suoli denudati a causa delle dinamiche di degradazione del substrato prevalentemente argilloso. Gli elementi del paesaggio agrario (siepi e filari) sono caratterizzati da una estrema frammentazione. Nelle aree appartenenti al sub-sistema dovranno essere adottate opportune misure di prevenzione, recupero e rafforzamento della stabilità geomorfologica anche attraverso l'incentivazione ed il recupero delle pratiche idrauliche ed agrarie tradizionali.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati al ripristino ed al potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, filari, arbusteti), al mantenimento ed al potenziamento delle sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti) ed alla prevenzione dei fenomeni di dissesto, in particolare attraverso interventi che mantengano in efficienza il sistema idrografico (fossi, impluvi).

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

Art. 5.1.2.6 - Sub-sistema V6: "Riserva di permeabilità"

1. Costituiscono la "Riserva di permeabilità" le aree vallive della conca ternana (V6.1), le valli dei fiumi Caldarò e Calamone (V6.2), la valle del fosso Vasciano (V6.3) e i piani di Montoro-Colle Giulia (V6.4). Gli ambiti sono caratterizzati da prevalenti usi agricolo-produttivi e comprende le aree vallive dei principali corsi d'acqua che, per la elevata permeabilità dei suoli, garantiscono una continua e consistente ricarica delle falde d'acqua sotterranee. La elevata permeabilità dei suoli costituisce un fattore di estrema sensibilità pertanto gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia delle falde acquifere ed alla minimizzazione degli impatti prodotti dagli usi agricolo-produttivi e zootecnici.

2. Gli interventi dovranno favorire una progressiva conversione verso forme di agricoltura a basso impatto e/o biologica, la messa in sicurezza degli allevamenti zootecnici, il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico, il mantenimento delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali, la bonifica dei siti inquinati.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali

"Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono ammessi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre.

Art. 5.1.2.7 - Sub-sistema V7: "Connessioni locali "

1. Le "Connessioni locali" comprendono una vasta ed eterogenea serie di elementi, per lo più a carattere lineare, che costituisce, nel suo complesso, una rete di microconnessioni ambientali e di corridoi ecologici per la piccola fauna e che interconnette ambiti agricoli e ambiti urbani. La rete ambientale può, allo stato attuale e/o attraverso opportuni interventi, costituire elemento decisivo nel riequilibrio eco-biologico e microclimatico degli ambiti urbani soggetti a fenomeni di forte inquinamento urbano e industriale.

In particolare si identificano cinque tipi di connessioni locali: le connessioni d'acqua (V7.1), le connessioni verdi (V7.2), i versanti della rupe di Narni (V7.3), i capisaldi e le connessioni del verde urbano (V7.4) e le aree della compensazione lungo le principali infrastrutture ed in prossimità delle industrie (V7.5).

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati al potenziamento e realizzazione di masse boscate ed impianti arbustivi e arborei (filari e siepi); alla realizzazione di barriere vegetali lungo le infrastrutture; al ripristino e/o potenziamento delle fasce ripariali lungo le connessioni d'acqua; alla ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate; al ripristino delle colture arboree pregiate e sistemazioni agrarie tipiche della rupe di Narni, alla prevenzione dei fenomeni di dissesto anche mediante interventi che mantengano in efficienza la rete degli impluvi minori.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A), "Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati" (P), "Servizi e attrezzature" (S) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono esclusi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; nuove edificazioni ed ampliamenti di edifici produttivi, edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e

realizzazione di aree per la sosta attrezzata;

- deve essere garantito l'uso pubblico delle strade vicinali ed è fatto obbligo ai frontisti la manutenzione delle stesse.

6. Nuova edificazione:

- altezza ammissibile negli edifici per abitazione 6,50 m.;

- altezza ammissibile negli annessi 4,50 m., salvo particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive;

- materiali da costruzione e serramenti tradizionali o contemporanei, comunque compatibili con la "regola" costruttiva e le caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale locale;

- tettoie, capanni e garage, se ammessi, non devono essere realizzati in lamiera, materiali plastici, tufo, blocchi in cemento o elementi prefabbricati.

Per le abitazioni

- il piano terra può essere adibito a locali di servizio, deposito o garage; sono ammessi seminterrati e interrati con destinazione d'uso locali di servizio;

- accesso carrabile, possibilmente non asfaltato, da realizzare con pavimentazione tradizionali (pietra o mattoni) o in terra battuta;

- recinzioni in materiale vegetale o in muratura (mattoni, pietra, cemento);

In particolare, sono vietati:

- tetto a falda con pendenza superiore al 35%;

- balconi e terrazze in aggetto;

- uso di tegole marsigliesi, portoghesi, canadesi;

- uso di manti di plastica, guaine bituminose o simili a vista;

- uso di canali di gronda e pluviali in materiale diverso dal rame o dalla lamiera zincata;

- uso di comignoli prefabbricati in cls.

- esecuzione di intonaci "falso rustico" (lacrimato, graffiato, a buccia di arancia...) e di rivestimenti plastici.

7. Serre:

le serre destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o similari, quando previste ed ammesse nei diversi ambiti, dovranno essere realizzate rispettando le prescrizioni contenute nella "nota di indirizzi e criteri" per la definizione dei tipi di serra (Del. G.R. n.7304 del 12/11/97) e le relative procedure di autorizzazione o concessione. Sono previsti i seguenti tipi:

- Tipo a): serre realizzate con strutture leggere di materiale metallico o legno, smontabili ed appoggiate sul terreno senza strutture fondali fisse.

- Tipo b): serre realizzate con struttura metallica anche a rete o in legno ancorate al suolo anche mediante strutture fondali fisse.

- Tipo c): serre con caratteristiche tipologiche e di uso diverse da quelle precedenti, realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento di varia natura, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti.

I materiali di copertura usati dovranno essere smaltiti a cura del proprietario in discariche controllate.

8. Recinzioni

Dovrà essere privilegiata la realizzazione di siepi con essenze vegetazionali scelte tra quelle indicate

nell'art. 3.5.3.4 della Parte Strutturale.

La realizzazione di recinzioni è consentita unicamente per permettere lo svolgimento di attività agro-silvo-pastorale.

Le recinzioni potranno essere realizzate con fondazioni isolate, con pali in legno o ferro e filo metallico.

In deroga alle prescrizioni sovraesposte sono possibili le recinzioni: degli spazi di pertinenza delle residenze; delle "Attività industriali e artigianali" (I) e delle "Attività terziarie" (T) permesse; per la sicurezza degli impianti tecnologici e delle attività estrattive.

Capo 5.1.2 - Sub-sistemi

Art. 5.1.2.1 - Sub-sistema V1: "Riserva di naturalità "

1. Costituiscono la "Riserva di naturalità" la dorsale carbonatica (V1.1), i crinali della dorsale carbonatica (V1.2), gli impluvi (V1.3), le conche intramontane (V1.4), le aree pedemontane della dorsale carbonatica (V1.5). Essa è caratterizzata da una preminente presenza di aree boscate e pascoli, da stabilità ecosistemica e da accumulo idrico. Sono presenti frazioni e insediamenti di rilevante interesse storico-paesistico (Taizzano, Moricone, Itieli) legati al presidio del territorio e alle pratiche agro-silvo-colturali. Allo stato attuale e/o attraverso opportuni interventi, essa può costituire elemento decisivo nella difesa della biodiversità, nella diffusione della naturalità e, in generale, nel riequilibrio eco-biologico e climatico della Valle del Nera. I crinali, gli impluvi e le conche intramontane costituiscono corridoi faunistici di rilevante valore; le aree pedemontane hanno anche il ruolo di filtri di permeabilità.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero di quelli degradati, favorendone la riconversione verso forme di governo naturalistico, con sviluppo graduale del sottobosco; alla regimazione dei corsi d'acqua e degli impluvi, favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali; alla conservazione, al recupero ed al potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, colture arboree ed erbacee pregiate) nelle conche intramontane, al mantenimento del sistema insediativo antico, al recupero di sentieri di crinale e di mezza costa per le attività ricreative e naturalistiche.

In particolare, gli interventi sui boschi dovranno essere attuati successivamente alla redazione dei piani di assestamento forestale da parte delle Comunità montane, favorendo il prolungamento dei turni di ceduzione. Dovranno inoltre essere favoriti il recupero ed il potenziamento delle formazioni arbustive del sottobosco e di bordo e la ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate.

3. La caratterizzazione funzionale del sub-sistema è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali "Attività agricole" (A) ad eccezione delle residenze ed

attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono esclusi:

negli ambiti V1.1, V1.2 e V1.3

nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; nuove edificazioni ed ampliamenti di edifici produttivi, edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, colture floro-vivaistiche;

negli ambiti V1.4, V1.5

le serre di Tipo b) e c) in base alle definizioni della Del. G.R. 7304/97 .

Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale.

5. Divieti:

- l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- il pascolamento nelle aree boscate e arbustate;
- la circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti;
- la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei piani di settore.

Art. 5.1.2.2 - Sub-sistema V2: "Connessioni territoriali fluviali "

1. Costituiscono le "Connessioni territoriali fluviali" i corsi d'acqua principali -Tevere, Nera e torrente Aia- e le fasce ripariali (V2.1), i laghi artificiali (V2.2), il fondovalle (V2.3) e i terrazzi fluviali (V2.4). Esse costituiscono complessi sistemi ecobiologici con funzione di interconnessione territoriale degli ambienti montani con quelli vallivi ed in particolare tra il sistema della catena appenninica e il sistema vulcanico laziale.

Allo stato attuale e/o con opportuni interventi di potenziamento, esse possono costituire elemento decisivo nella salvaguardia degli scambi ecobiologici, necessari per l'accrescimento della biodiversità complessiva.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia del funzionamento biologico dei sistemi fluviali, favorendo la ricostituzione, il potenziamento ed il recupero degli elementi costitutivi (alvei, argini naturali, fasce ripariali, terrazzi, fondovalle); il mantenimento/potenziamento o la ricostituzione della continuità fisica degli spazi di pertinenza fluviale; il miglioramento della qualità fisico-chimica e biologica delle acque superficiali; la minimizzazione degli impatti nelle aree di fondovalle e delle falde superficiali; il mantenimento delle caratteristiche morfologiche delle strutture fluviali ed in particolare dei terrazzi, salvaguardando i rapporti funzionali tra corsi d'acqua,

fondovalle e versanti.

Gli interventi dovranno inoltre essere finalizzati: alla tutela, recupero e potenziamento delle fasce di vegetazione ripariale ed alla loro ricostituzione, garantendo nelle aree di fondovalle della conca ternana una fascia della profondità di almeno 20 metri; alla rinaturalizzazione degli argini, salvo diversa prescrizione di piani di settore; al recupero ed alla riqualificazione delle aree golenali e delle zone umide ancorché derivanti da interventi antropici (laghetti di cava, bacini artificiali, ecc.); alla sistemazione dei terrazzi fluviali anche attraverso interventi di ripristino della vegetazione lungo le scarpate; alla tutela integrale delle aree di confluenza con i corsi d'acqua secondaria e con i fossi minori; alla tutela, riqualificazione ambientale e messa in sicurezza delle aree di scambio idrico tra il sistema fluviale e le falde sotterranee ed in particolare delle sorgenti e dei punti di affioramento della falda (laghetti di cava); alla messa in sicurezza dei fondovalle soggetti ad esondabilità anche attraverso il mantenimento delle aree golenali che consentano la libera esondazione del fiume; al graduale ripristino della continuità fisico-biologica dei corsi d'acqua (con presenza di sbarramenti artificiali) anche attraverso la realizzazione di percorsi alternativi per la ittiofauna (scala pesci) e comunque garantendo portate minime costanti (quantità minima vitale); al recupero e alla bonifica di aree di cava e discariche esaurite nelle aree di fondovalle; alla riqualificazione delle aree agricole di fondovalle, incentivando il recupero e potenziamento delle sistemazioni agrarie tradizionali (siepi, filari, sistemazioni irrigue) e delle colture di pregio ed incentivando il ricorso a pratiche agricole "biologiche"; alla riqualificazione degli orti di fondovalle nelle "Gole del Nera", garantendo comunque la presenza di una fascia ripariale minima di metri 10; al recupero ed alla sistemazione dei sentieri esistenti lungo i corsi d'acqua ed in particolare lungo il fiume Nera per la realizzazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali.

In particolare, gli interventi di sistemazione idrica ed idraulica sui corsi d'acqua dovranno essere attuati successivamente a programmi di intervento coordinati tra i diversi enti preposti, favorendo l'utilizzazione delle tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

3. La caratterizzazione funzionale del sub-sistema è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono esclusi: colture floro-vivaistiche, nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore

NARNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.100	1.300	750	950	450	550
	Semiperiferia	1.200	1.400	950	1.100	700	800	300	400
	Periferia	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona agricola	-	-	900	1.000	600	800	400	500
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	900				1.250			
	Semiperiferia	1.100				1.400			
	Periferia	-				-			
UFFICI	Centro storico	750				950			
	Semiperiferia	800				1.100			
	Periferia	-				-			
CAPANIONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	500	700	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		50/m³				90/m³			
TERRENI AGRICOLI		3.000/Ha				35.000/Ha			

REGIONI AGRARIE	Reg.Agr.n°4	Reg.Agr.n°5	Reg.Agr.n°6
	Val.med. HA Colline del Tevere Baschi	Val.med. HA Colline di Terni	Val.med. HA Colline del Basso Nera
COMUNI	Alviano Attigliano Baschi Giove Guardea Lugnano in Teverina Montecchio Penna in Teverina	Acquasparta Montecastrilli Sangemini Stroncone Terni Avigliano Umbro	Amelia Calvi dell'Umbria Narni Otricoli
1 - SEMINATIVI DI PIANURA:			
1a. Orti Irrigui	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1b. Seminativi irrigui	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00
1c. Seminativi irrigabili	€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
1d. Seminativi	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
2 - SEMINATIVI DI COLLINA:			
2a-1. Seminativ. Collina A	€ 13.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
2a-2. Seminativ. Collina B	€ 13.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
2a-3. Seminativ. Collina C	€ 11.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
2b. Seminativi di collina extramarginali	€ 7.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
3 - VIGNETI DOC E IGT			
3a. Classe A.	€ 30.000,00	-	€ 30.000,00
3b. Classe B.	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 25.000,00
3c. Classe C.	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
3d. Vigneti	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
4 - OLIVETI			
4a. Classe A.	€ 22.000,00		€ 22.000,00
4b. Classe B.	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
4c. Classe C.	€ 18.000,00	€ 16.000,00	€ 18.000,00
4d. Oliveti non produttivi	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
5 - FRUTTETI	€ 34.000,00	-	€ 30.000,00
6 - CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
7 - PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
8 - PASCOLI ARBORATI	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
9 - INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
10 - BOSCO CEDUO E MISTO	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
11 - BOSCO ALTO			
11a. Fustaie di conifere	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
11b. Cedui di castagno	€ 5.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
11c. Altri cedui e boschi alti	€ 4.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
12 - BOSCHI RIPARIALI	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...*Omissis*...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo del 24/11/2016 -

LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI FABBRICATI

Strada di Collesecco, n. 2, Fraz. S.Urbano - Narni (TR)

“A”- FABBRICATO (Fg. 150, p,lla 149, sub.2)

“B”- UNITA' COLLABENTE (Fg. 150, p,lla 144, sub.1)

“C”- UNITA' COLLABENTE (Fg. 150, p,lla 146, sub.2)

Foto n. 01: vista lato strada “A”- FABBRICATO (Fg. 150, p,lla 149, sub.2)



Foto n. 02: prospetto laterale- “B”- UNITA' COLLABENTE (Fg. 150, p,lla 144, sub.1)



Foto n. 03: vista generale fabbricato adiacente



Foto n. 04: prospetto posteriore- "B"- UNITA' COLLABENTE (Fg. 150, p,lla 144, sub.1)



Foto n. 05-06: prospetto frontale-corte – scala di accesso alle unità immobiliari



Foto n. 07-08: vista della tettoia copertura scala e ingresso unità imm. p.la 149 sub.2



Foto n. 09-10: vista interna degli ambienti interni unità imm. p.la 149 sub.2



Foto n. 11-12: vista interna degli ambienti interni unità imm. p.la 149 sub.2 – secondo ingresso



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI -TERRENI

Strada di Collesecco, Fraz. S.Urbano - Narni (TR)

“D”- TERRENO (Fg. 150, p,lla 184); “E”- TERRENO (Fg. 150, p,lla 185); “F”- TERRENO (Fg. 150, p,lla 128)

“G”- TERRENO (Fg. 150, p,lla 99); “H”- TERRENO (Fg. 150, p,lla 101); “I”- TERRENO (Fg. 150, p,lla 125)

Foto n. 13-14 vista di alcuni terreni



Terni, li 08/02/2017

Il perito
Ing. Paolo Celotto

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 002

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Paolo CELOTTO***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A

C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554

con studio in Terni (TR), Via A. Tomassoni 6/A

telefono: 0744/401456

fax: 0744/401456

cellulare: 339/1690782

E-mail: studiocelotto@gmail.com

PEC: paolo.celotto@ingpec.eu

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

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Porzione di fabbricato

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

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

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

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

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

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

Nota:

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

B. Accessorio fabbricato: Terreno agricolo - pascolo

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

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

Superficie complessiva catastale di Mq. 260.

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

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

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

Dati derivanti da:

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

Coerenze:

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: rurale – agricola.
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi offerti dalla zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Attrazioni paesaggistiche: Lago di S. Liberato, Narni centro storico.
Principali collegamenti pubblici: Accesso alla superstrada (Raccordo Autostr. Terni-Orte) (15),
Autobus (5)

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

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

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

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

a favore:

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

contro:

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

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

a favore:

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

contro:

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

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Nota:

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

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

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

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

4.3.2 Conformità catastale:

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

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

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

Oneri Totali: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1 Attuali proprietari:

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

6.2 Precedenti proprietari:

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

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

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** – atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, **Repertorio n. 2487/1941** del 28/07/2011, Trascrizione del 04/08/2011, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 9721, Registro particolare n. 6572;

a favore:

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

...Omissis... nato a **xxxx** il **xxxx** (C.F.: **xxxx**), per **diritto di usufrutto per la quota di 1/1**; contro: **...Omissis...** per la quota di 1/1 per regime di bene personale.

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

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

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

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

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

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

6.1 Attuali proprietari:

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

6.2 Precedenti proprietari:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** – atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, **Repertorio n. 2487/1941** del 28/07/2011, Trascrizione del 04/08/2011, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 9722, Registro particolare n. 6573

a favore:

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

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

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

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

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Descrizione : **Porzione di fabbricato** di cui al punto **A**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note:

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

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

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

Destinazione urbanistica:

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

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

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

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

Copertura

Fondazioni

Scala esterna

Solai

Materiale:**muratura**, condizioni: **scadente**Tipologia: **a falde**, materiale:**legno/leterizio con coppi**, condizioni:**pessime**tipologia: **continua**, materiale: **muratura**, condizioni:**non rilevabili**tipologia:**a rampa unica**, materiale:**muratura**, ubicazione:**esterna**, condizioni:**scadenti**tipologia: **travetti in ferro e tavelloni / travetti in ferro e volticine** condizioni:**scadenti****Componenti edilizie e costruttive:**

Portone di ingresso

Infissi interni

Pareti esterne

tipologia: **doppia anta a battente/vetro**, materiale:**legno**, condizioni: **scadenti**tipologia:**a battente**, materiale:**legno**, condizioni:**scadenti**materiale:**muratura di mattoni/tufo**, coibentazione:**assente**, rivestimento: **assente**, condizioni:**scadente****Impianti:**

Elettrico

Idrico

Termico

tipologia:a vista, tensione:**220V**, condizioni:**scadenti**, **quadro elettrico non a norma**; conformità:**non rispettoso delle vigenti normative**tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete comunale**, rete di distribuzione:**non rilevabile**, condizioni:**scarse**, conformità:**non rilevabile**tipologia:**assente**, rete di distribuzione: **non rilevabili**

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

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei

Custode: Avv. Marco Delibra

Perito: Ing. Paolo Celotto

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

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

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

Superficie complessiva catastale di Mq. 260.

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

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

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

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

Coerenze: a nord: p.Ila 186, a est: p.Ila 266; a sud: p.Ile 286.287; a ovest: p.Ila 269.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia scoscesa.

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

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

Destinazione urbanistica:

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

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

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Pascoli naturali e spontanei: € 4.000/HA*

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

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

8.2 Fonti di informazione

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

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

8.3 Valutazione corpi:**A. Porzione di fabbricato***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie lorde (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
UNITA IMM. PIANO 1°			
CUCINA	17,97	450,00	8.086,50
CAMERA	17,52	450,00	7.884,00
	35,49		15.970,50
UNITA IMM. PIANO T.			
CANTINA	5,12	450,00	2.304,00
RIPOSTIGLIO	2,73	450,00	1.228,50
SGOMBERO	5,96	450,00	2.682,00
SOTTOSCALA	0,79	450,00	355,50
FORNO – TETTOIA	1,52	450,00	684,00
TETTOIA ESTERNA	8,52	450,00	3.834,00
	24,64		11.088,00
	60,13		27.058,50

B. Terreno agricolo*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

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

- Valore corpo:	€ 27.162,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 27.162,50
- Valore complessivo diritto e quota	€ 27.162,50

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

Riepilogo generale:**€ 27.162,50****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 4.074,37
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (Attestato Prestazione Energetica):	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 22.788,12

- arrotondamento:

€ 22.788,10

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

Il perito
Ing. Paolo Celotto

Allegati:

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

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

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 002

ALLEGATI

- Rilievo del **24/11/2016** - Elaborato grafico;
 - Documentazione catastale;
 - Inquadramento urbanistico;
 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari.
-

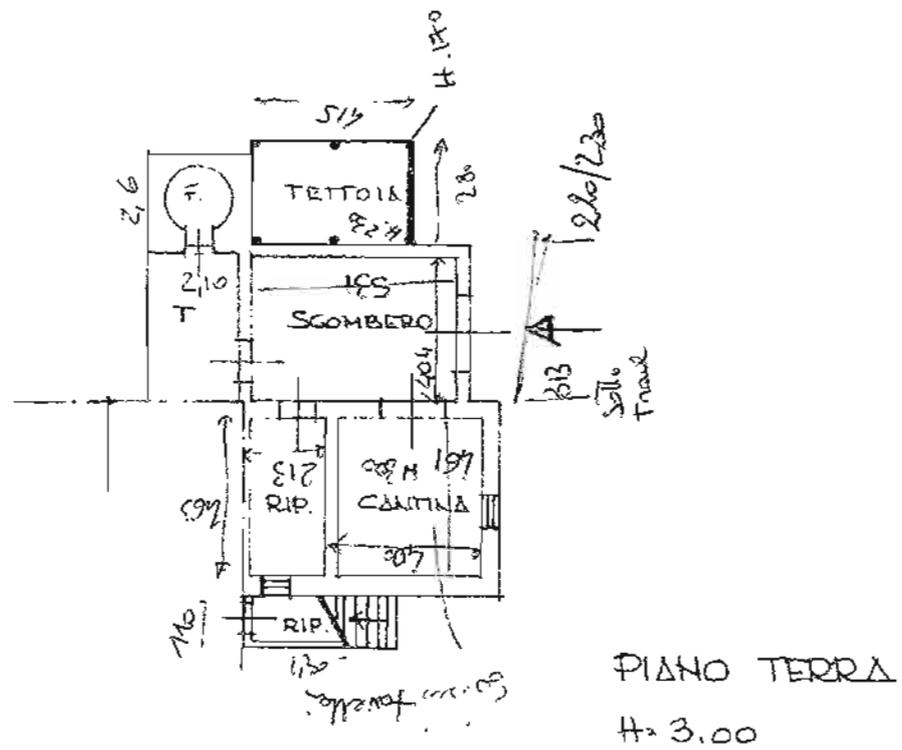
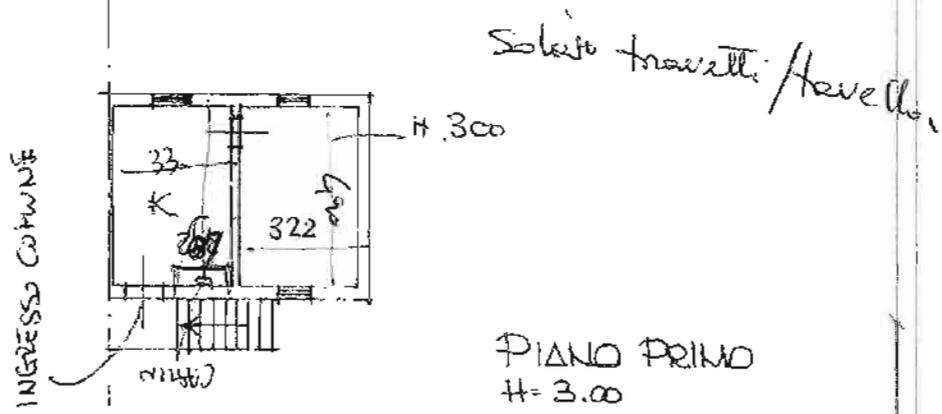
1

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

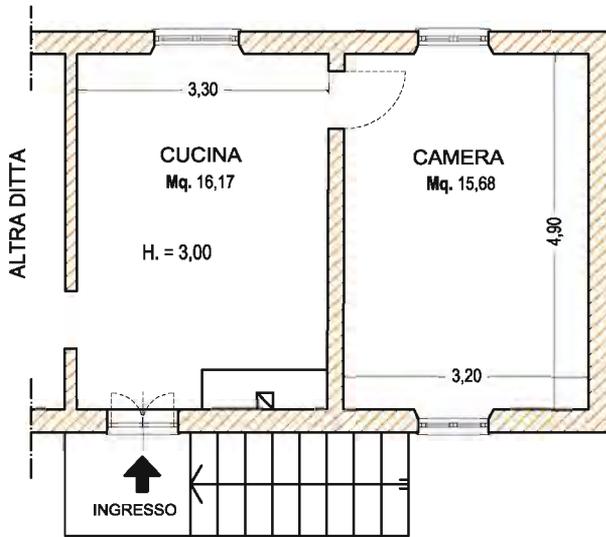
Dichiarazione protocollo n. TR0187263 del 02/12/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni	
Strada Di Collesecco civ. 2	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romualdi Giuseppe
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 150	Prov. Terni
Particella: 269	N. 490
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di NARNI (FR44) - Foglio: 150 - Particella: 269 - Subalterno: (1) - STRADA DI COLLESECCO n. 2 piano: 1-1



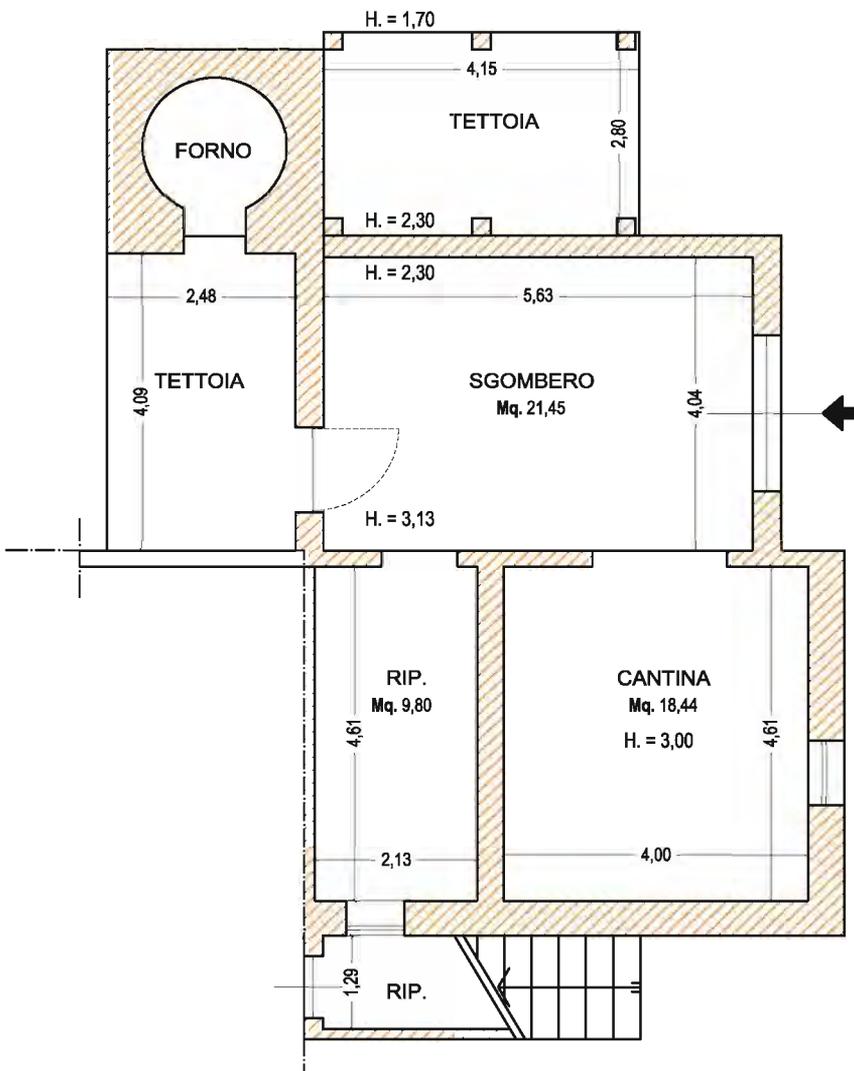
Ultima planimetria in atti



PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

Fg. 150, p.IIa 269
Str. di Collesecco, n. 2 - S.Urbano - Narni (TR)

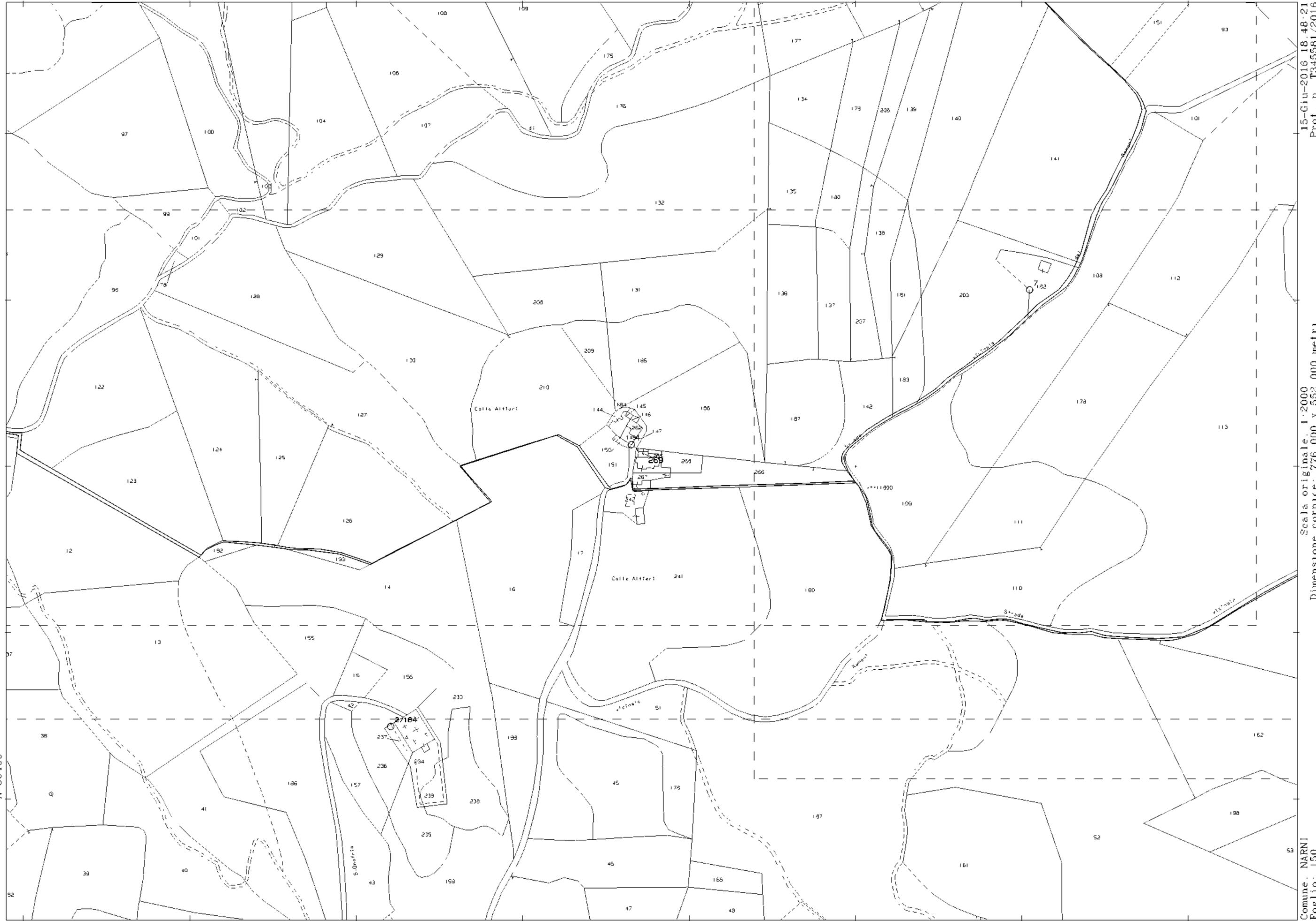
- PIANTA PIANO PRIMO



- PIANTA PIANO PRIMO



scala 1:100



N=60400

E=11300

15-Giu-2016 18.48.21
Prot. n. T345581/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

Comune: NARNI
Foglio: 150

I Particella: 269

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

Dichiarazione protocollo n. TR0187263 del 02/12/2008

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

Strada Di Collesecco

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 150

Particella: 269

Subalterno:

Compilata da:

Romualdi Giuseppe

Iscritto all'albo:

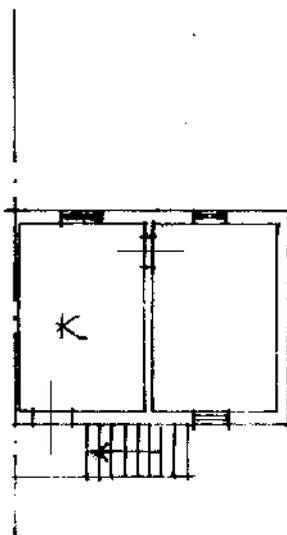
Geometri

Prov. Terni

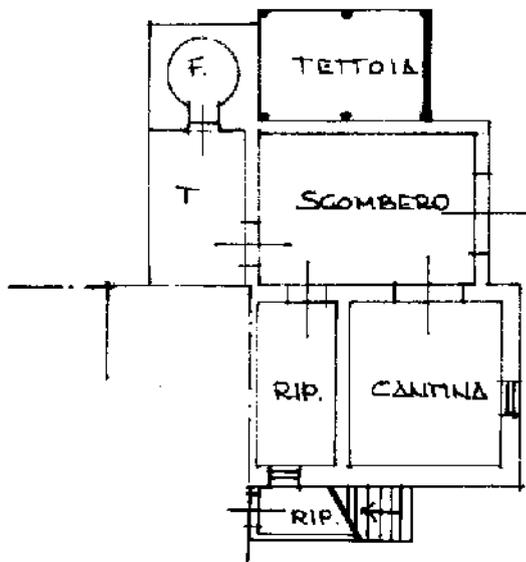
N. 490

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO
H= 3.00



PIANO TERRA
H= 3.00

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 150 - Particella: 269 - Subalterno: 0 >
STRADA DI COLLESECCO n. 2 piano: F-1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0187263 del 02/12/2008

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

Strada Di Collesecco

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 150

Particella: 269

Subalterno:

Compilata da:

Romualdi Giuseppe

Iscritto all'albo:

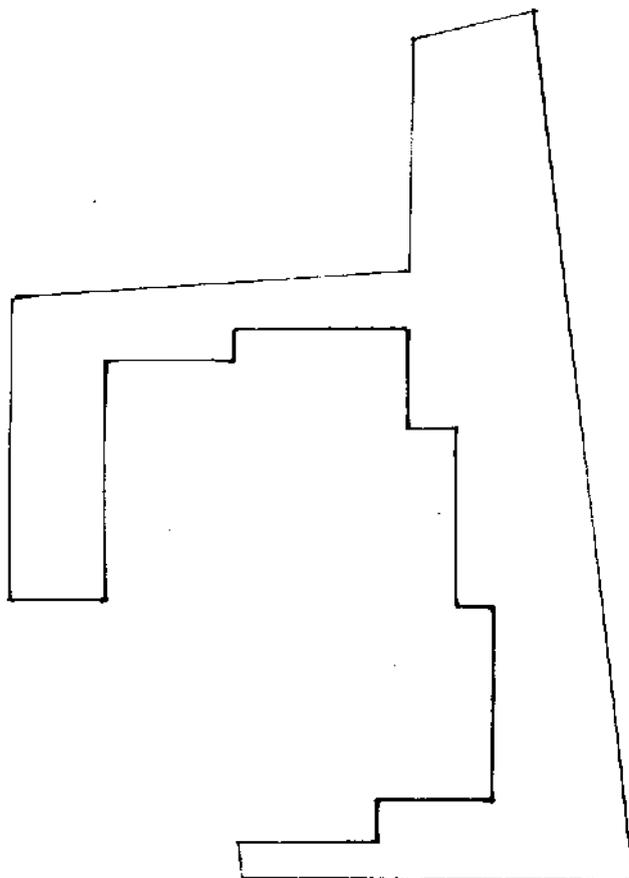
Geometri

Prov. Terni

N. 490

Scheda n. 2

Scala 1:200



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 150 - Particella: 269 - Subalterno: 0 >
STRADA DI COLLESECCO n. 2 piano: F-1;

Ultima planimetria in atti

Comune di Narni



regionale.

5. Divieti:

- introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- pascolamento nelle aree boscate e arbustate;
- circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.

Art. 5.1.2.3 - Sub-sistema V3: "Connessioni interambientali "

1. Costituiscono le "Connessioni interambientali" gli affluenti dei corsi d'acqua principali (V3.1) ed in particolare i torrenti Caldaro e L'Aia, i fossi Calamone, Fiacchignano, Vasciano, Sanguinaro, Capparone, L'Aia e Fratta, il crinale Montoro-S. Liberato (V3.2) e i versanti principali (V3.3) ed in particolare il versante S.Liberato-Montoro, il versante di Castel Vecchio, il versante S.Vito-Guadamello. Essi svolgono il ruolo di connessioni ecobiologiche tra ambienti differenti ed in particolare tra ambienti montano-collinari e vallivi.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati: alla salvaguardia della stabilità delle sponde dei corsi d'acqua nonché al potenziamento delle fasce ripariali presenti; alla rinaturalizzazione degli argini, salvo diversa prescrizione di piani di settore, ed in particolare sul torrente Caldaro e i fossi Calamone e Fiacchignano; alla salvaguardia della stabilità dei versanti nonché al potenziamento delle aree boscate presenti; alla messa in sicurezza dei fondovalle soggetti ad esondabilità anche attraverso il mantenimento delle aree golenali che consentano la libera esondazione del fiume; alla riqualificazione delle aree agricole di versante e di crinale, incentivando il recupero e potenziamento delle sistemazioni agrarie tradizionali (siepi, filari) e delle colture di pregio ed incentivando il ricorso a pratiche agricole "biologiche". Negli ambiti V3.2 il rilascio della concessione per gli interventi ammessi è comunque subordinata ad un progetto di inserimento ambientale e paesistico.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti

4. Sono esclusi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre; negli ambiti V 3.1 nuove edificazioni destinate ad abitazioni ed annessi agricoli. Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale.

5. Divieti:

- introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- pascolamento nelle aree boscate e arbustate;

- circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.

Art. 5.1.2.4 - Sub-sistema V4: "Serbatoio di naturalità a carattere locale "

1. Costituiscono i "Serbatoi di naturalità a carattere locale" il colle di S. Vito-Guadamello (V4.1), il colle di Collesecco (V4.2), l'altopiano di LeTreie-Visciano (V4.3), il colle di S. Pellegrino-Camartana (V4.4), il colle S. Marcello (V4.5). Essi sono caratterizzati in via quasi esclusiva da un mosaico ambientale di aree agricole promiscue, con elevata presenza di colture arboree, masse boscate ed arbustate, linee d'acqua e fitta rete di filari e siepi. Il mosaico costituisce un serbatoio di elevata biodiversità, con presenza di numerose specie faunistiche di elevato interesse naturalistico.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia ed al potenziamento della diversità vegetazionale e culturale attraverso la conservazione, il recupero ed il potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, colture arboree ed erbee pregiate), il mantenimento del sistema insediativo antico, la conservazione delle sistemazioni agrarie tipiche (terrazzamenti, ciglionamenti), la sistemazione dei corsi d'acqua e degli impluvi, il potenziamento delle fasce arbustate a protezione dei boschetti isolati. Dovranno inoltre essere favoriti il recupero ed il potenziamento delle formazioni arbustive del sottobosco e di bordo e la ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate. Il rilascio della concessione per gli interventi ammessi è comunque subordinata ad un progetto di inserimento ambientale e paesistico.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono esclusi: edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre di tipo b) e c) in base alle definizioni della Del. G.R. 7304/97.

Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale.

5. Divieti:

- introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- pascolamento nelle aree boscate e arbustate;
- circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle

attività lavorative e per i residenti.

Art. 5.1.2.5 - Sub-sistema V5: "Riserva di stabilità "

1. Costituiscono la "Riserva di stabilità" i versanti collinari a più alta sensibilità dal punto di vista della stabilità geomorfologica e ambientale. Sono caratterizzati da usi prevalentemente agricoli, in parziale abbandono, masse boscate di limitata consistenza e suoli denudati a causa delle dinamiche di degradazione del substrato prevalentemente argilloso. Gli elementi del paesaggio agrario (siepi e filari) sono caratterizzati da una estrema frammentazione. Nelle aree appartenenti al sub-sistema dovranno essere adottate opportune misure di prevenzione, recupero e rafforzamento della stabilità geomorfologica anche attraverso l'incentivazione ed il recupero delle pratiche idrauliche ed agrarie tradizionali.
2. Gli interventi dovranno essere finalizzati al ripristino ed al potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, filari, arbusteti), al mantenimento ed al potenziamento delle sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti) ed alla prevenzione dei fenomeni di dissesto, in particolare attraverso interventi che mantengano in efficienza il sistema idrografico (fossi, impluvi).
3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

Art. 5.1.2.6 - Sub-sistema V6: "Riserva di permeabilità"

1. Costituiscono la "Riserva di permeabilità" le aree vallive della conca ternana (V6.1), le valli dei fiumi Caldarò e Calamone (V6.2), la valle del fosso Vasciano (V6.3) e i piani di Montoro-Colle Giulia (V6.4). Gli ambiti sono caratterizzati da prevalenti usi agricolo-produttivi e comprende le aree vallive dei principali corsi d'acqua che, per la elevata permeabilità dei suoli, garantiscono una continua e consistente ricarica delle falde d'acqua sotterranee. La elevata permeabilità dei suoli costituisce un fattore di estrema sensibilità pertanto gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia delle falde acquifere ed alla minimizzazione degli impatti prodotti dagli usi agricolo-produttivi e zootecnici.
2. Gli interventi dovranno favorire una progressiva conversione verso forme di agricoltura a basso impatto e/o biologica, la messa in sicurezza degli allevamenti zootecnici, il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico, il mantenimento delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali, la bonifica dei siti inquinati.
3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali

"Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono ammessi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre.

Art. 5.1.2.7 - Sub-sistema V7: "Connessioni locali "

1. Le "Connessioni locali" comprendono una vasta ed eterogenea serie di elementi, per lo più a carattere lineare, che costituisce, nel suo complesso, una rete di microconnessioni ambientali e di corridoi ecologici per la piccola fauna e che interconnette ambiti agricoli e ambiti urbani. La rete ambientale può, allo stato attuale e/o attraverso opportuni interventi, costituire elemento decisivo nel riequilibrio eco-biologico e microclimatico degli ambiti urbani soggetti a fenomeni di forte inquinamento urbano e industriale. In particolare si identificano cinque tipi di connessioni locali: le connessioni d'acqua (V7.1), le connessioni verdi (V7.2), i versanti della rupe di Narni (V7.3), i capisaldi e le connessioni del verde urbano (V7.4) e le aree della compensazione lungo le principali infrastrutture ed in prossimità delle industrie (V7.5).
2. Gli interventi dovranno essere finalizzati al potenziamento e realizzazione di masse boscate ed impianti arbustivi e arborei (filari e siepi); alla realizzazione di barriere vegetali lungo le infrastrutture; al ripristino e/o potenziamento delle fasce ripariali lungo le connessioni d'acqua; alla ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate; al ripristino delle colture arboree pregiate e sistemazioni agrarie tipiche della rupe di Narni, alla prevenzione dei fenomeni di dissesto anche mediante interventi che mantengano in efficienza la rete degli impluvi minori.
3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A), "Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati" (P), "Servizi e attrezzature" (S) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.
4. Sono esclusi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; nuove edificazioni ed ampliamenti di edifici produttivi, edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e

realizzazione di aree per la sosta attrezzata;

- deve essere garantito l'uso pubblico delle strade vicinali ed è fatto obbligo ai frontisti la manutenzione delle stesse.

6. Nuova edificazione:

- altezza ammissibile negli edifici per abitazione 6,50 m.;
- altezza ammissibile negli annessi 4,50 m., salvo particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive;
- materiali da costruzione e serramenti tradizionali o contemporanei, comunque compatibili con la "regola" costruttiva e le caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale locale;

- tettoie, capanni e garage, se ammessi, non devono essere realizzati in lamiera, materiali plastici, tufo, blocchi in cemento o elementi prefabbricati.

Per le abitazioni

- il piano terra può essere adibito a locali di servizio, deposito o garage; sono ammessi seminterrati e interrati con destinazione d'uso locali di servizio;
- accesso carrabile, possibilmente non asfaltato, da realizzare con pavimentazione tradizionali (pietra o mattoni) o in terra battuta;
- recinzioni in materiale vegetale o in muratura (mattoni, pietra, cemento);

In particolare, sono vietati:

- tetto a falda con pendenza superiore al 35%;
- balconi e terrazze in aggetto;
- uso di tegole marsigliesi, portoghesi, canadesi;
- uso di manti di plastica, guaine bituminose o simili a vista;
- uso di canali di gronda e pluviali in materiale diverso dal rame o dalla lamiera zincata;
- uso di comignoli prefabbricati in cls.
- esecuzione di intonaci "falso rustico" (lacrimato, graffiato, a buccia di arancia...) e di rivestimenti plastici.

7. Serre:

le serre destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o similari, quando previste ed ammesse nei diversi ambiti, dovranno essere realizzate rispettando le prescrizioni contenute nella "nota di indirizzi e criteri" per la definizione dei tipi di serra (Del. G.R. n.7304 del 12/11/97) e le relative procedure di autorizzazione o concessione. Sono previsti i seguenti tipi:

- Tipo a): serre realizzate con strutture leggere di materiale metallico o legno, smontabili ed appoggiate sul terreno senza strutture fondali fisse.
- Tipo b): serre realizzate con struttura metallica anche a rete o in legno ancorate al suolo anche mediante strutture fondali fisse.
- Tipo c): serre con caratteristiche tipologiche e di uso diverse da quelle precedenti, realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento di varia natura, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti.

I materiali di copertura usati dovranno essere smaltiti a cura del proprietario in discariche controllate.

8. Recinzioni

Dovrà essere privilegiata la realizzazione di siepi con essenze vegetazionali scelte tra quelle indicate

nell'art. 3.5.3.4 della Parte Strutturale.

La realizzazione di recinzioni è consentita unicamente per permettere lo svolgimento di attività agro-silvo-pastorale.

Le recinzioni potranno essere realizzate con fondazioni isolate, con pali in legno o ferro e filo metallico.

In deroga alle prescrizioni sovraesposte sono possibili le recinzioni: degli spazi di pertinenza delle residenze; delle "Attività industriali e artigianali" (I) e delle "Attività terziarie" (T) permesse; per la sicurezza degli impianti tecnologici e delle attività estrattive.

Capo 5.1.2 - Sub-sistemi

Art. 5.1.2.1 - Sub-sistema V1: "Riserva di naturalità "

1. Costituiscono la "Riserva di naturalità" la dorsale carbonatica (V1.1), i crinali della dorsale carbonatica (V1.2), gli impluvi (V1.3), le conche intramontane (V1.4), le aree pedemontane della dorsale carbonatica (V1.5). Essa è caratterizzata da una preminente presenza di aree boscate e pascoli, da stabilità ecosistemica e da accumulo idrico. Sono presenti frazioni e insediamenti di rilevante interesse storico-paesistico (Taizzano, Moricone, Itieli) legati al presidio del territorio e alle pratiche agro-silvo-colturali. Allo stato attuale e/o attraverso opportuni interventi, essa può costituire elemento decisivo nella difesa della biodiversità, nella diffusione della naturalità e, in generale, nel riequilibrio eco-biologico e climatico della Valle del Nera. I crinali, gli impluvi e le conche intramontane costituiscono corridoi faunistici di rilevante valore; le aree pedemontane hanno anche il ruolo di filtri di permeabilità.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero di quelli degradati, favorendone la riconversione verso forme di governo naturalistico, con sviluppo graduale del sottobosco; alla regimazione dei corsi d'acqua e degli impluvi, favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali; alla conservazione, al recupero ed al potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, colture arboree ed erbacee pregiate) nelle conche intramontane, al mantenimento del sistema insediativo antico, al recupero di sentieri di crinale e di mezza costa per le attività ricreative e naturalistiche.

In particolare, gli interventi sui boschi dovranno essere attuati successivamente alla redazione dei piani di assestamento forestale da parte delle Comunità montane, favorendo il prolungamento dei turni di ceduzione. Dovranno inoltre essere favoriti il recupero ed il potenziamento delle formazioni arbustive del sottobosco e di bordo e la ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate.

3. La caratterizzazione funzionale del sub-sistema è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali "Attività agricole" (A) ad eccezione delle residenze ed

attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono esclusi:

negli ambiti V1.1, V1.2 e V1.3

nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; nuove edificazioni ed ampliamenti di edifici produttivi, edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, colture floro-vivaistiche;

negli ambiti V1.4, V1.5

le serre di Tipo b) e c) in base alle definizioni della Del. G.R. 7304/97 .

Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale.

5. Divieti:

- l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- il pascolamento nelle aree boscate e arbustate;
- la circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti;
- la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei piani di settore.

Art. 5.1.2.2 - Sub-sistema V2: "Connessioni territoriali fluviali "

1. Costituiscono le "Connessioni territoriali fluviali" i corsi d'acqua principali -Tevere, Nera e torrente Aia- e le fasce ripariali (V2.1), i laghi artificiali (V2.2), il fondovalle (V2.3) e i terrazzi fluviali (V2.4). Esse costituiscono complessi sistemi ecobiologici con funzione di interconnessione territoriale degli ambienti montani con quelli vallivi ed in particolare tra il sistema della catena appenninica e il sistema vulcanico laziale.

Allo stato attuale e/o con opportuni interventi di potenziamento, esse possono costituire elemento decisivo nella salvaguardia degli scambi ecobiologici, necessari per l'accrescimento della biodiversità complessiva.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia del funzionamento biologico dei sistemi fluviali, favorendo la ricostituzione, il potenziamento ed il recupero degli elementi costitutivi (alvei, argini naturali, fasce ripariali, terrazzi, fondovalle); il mantenimento/potenziamento o la ricostituzione della continuità fisica degli spazi di pertinenza fluviale; il miglioramento della qualità fisico-chimica e biologica delle acque superficiali; la minimizzazione degli impatti nelle aree di fondovalle e delle falde superficiali; il mantenimento delle caratteristiche morfologiche delle strutture fluviali ed in particolare dei terrazzi, salvaguardando i rapporti funzionali tra corsi d'acqua,

fondovalle e versanti.

Gli interventi dovranno inoltre essere finalizzati: alla tutela, recupero e potenziamento delle fasce di vegetazione ripariale ed alla loro ricostituzione, garantendo nelle aree di fondovalle della conca ternana una fascia della profondità di almeno 20 metri; alla rinaturalizzazione degli argini, salvo diversa prescrizione di piani di settore; al recupero ed alla riqualificazione delle aree golenali e delle zone umide ancorché derivanti da interventi antropici (laghetti di cava, bacini artificiali, ecc.); alla sistemazione dei terrazzi fluviali anche attraverso interventi di ripristino della vegetazione lungo le scarpate; alla tutela integrale delle aree di confluenza con i corsi d'acqua secondaria e con i fossi minori; alla tutela, riqualificazione ambientale e messa in sicurezza delle aree di scambio idrico tra il sistema fluviale e le falde sotterranee ed in particolare delle sorgenti e dei punti di affioramento della falda (laghetti di cava); alla messa in sicurezza dei fondovalle soggetti ad esondabilità anche attraverso il mantenimento delle aree golenali che consentano la libera esondazione del fiume; al graduale ripristino della continuità fisico-biologica dei corsi d'acqua (con presenza di sbarramenti artificiali) anche attraverso la realizzazione di percorsi alternativi per la ittiofauna (scala pesci) e comunque garantendo portate minime costanti (quantità minima vitale); al recupero e alla bonifica di aree di cava e discariche esaurite nelle aree di fondovalle; alla riqualificazione delle aree agricole di fondovalle, incentivando il recupero e potenziamento delle sistemazioni agrarie tradizionali (siepi, filari, sistemazioni irrigue) e delle colture di pregio ed incentivando il ricorso a pratiche agricole "biologiche"; alla riqualificazione degli orti di fondovalle nelle "Gole del Nera", garantendo comunque la presenza di una fascia ripariale minima di metri 10; al recupero ed alla sistemazione dei sentieri esistenti lungo i corsi d'acqua ed in particolare lungo il fiume Nera per la realizzazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali.

In particolare, gli interventi di sistemazione idrica ed idraulica sui corsi d'acqua dovranno essere attuati successivamente a programmi di intervento coordinati tra i diversi enti preposti, favorendo l'utilizzazione delle tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

3. La caratterizzazione funzionale del sub-sistema è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono esclusi: colture floro-vivaistiche, nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore

NARNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.100	1.300	750	950	450	550
	Semiperiferia	1.200	1.400	950	1.100	700	800	300	400
	Periferia	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona agricola	-	-	900	1.000	600	800	400	500
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	900				1.250			
	Semiperiferia	1.100				1.400			
	Periferia	-				-			
UFFICI	Centro storico	750				950			
	Semiperiferia	800				1.100			
	Periferia	-				-			
CAPANIONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	500	700	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		50/m³				90/m³			
TERRENI AGRICOLI		3.000/Ha				35.000/Ha			

REGIONI AGRARIE	Reg.Agr.n°4	Reg.Agr.n°5	Reg.Agr.n°6
	Val.medi HA Colline del Tevere Baschi	Val.medi HA Colline di Terni	Val.medi HA Colline del Basso Nera
COMUNI	Alviano Attigliano Baschi Giove Guardea Lugnano in Teverina Montecchio Penna in Teverina	Acquasparta Montecastrilli Sangemini Stroncone Terni Avigliano Umbro	Amelia Calvi dell'Umbria Narni Otricoli
1 - SEMINATIVI DI PIANURA:			
1a. Orti Irrigui	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1b. Seminativi irrigui	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00
1c. Seminativi irrigabili	€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
1d. Seminativi	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
2 - SEMINATIVI DI COLLINA:			
2a-1. Seminativ. Collina A	€ 13.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
2a-2. Seminativ. Collina B	€ 13.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
2a-3. Seminativ. Collina C	€ 11.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
2b. Seminativi di collina extramarginali	€ 7.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
3 - VIGNETI DOC E IGT			
3a. Classe A.	€ 30.000,00	-	€ 30.000,00
3b. Classe B.	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 25.000,00
3c. Classe C.	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
3d. Vigneti	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
4 - OLIVETI			
4a. Classe A.	€ 22.000,00		€ 22.000,00
4b. Classe B.	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
4c. Classe C.	€ 18.000,00	€ 16.000,00	€ 18.000,00
4d. Oliveti non produttivi	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
5 - FRUTTETI	€ 34.000,00	-	€ 30.000,00
6 - CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
7 - PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
8 - PASCOLI ARBORATI	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
9 - INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
10 - BOSCO CEDUO E MISTO	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
11 - BOSCO ALTO			
11a. Fustaie di conifere	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
11b. Cedui di castagno	€ 5.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
11c. Altri cedui e boschi alti	€ 4.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
12 - BOSCHI RIPARIALI	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 002

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo del 24/11/2016 -

LOTTO 002

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI
Strada di Collesecco, n. 2, Fraz. S.Urbano - Narni (TR)

“A”- FABBRICATO (Fg. 150, p,lla 269, sub.2); “B”- TERRENO (Fg. 150, p,lla 268)

Foto n. 01-02: vista lato strada



Foto n. 03-04: vista ingresso comune alle unità immobiliari e sottoscala.



Foto n. 05: prospetto laterale.



Foto n. 06-07: vista del locale sgombero e della tettoia.



Foto n. 08: vista del forno - tettoia.

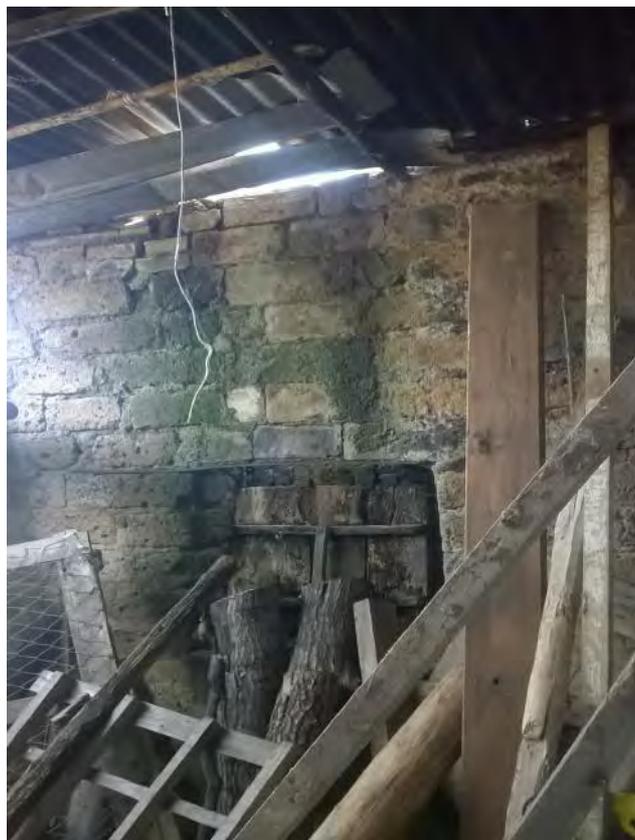


Foto n. 09: prospetto posteriore.



Foto n. 10: vista del terreno (Fig. 150, p,lla 268)



Foto n. 11: vista interna degli ambienti unità imm. p.lla 269 -ingresso comune alle u.i.u.



Foto n. 12: vista interna locale cucina



Foto n. 13-14: vista interna locale camera e particolare quadro elettrico.



Foto n. 15: particolare solaio a travetti in ferro e voltine.



Terni, li 08/02/2017

Il perito
Ing. Paolo Celotto

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 003

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Paolo CELOTTO***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A

C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554

con studio in Terni (TR), Via A. Tomassoni 6/A

telefono: 0744/401456

fax: 0744/401456

cellulare: 339/1690782

*E-mail: **studiocelotto@gmail.com***

*PEC: **paolo.celotto@ingpec.eu***

Beni in Narni (Terni), Frazione Sant' Urbano,

Loc.tà Colle Altieri e S.Onofrio

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

A. Unità immobiliare urbana collabente

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

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

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

Dati derivanti da:

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

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

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

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

B. Terreno agricolo – bosco ceduo

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

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

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

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

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

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

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

C. Terreno agricolo - seminativo

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

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

Superficie complessiva catastale di Mq. 950.

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

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

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

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

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

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei

Custode: Avv. Marco Delibra

Perito: Ing. Paolo Celotto

D. Terreno agricolo – bosco misto

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

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

Superficie complessiva catastale di Mq. 10.620.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **180**, qualità **bosco misto**, classe 3, superficie ha 1, are 06, ca 20, Reddito Dominicale € 9,87, Reddito Agrario € 1,10.

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

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

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

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

E. Terreno agricolo - uliveto

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

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

Superficie complessiva catastale di Mq. 10.280.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **241**, qualità **uliveto**, classe 4, superficie ha 1, are 02, ca 80, Reddito Dominicale € 23,89, Reddito Agrario € 10,62.

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

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

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

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

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

F. Terreno agricolo - pascolo

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

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **15**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 05, ca 10, Reddito Dominicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,16.

Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.2/1990).

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

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

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

G. Terreno agricolo - pascolo

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

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **42**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 00, ca 65, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,02.

Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.4/1990).

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

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

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

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

H. Terreno agricolo - pascolo

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

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

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

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

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

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

I. Terreno agricolo - uliveto

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

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **197**, qualità **uliveto**, classe 3, superficie ha 00, are 28, ca 00, Reddito Dominicale € 8,68, Reddito Agrario € 4,34.

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

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	rurale – agricola.
Area urbanistica:	agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi offerti dalla zona:	La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole.
Attrazioni paesaggistiche:	Lago di S. Liberato, Narni centro storico.
Principali collegamenti pubblici:	Accesso alla superstrada (Raccordo Autostr.Terni-Orte) (15), Autobus (5)

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

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

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

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

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Nota:

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: Nessuna.

4.3.2 Conformità catastale: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

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

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

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

6.1 Attuali proprietari:

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

6.2 Precedenti proprietari:

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

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

– acquirente, per **diritto di piena proprietà** per la **quota di 1/1**;

contro:

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

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

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

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

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

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

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

a favore: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/8;

contro: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/8;

contro: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/4.

- **SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduto il 12/03/1999** – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 06/06/2010, n. 931, volume 9990/10, trascrizione del 27/10/2010, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 6706 per la proprietà di 1/4;

a favore: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/8;

contro: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/8;

contro: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/4.

- **SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduta il 31/10/1994** – presentata all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 21/11/1996, n. 52, volume 772, trascrizione del 25/01/1999, sede Ufficio Provinciale di Terni, Formalità n. 851 per la proprietà di 1/4;

a favore:

...**Omissis**...per la quota di proprietà di 1/4;

contro: ...**Omissis**... per la quota di proprietà di 1/1.

- **DIVISIONE** – atto notarile Notaio Marcello Terzi, sede di Narni, **Repertorio n. 10823** del 21/03/1963, Raccolta n. 1751, Trascrizione del 29/03/1963, sede a Spoleto, Repertorio n. 1255 di formalità;

a favore:

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

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

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

...**Omissis**...per la quota di proprietà di 7/15;

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

contro: ...**Omissis**...per la quota di proprietà di 2/15.

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

a favore:

...**Omissis**...per la quota di proprietà di 7/15;

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

usufruttuaria di 1/4 la vedova ...**Omissis**... ;

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

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei

Custode: Avv. Marco Delibra

Perito: Ing. Paolo Celotto

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

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

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

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

6.1 Attuali proprietari:

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

6.2 Precedenti proprietari:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** – atto notarile Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni, **Repertorio n. 2487/1941** del 28/07/2011, Trascrizione del 04/08/2011, sede Ufficio Provinciale di Terni, Repertorio generale n. 9722, Registro particolare n. 6573
a favore:

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

contro:

...**Omissis**...per la quota di 1/1 per regime di bene personale.

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

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

contro: ...**Omissis**...per la quota di 1/1.

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

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

contro: ...**Omissis**... per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Descrizione : **Unità immobiliare urbana collabente** di cui al punto **A**

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

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

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

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

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

Destinazione urbanistica:

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

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

Nota:

*Il presente fabbricato è completamente diruto ed è riportato solo sul foglio mappale. Pertanto, è stato valutato ipotizzando una destinazione quale **annesso agricolo per il ricovero di animali da cortile e allevamento**, di dimensioni pari a $(5,00 \times 7,50) = 37,50$ mq con un'altezza pari a 2,20 mt. Sviluppa una cubatura pari a **82,50 mc**.*

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

Nota:

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

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

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

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

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

Superficie complessiva catastale di Mq. 8.490.

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

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

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

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

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

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia scoscesa.

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

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – Fg. 164 p.la 16 Bosco ceduo	Sup. reale netta	8.490	1,00	8.490
TOTALE		8.490		8.490

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

Descrizione : **Terreno agricolo – seminativo** di cui al punto **C**

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

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

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

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

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

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

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia scoscesa.

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

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

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

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

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

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

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

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

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia scoscesa.

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

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

Descrizione : **Terreno agricolo – uliveto** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Strada di Collesecco, Loc.tà Colle Altieri, Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR).
Superficie complessiva catastale di Mq. 10.280.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **241**, qualità **uliveto**, classe 4, superficie ha 1, are 02, ca 80, Reddito Dominicale € 23,89, Reddito Agrario € 10,62.

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

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

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

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

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia scoscesa.

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

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

Descrizione : **Terreno agricolo – pascolo** di cui al punto **F**

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

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **15**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 05, ca 10, Reddito Dominicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,16.

Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 come da modello 26 (n. 1354.2/1990).

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

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

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

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia semi-pianeggiante.

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

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

Vincoli:

-Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);

- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);

- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada);

- Fascia di rispetto cimiteriale (Delibera C.C. n. 117 del 06/11/2002).

(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)

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

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei

Custode: Avv. Marco Delibra

Perito: Ing. Paolo Celotto

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

Descrizione : **Terreno agricolo – pascolo** di cui al punto **G**

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

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **42**, qualità **pascolo**, classe 2, superficie ha 00, are 00, ca 65, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,02.

Dati derivanti da: Revisione di elementi censuari in atti dal 11/10/1993 coma da modello 26 (n. 1354.4/1990).

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

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

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

Il terreno ha una forma triangolare, una semi-pianeggiante.

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

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

Vincoli:

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

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

Descrizione : **Terreno agricolo – pascolo** di cui al punto **H**

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

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

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

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

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

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

Destinazione urbanistica:

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

Vincoli:

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

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

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

Descrizione : **Terreno agricolo – uliveto** di cui al punto I

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

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Narni: foglio **164**, particella **197**, qualità **uliveto**, classe 3, superficie ha 00, are 28, ca 00, Reddito Dominicale € 8,68, Reddito Agrario € 4,34.

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

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

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

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

Il terreno ha una forma rettangolare, una scoscesa.

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

I sistemi irrigui sono assenti.

Destinazione urbanistica:

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

Vincoli:

-Vincolo idrogeologico (Legge 3267/23);

- Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 12 del 22/01/2004);

- Fascia di rispetto della proprietà stradale (Nuovo Codice della Strada);

- Vietati interventi edificatori ad eccezione di interventi di risanamento di strutture esistenti e di sistemazione idrogeologica (Art. 3.1.1.5 N.T.A. PS del PRG).

(Cfr. allegato: **Certificato di destinazione urbanistica**)

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

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei

Custode: Avv. Marco Delibra

Perito: Ing. Paolo Celotto

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione

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

8.3 Valutazione corpi:**A: Unità collabente***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

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

B-C-D-E: Terreni agricoli*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie reale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
B – Terreno agricolo Fg. 164 p.IIa 16 Bosco ceduo	8.490,00	0,20	1.698,00
C – Terreno agricolo Fg. 164 p.IIa 17 Seminativo	950,00	1,00	950,00
D – Terreno agricolo Fg. 164 p.IIa 180 Bosco misto	10.620,00	0,20	2.124,00
E – Terreno agricolo Fg. 164 p.IIa 241 Uliveto	10.280,00	1,00	10.280,00
	30.340,00		15.052,00

F-G-H-I: Terreni agricoli*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

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

- Valore corpo:	€ 22.355,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 22.355,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 22.355,00

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

Riepilogo generale:**€ 22.355,00****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 3.353,25
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 19.001,75Relazione **Lotto 003** creata in data 03/02/2017Codice documento **E141-15-000294-003**

Data generazione: 03-02-2017 16:34:003

Il perito
Ing. Paolo Celotto

Allegati:

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

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

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

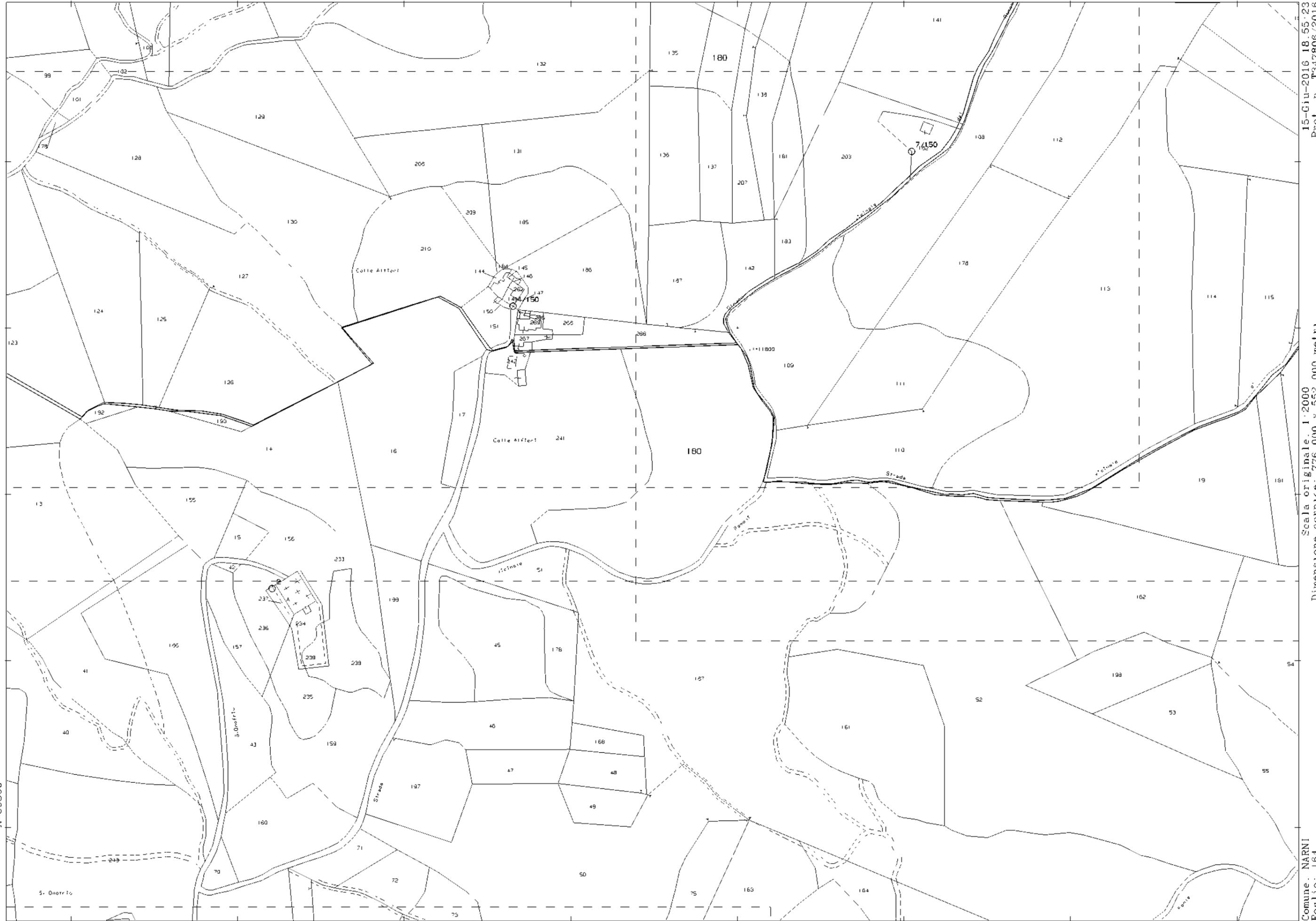
Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 003

ALLEGATI

- Documentazione catastale;
 - Inquadramento urbanistico – N.T.A. del PRG;
 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari.
-



15-Giu-2016 18.55.23
Prot. n T347806/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

Comune NARNI
Foglio 164

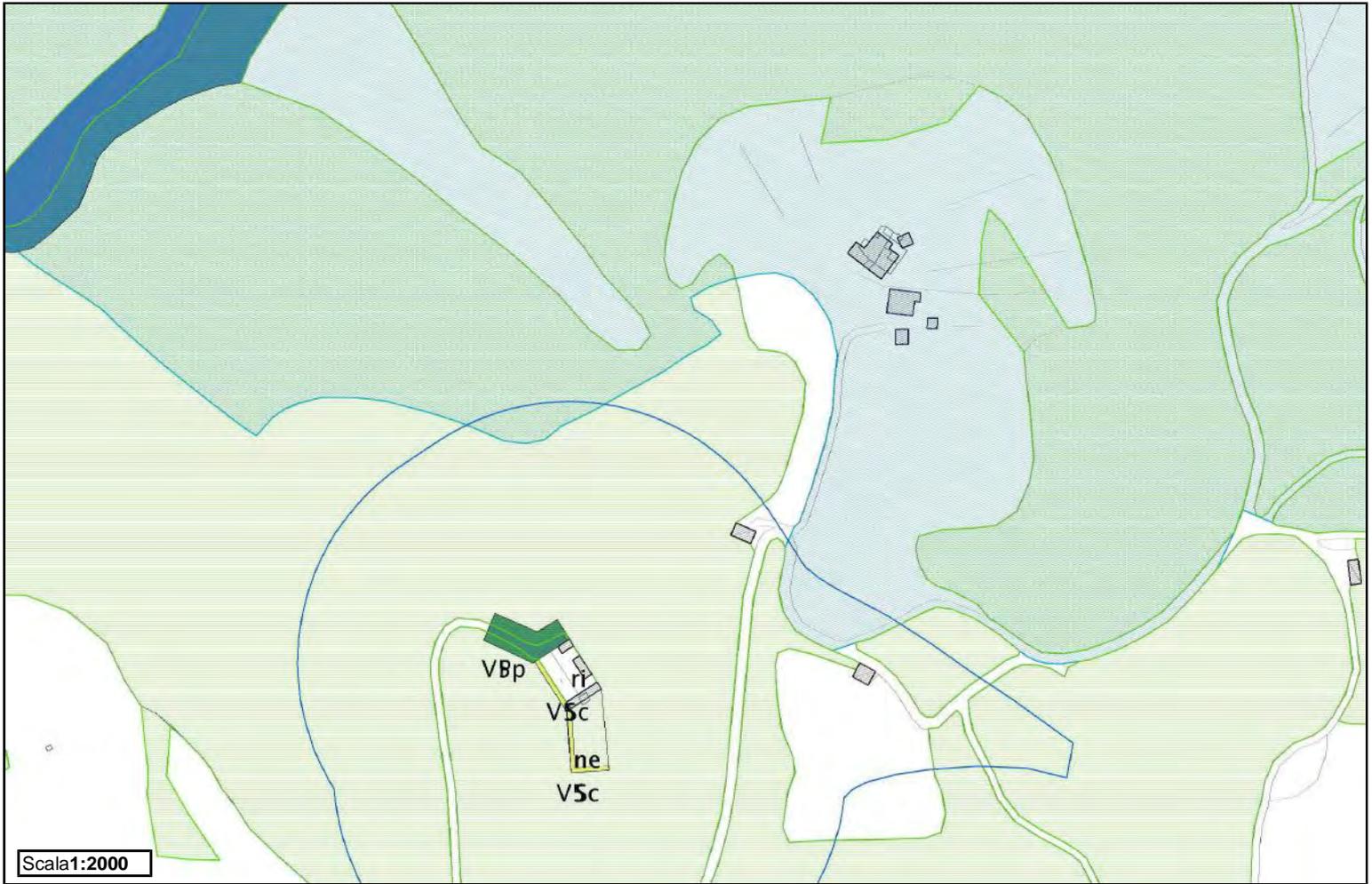
E=11400

I Particella 180

Comune di Narni



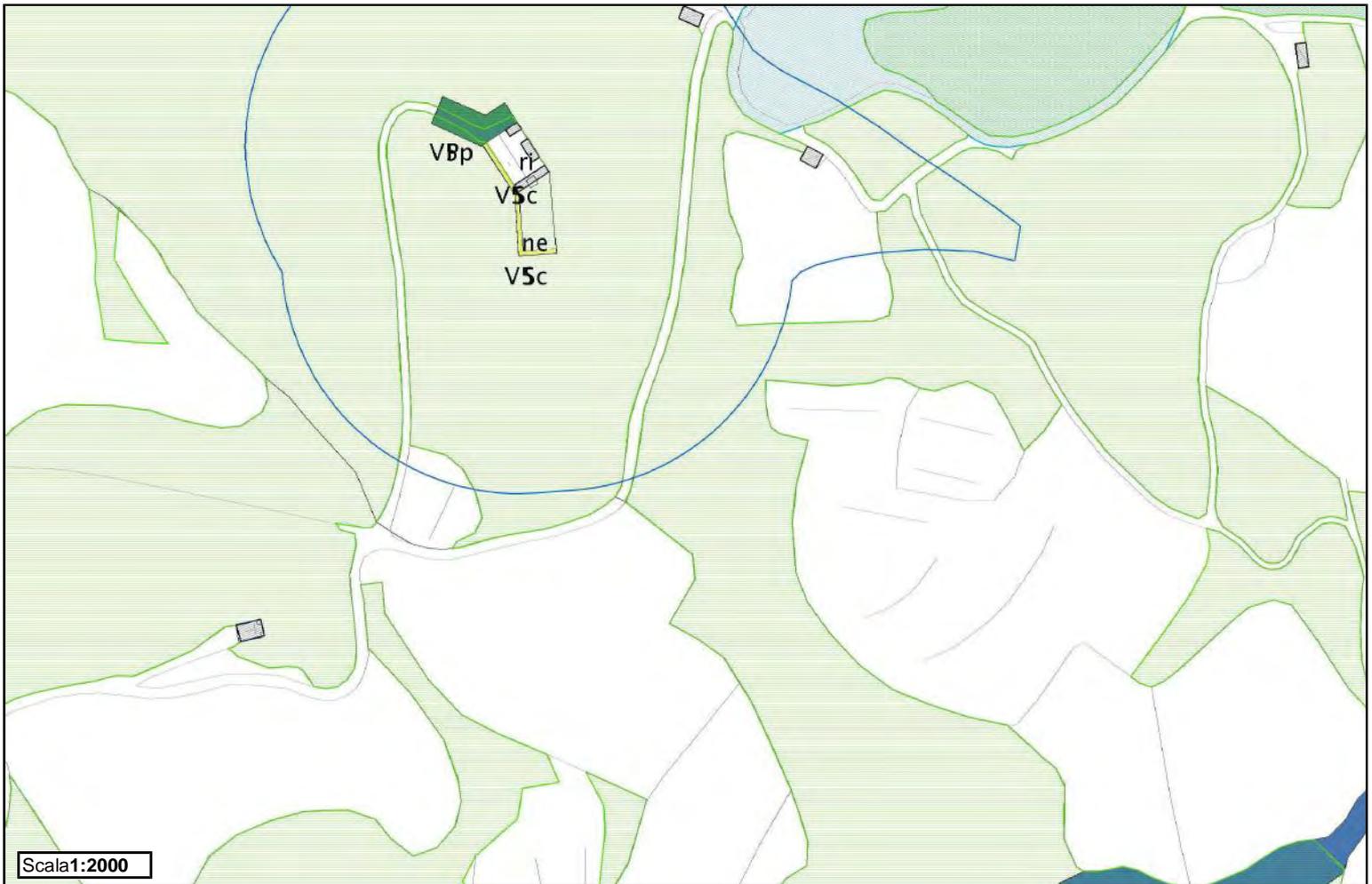
Comune di Narni



Comune di Narni



Comune di Narni



Scala 1:2000

realizzazione di aree per la sosta attrezzata;

- deve essere garantito l'uso pubblico delle strade vicinali ed è fatto obbligo ai frontisti la manutenzione delle stesse.

6. Nuova edificazione:

- altezza ammissibile negli edifici per abitazione 6,50 m.;
- altezza ammissibile negli annessi 4,50 m., salvo particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive;
- materiali da costruzione e serramenti tradizionali o contemporanei, comunque compatibili con la "regola" costruttiva e le caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale locale;

- tettoie, capanni e garage, se ammessi, non devono essere realizzati in lamiera, materiali plastici, tufo, blocchi in cemento o elementi prefabbricati.

Per le abitazioni

- il piano terra può essere adibito a locali di servizio, deposito o garage; sono ammessi seminterrati e interrati con destinazione d'uso locali di servizio;
- accesso carrabile, possibilmente non asfaltato, da realizzare con pavimentazione tradizionali (pietra o mattoni) o in terra battuta;
- recinzioni in materiale vegetale o in muratura (mattoni, pietra, cemento);

In particolare, sono vietati:

- tetto a falda con pendenza superiore al 35%;
- balconi e terrazze in aggetto;
- uso di tegole marsigliesi, portoghesi, canadesi;
- uso di manti di plastica, guaine bituminose o simili a vista;
- uso di canali di gronda e pluviali in materiale diverso dal rame o dalla lamiera zincata;
- uso di comignoli prefabbricati in cls.
- esecuzione di intonaci "falso rustico" (lacrimato, graffiato, a buccia di arancia...) e di rivestimenti plastici.

7. Serre:

le serre destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o similari, quando previste ed ammesse nei diversi ambiti, dovranno essere realizzate rispettando le prescrizioni contenute nella "nota di indirizzi e criteri" per la definizione dei tipi di serra (Del. G.R. n.7304 del 12/11/97) e le relative procedure di autorizzazione o concessione. Sono previsti i seguenti tipi:

- Tipo a): serre realizzate con strutture leggere di materiale metallico o legno, smontabili ed appoggiate sul terreno senza strutture fondali fisse.

- Tipo b): serre realizzate con struttura metallica anche a rete o in legno ancorate al suolo anche mediante strutture fondali fisse.

- Tipo c): serre con caratteristiche tipologiche e di uso diverse da quelle precedenti, realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento di varia natura, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti.

I materiali di copertura usati dovranno essere smaltiti a cura del proprietario in discariche controllate.

8. Recinzioni

Dovrà essere privilegiata la realizzazione di siepi con essenze vegetazionali scelte tra quelle indicate

nell'art. 3.5.3.4 della Parte Strutturale.

La realizzazione di recinzioni è consentita unicamente per permettere lo svolgimento di attività agro-silvo-pastorale.

Le recinzioni potranno essere realizzate con fondazioni isolate, con pali in legno o ferro e filo metallico.

In deroga alle prescrizioni sovraesposte sono possibili le recinzioni: degli spazi di pertinenza delle residenze; delle "Attività industriali e artigianali" (I) e delle "Attività terziarie" (T) permesse; per la sicurezza degli impianti tecnologici e delle attività estrattive.

Capo 5.1.2 - Sub-sistemi

Art. 5.1.2.1 - Sub-sistema V1: "Riserva di naturalità "

1. Costituiscono la "Riserva di naturalità" la dorsale carbonatica (V1.1), i crinali della dorsale carbonatica (V1.2), gli impluvi (V1.3), le conche intramontane (V1.4), le aree pedemontane della dorsale carbonatica (V1.5). Essa è caratterizzata da una preminente presenza di aree boscate e pascoli, da stabilità ecosistemica e da accumulo idrico. Sono presenti frazioni e insediamenti di rilevante interesse storico-paesistico (Taizzano, Moricone, Itieli) legati al presidio del territorio e alle pratiche agro-silvo-colturali. Allo stato attuale e/o attraverso opportuni interventi, essa può costituire elemento decisivo nella difesa della biodiversità, nella diffusione della naturalità e, in generale, nel riequilibrio eco-biologico e climatico della Valle del Nera. I crinali, gli impluvi e le conche intramontane costituiscono corridoi faunistici di rilevante valore; le aree pedemontane hanno anche il ruolo di filtri di permeabilità.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero di quelli degradati, favorendone la riconversione verso forme di governo naturalistico, con sviluppo graduale del sottobosco; alla regimazione dei corsi d'acqua e degli impluvi, favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali; alla conservazione, al recupero ed al potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, colture arboree ed erbacee pregiate) nelle conche intramontane, al mantenimento del sistema insediativo antico, al recupero di sentieri di crinale e di mezza costa per le attività ricreative e naturalistiche.

In particolare, gli interventi sui boschi dovranno essere attuati successivamente alla redazione dei piani di assestamento forestale da parte delle Comunità montane, favorendo il prolungamento dei turni di ceduzione. Dovranno inoltre essere favoriti il recupero ed il potenziamento delle formazioni arbustive del sottobosco e di bordo e la ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate.

3. La caratterizzazione funzionale del sub-sistema è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali "Attività agricole" (A) ad eccezione delle residenze ed

attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono esclusi:

negli ambiti V1.1, V1.2 e V1.3

nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; nuove edificazioni ed ampliamenti di edifici produttivi, edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, colture floro-vivaistiche;

negli ambiti V1.4, V1.5

le serre di Tipo b) e c) in base alle definizioni della Del. G.R. 7304/97 .

Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale.

5. Divieti:

- l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- il pascolamento nelle aree boscate e arbustate;
- la circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti;
- la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei piani di settore.

Art. 5.1.2.2 - Sub-sistema V2: "Connessioni territoriali fluviali "

1. Costituiscono le "Connessioni territoriali fluviali" i corsi d'acqua principali -Tevere, Nera e torrente Aia- e le fasce ripariali (V2.1), i laghi artificiali (V2.2), il fondovalle (V2.3) e i terrazzi fluviali (V2.4). Esse costituiscono complessi sistemi ecobiologici con funzione di interconnessione territoriale degli ambienti montani con quelli vallivi ed in particolare tra il sistema della catena appenninica e il sistema vulcanico laziale.

Allo stato attuale e/o con opportuni interventi di potenziamento, esse possono costituire elemento decisivo nella salvaguardia degli scambi ecobiologici, necessari per l'accrescimento della biodiversità complessiva.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia del funzionamento biologico dei sistemi fluviali, favorendo la ricostituzione, il potenziamento ed il recupero degli elementi costitutivi (alvei, argini naturali, fasce ripariali, terrazzi, fondovalle); il mantenimento/potenziamento o la ricostituzione della continuità fisica degli spazi di pertinenza fluviale; il miglioramento della qualità fisico-chimica e biologica delle acque superficiali; la minimizzazione degli impatti nelle aree di fondovalle e delle falde superficiali; il mantenimento delle caratteristiche morfologiche delle strutture fluviali ed in particolare dei terrazzi, salvaguardando i rapporti funzionali tra corsi d'acqua,

fondovalle e versanti.

Gli interventi dovranno inoltre essere finalizzati: alla tutela, recupero e potenziamento delle fasce di vegetazione ripariale ed alla loro ricostituzione, garantendo nelle aree di fondovalle della conca ternana una fascia della profondità di almeno 20 metri; alla rinaturalizzazione degli argini, salvo diversa prescrizione di piani di settore; al recupero ed alla riqualificazione delle aree golenali e delle zone umide ancorché derivanti da interventi antropici (laghetti di cava, bacini artificiali, ecc.); alla sistemazione dei terrazzi fluviali anche attraverso interventi di ripristino della vegetazione lungo le scarpate; alla tutela integrale delle aree di confluenza con i corsi d'acqua secondaria e con i fossi minori; alla tutela, riqualificazione ambientale e messa in sicurezza delle aree di scambio idrico tra il sistema fluviale e le falde sotterranee ed in particolare delle sorgenti e dei punti di affioramento della falda (laghetti di cava); alla messa in sicurezza dei fondovalle soggetti ad esondabilità anche attraverso il mantenimento delle aree golenali che consentano la libera esondazione del fiume; al graduale ripristino della continuità fisico-biologica dei corsi d'acqua (con presenza di sbarramenti artificiali) anche attraverso la realizzazione di percorsi alternativi per la ittiofauna (scala pesci) e comunque garantendo portate minime costanti (quantità minima vitale); al recupero e alla bonifica di aree di cava e discariche esaurite nelle aree di fondovalle; alla riqualificazione delle aree agricole di fondovalle, incentivando il recupero e potenziamento delle sistemazioni agrarie tradizionali (siepi, filari, sistemazioni irrigue) e delle colture di pregio ed incentivando il ricorso a pratiche agricole "biologiche"; alla riqualificazione degli orti di fondovalle nelle "Gole del Nera", garantendo comunque la presenza di una fascia ripariale minima di metri 10; al recupero ed alla sistemazione dei sentieri esistenti lungo i corsi d'acqua ed in particolare lungo il fiume Nera per la realizzazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali.

In particolare, gli interventi di sistemazione idrica ed idraulica sui corsi d'acqua dovranno essere attuati successivamente a programmi di intervento coordinati tra i diversi enti preposti, favorendo l'utilizzazione delle tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

3. La caratterizzazione funzionale del sub-sistema è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono esclusi: colture floro-vivaistiche, nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore

regionale.

5. Divieti:

- introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- pascolamento nelle aree boscate e arbustate;
- circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.

Art. 5.1.2.3 - Sub-sistema V3: "Connessioni interambientali "

1. Costituiscono le "Connessioni interambientali" gli affluenti dei corsi d'acqua principali (V3.1) ed in particolare i torrenti Caldaro e L'Aia, i fossi Calamone, Fiacchignano, Vasciano, Sanguinaro, Capparone, L'Aia e Fratta, il crinale Montoro-S. Liberato (V3.2) e i versanti principali (V3.3) ed in particolare il versante S.Liberato-Montoro, il versante di Castel Vecchio, il versante S.Vito-Guadamello. Essi svolgono il ruolo di connessioni ecobiologiche tra ambienti differenti ed in particolare tra ambienti montano-collinari e vallivi.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati: alla salvaguardia della stabilità delle sponde dei corsi d'acqua nonché al potenziamento delle fasce ripariali presenti; alla rinaturalizzazione degli argini, salvo diversa prescrizione di piani di settore, ed in particolare sul torrente Caldaro e i fossi Calamone e Fiacchignano; alla salvaguardia della stabilità dei versanti nonché al potenziamento delle aree boscate presenti; alla messa in sicurezza dei fondovalle soggetti ad esondabilità anche attraverso il mantenimento delle aree golenali che consentano la libera esondazione del fiume; alla riqualificazione delle aree agricole di versante e di crinale, incentivando il recupero e potenziamento delle sistemazioni agrarie tradizionali (siepi, filari) e delle colture di pregio ed incentivando il ricorso a pratiche agricole "biologiche". Negli ambiti V3.2 il rilascio della concessione per gli interventi ammessi è comunque subordinata ad un progetto di inserimento ambientale e paesistico.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti

4. Sono esclusi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre; negli ambiti V 3.1 nuove edificazioni destinate ad abitazioni ed annessi agricoli. Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale.

5. Divieti:

- introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- pascolamento nelle aree boscate e arbustate;

- circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.

Art. 5.1.2.4 - Sub-sistema V4: "Serbatoio di naturalità a carattere locale "

1. Costituiscono i "Serbatoi di naturalità a carattere locale" il colle di S. Vito-Guadamello (V4.1), il colle di Collesecco (V4.2), l'altopiano di LeTreie-Visciano (V4.3), il colle di S. Pellegrino-Camartana (V4.4), il colle S. Marcello (V4.5). Essi sono caratterizzati in via quasi esclusiva da un mosaico ambientale di aree agricole promiscue, con elevata presenza di colture arboree, masse boscate ed arbustate, linee d'acqua e fitta rete di filari e siepi. Il mosaico costituisce un serbatoio di elevata biodiversità, con presenza di numerose specie faunistiche di elevato interesse naturalistico.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia ed al potenziamento della diversità vegetazionale e culturale attraverso la conservazione, il recupero ed il potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, colture arboree ed erbee pregiate), il mantenimento del sistema insediativo antico, la conservazione delle sistemazioni agrarie tipiche (terrazzamenti, ciglionamenti), la sistemazione dei corsi d'acqua e degli impluvi, il potenziamento delle fasce arbustate a protezione dei boschetti isolati. Dovranno inoltre essere favoriti il recupero ed il potenziamento delle formazioni arbustive del sottobosco e di bordo e la ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate. Il rilascio della concessione per gli interventi ammessi è comunque subordinata ad un progetto di inserimento ambientale e paesistico.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono esclusi: edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre di tipo b) e c) in base alle definizioni della Del. G.R. 7304/97.

Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale.

5. Divieti:

- introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
- pascolamento nelle aree boscate e arbustate;
- circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle

attività lavorative e per i residenti.

Art. 5.1.2.5 - Sub-sistema V5: "Riserva di stabilità "

1. Costituiscono la "Riserva di stabilità" i versanti collinari a più alta sensibilità dal punto di vista della stabilità geomorfologica e ambientale. Sono caratterizzati da usi prevalentemente agricoli, in parziale abbandono, masse boscate di limitata consistenza e suoli denudati a causa delle dinamiche di degradazione del substrato prevalentemente argilloso. Gli elementi del paesaggio agrario (siepi e filari) sono caratterizzati da una estrema frammentazione. Nelle aree appartenenti al sub-sistema dovranno essere adottate opportune misure di prevenzione, recupero e rafforzamento della stabilità geomorfologica anche attraverso l'incentivazione ed il recupero delle pratiche idrauliche ed agrarie tradizionali.
2. Gli interventi dovranno essere finalizzati al ripristino ed al potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, filari, arbusteti), al mantenimento ed al potenziamento delle sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti) ed alla prevenzione dei fenomeni di dissesto, in particolare attraverso interventi che mantengano in efficienza il sistema idrografico (fossi, impluvi).
3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

Art. 5.1.2.6 - Sub-sistema V6: "Riserva di permeabilità"

1. Costituiscono la "Riserva di permeabilità" le aree vallive della conca ternana (V6.1), le valli dei fiumi Caldarò e Calamone (V6.2), la valle del fosso Vasciano (V6.3) e i piani di Montoro-Colle Giulia (V6.4). Gli ambiti sono caratterizzati da prevalenti usi agricolo-produttivi e comprende le aree vallive dei principali corsi d'acqua che, per la elevata permeabilità dei suoli, garantiscono una continua e consistente ricarica delle falde d'acqua sotterranee. La elevata permeabilità dei suoli costituisce un fattore di estrema sensibilità pertanto gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia delle falde acquifere ed alla minimizzazione degli impatti prodotti dagli usi agricolo-produttivi e zootecnici.
2. Gli interventi dovranno favorire una progressiva conversione verso forme di agricoltura a basso impatto e/o biologica, la messa in sicurezza degli allevamenti zootecnici, il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico, il mantenimento delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali, la bonifica dei siti inquinati.
3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali

"Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono ammessi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre.

Art. 5.1.2.7 - Sub-sistema V7: "Connessioni locali "

1. Le "Connessioni locali" comprendono una vasta ed eterogenea serie di elementi, per lo più a carattere lineare, che costituisce, nel suo complesso, una rete di microconnessioni ambientali e di corridoi ecologici per la piccola fauna e che interconnette ambiti agricoli e ambiti urbani. La rete ambientale può, allo stato attuale e/o attraverso opportuni interventi, costituire elemento decisivo nel riequilibrio eco-biologico e microclimatico degli ambiti urbani soggetti a fenomeni di forte inquinamento urbano e industriale. In particolare si identificano cinque tipi di connessioni locali: le connessioni d'acqua (V7.1), le connessioni verdi (V7.2), i versanti della rupe di Narni (V7.3), i capisaldi e le connessioni del verde urbano (V7.4) e le aree della compensazione lungo le principali infrastrutture ed in prossimità delle industrie (V7.5).
2. Gli interventi dovranno essere finalizzati al potenziamento e realizzazione di masse boscate ed impianti arbustivi e arborei (filari e siepi); alla realizzazione di barriere vegetali lungo le infrastrutture; al ripristino e/o potenziamento delle fasce ripariali lungo le connessioni d'acqua; alla ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate; al ripristino delle colture arboree pregiate e sistemazioni agrarie tipiche della rupe di Narni, alla prevenzione dei fenomeni di dissesto anche mediante interventi che mantengano in efficienza la rete degli impluvi minori.
3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A), "Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati" (P), "Servizi e attrezzature" (S) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.
4. Sono esclusi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; nuove edificazioni ed ampliamenti di edifici produttivi, edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e

attività lavorative e per i residenti.

Art. 5.1.2.5 - Sub-sistema V5: "Riserva di stabilità "

1. Costituiscono la "Riserva di stabilità" i versanti collinari a più alta sensibilità dal punto di vista della stabilità geomorfologica e ambientale. Sono caratterizzati da usi prevalentemente agricoli, in parziale abbandono, masse boscate di limitata consistenza e suoli denudati a causa delle dinamiche di degradazione del substrato prevalentemente argilloso. Gli elementi del paesaggio agrario (siepi e filari) sono caratterizzati da una estrema frammentazione. Nelle aree appartenenti al sub-sistema dovranno essere adottate opportune misure di prevenzione, recupero e rafforzamento della stabilità geomorfologica anche attraverso l'incentivazione ed il recupero delle pratiche idrauliche ed agrarie tradizionali.
2. Gli interventi dovranno essere finalizzati al ripristino ed al potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, filari, arbusteti), al mantenimento ed al potenziamento delle sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti) ed alla prevenzione dei fenomeni di dissesto, in particolare attraverso interventi che mantengano in efficienza il sistema idrografico (fossi, impluvi).
3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

Art. 5.1.2.6 - Sub-sistema V6: "Riserva di permeabilità"

1. Costituiscono la "Riserva di permeabilità" le aree vallive della conca ternana (V6.1), le valli dei fiumi Caldarò e Calamone (V6.2), la valle del fosso Vasciano (V6.3) e i piani di Montoro-Colle Giulia (V6.4). Gli ambiti sono caratterizzati da prevalenti usi agricolo-produttivi e comprende le aree vallive dei principali corsi d'acqua che, per la elevata permeabilità dei suoli, garantiscono una continua e consistente ricarica delle falde d'acqua sotterranee. La elevata permeabilità dei suoli costituisce un fattore di estrema sensibilità pertanto gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia delle falde acquifere ed alla minimizzazione degli impatti prodotti dagli usi agricolo-produttivi e zootecnici.
2. Gli interventi dovranno favorire una progressiva conversione verso forme di agricoltura a basso impatto e/o biologica, la messa in sicurezza degli allevamenti zootecnici, il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico, il mantenimento delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali, la bonifica dei siti inquinati.
3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali

"Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.

4. Sono ammessi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre.

Art. 5.1.2.7 - Sub-sistema V7: "Connessioni locali "

1. Le "Connessioni locali" comprendono una vasta ed eterogenea serie di elementi, per lo più a carattere lineare, che costituisce, nel suo complesso, una rete di microconnessioni ambientali e di corridoi ecologici per la piccola fauna e che interconnette ambiti agricoli e ambiti urbani. La rete ambientale può, allo stato attuale e/o attraverso opportuni interventi, costituire elemento decisivo nel riequilibrio eco-biologico e microclimatico degli ambiti urbani soggetti a fenomeni di forte inquinamento urbano e industriale. In particolare si identificano cinque tipi di connessioni locali: le connessioni d'acqua (V7.1), le connessioni verdi (V7.2), i versanti della rupe di Narni (V7.3), i capisaldi e le connessioni del verde urbano (V7.4) e le aree della compensazione lungo le principali infrastrutture ed in prossimità delle industrie (V7.5).
2. Gli interventi dovranno essere finalizzati al potenziamento e realizzazione di masse boscate ed impianti arbustivi e arborei (filari e siepi); alla realizzazione di barriere vegetali lungo le infrastrutture; al ripristino e/o potenziamento delle fasce ripariali lungo le connessioni d'acqua; alla ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate; al ripristino delle colture arboree pregiate e sistemazioni agrarie tipiche della rupe di Narni, alla prevenzione dei fenomeni di dissesto anche mediante interventi che mantengano in efficienza la rete degli impluvi minori.
3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A), "Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati" (P), "Servizi e attrezzature" (S) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti.
4. Sono esclusi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; nuove edificazioni ed ampliamenti di edifici produttivi, edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e

NARNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.100	1.300	750	950	450	550
	Semiperiferia	1.200	1.400	950	1.100	700	800	300	400
	Periferia	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona agricola	-	-	900	1.000	600	800	400	500
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	900				1.250			
	Semiperiferia	1.100				1.400			
	Periferia	-				-			
UFFICI	Centro storico	750				950			
	Semiperiferia	800				1.100			
	Periferia	-				-			
CAPANIONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	500	700	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		50/m³				90/m³			
TERRENI AGRICOLI		3.000/Ha				35.000/Ha			

REGIONI AGRARIE	Reg.Agr.n°4	Reg.Agr.n°5	Reg.Agr.n°6
	Val.medi HA Colline del Tevere Baschi	Val.medi HA Colline di Terni	Val.medi HA Colline del Basso Nera
COMUNI	Alviano Attigliano Baschi Giove Guardea Lugnano in Teverina Montecchio Penna in Teverina	Acquasparta Montecastrilli Sangemini Stroncone Terni Avigliano Umbro	Amelia Calvi dell'Umbria Narni Otricoli
1 - SEMINATIVI DI PIANURA:			
1a. Orti Irrigui	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1b. Seminativi irrigui	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00
1c. Seminativi irrigabili	€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
1d. Seminativi	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
2 - SEMINATIVI DI COLLINA:			
2a-1. Seminativ. Collina A	€ 13.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
2a-2. Seminativ. Collina B	€ 13.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
2a-3. Seminativ. Collina C	€ 11.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
2b. Seminativi di collina extramarginali	€ 7.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
3 - VIGNETI DOC E IGT			
3a. Classe A.	€ 30.000,00	-	€ 30.000,00
3b. Classe B.	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 25.000,00
3c. Classe C.	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
3d. Vigneti	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
4 - OLIVETI			
4a. Classe A.	€ 22.000,00		€ 22.000,00
4b. Classe B.	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
4c. Classe C.	€ 18.000,00	€ 16.000,00	€ 18.000,00
4d. Oliveti non produttivi	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
5 - FRUTTETI	€ 34.000,00	-	€ 30.000,00
6 - CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
7 - PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
8 - PASCOLI ARBORATI	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
9 - INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
10 - BOSCO CEDUO E MISTO	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
11 - BOSCO ALTO			
11a. Fustaie di conifere	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
11b. Cedui di castagno	€ 5.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
11c. Altri cedui e boschi alti	€ 4.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
12 - BOSCHI RIPARIALI	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 003

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo del 24/11/2016 -

LOTTO 003

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI

Strada di Collesecco, Fraz. S.Urbano - Narni (TR)

“A”- UNITA' COLLABENTE (Fg. 164, p,lla 242); “B-C-D-E” TERRENI (Fg. 164, p,lle 16-17-180-241)

“F-G-H-I” TERRENI (Fg. 164, p,lle 15-42-70-197)

Foto n. 01: vista generale della p.lla 242 dalla strada (unità collabente demolita totalmente)



Foto n. 02: vista di un terreno



Terni, li **08/02/2017**

Il perito
Ing. Paolo Celotto

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 004

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Paolo CELOTTO***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A

C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554

con studio in Terni (TR), Via A. Tomassoni 6/A

telefono: 0744/401456

fax: 0744/401456

cellulare: 339/1690782

*E-mail: **studiocelotto@gmail.com***

*PEC: **paolo.celotto@ingpec.eu***

Beni in Narni (Terni), Frazione Sant' Urbano

Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Magazzino (Porzione di fabbricato di civile abitazione)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **magazzino** (Porzione di fabbricato di civile abitazione) sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), piano terra (civ. 16).

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), costruita in epoca antecedente il 1942 e ristrutturata nel 2010. Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 27,00** ed è composta da un unico vano al piano terra, che attualmente è adibito a soggiorno con camino e angolo cottura. Presenta una struttura in muratura di pietrame vario e solai in legno con pannelle e copertura in coppi antichi.

La zona in cui è inserito il fabbricato si può ritenere prevalentemente residenziale storica/ agricola e risulta provvista di infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **163**, particella **204**, zona censuaria 2, categoria **C/2**, classe 3, consistenza 27 mq, rendita € 48,81, superficie catastale 35 mq., piano terra.

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

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

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 14/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/04/2008, Repertorio n. 6152, Rogante: Notaio Clericò Filippo , Sede: Narni
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2997.1/2008).

Coerenze: a nord: Via Pubblica; a est: Via Pubblica; a sud: p.lla 49; a ovest: p.la 47

B. Magazzino (Porzione di fabbricato di civile abitazione)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **magazzino** (Porzione di fabbricato di civile abitazione) sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), costruita in epoca antecedente il 1942 e ristrutturata nel 2010. Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 20,00** ed è composta da due vani al piano terra, che attualmente sono adibiti a soggiorno e servizio igienico con corridoio.

Presenta anche essa una struttura in muratura di pietrame vario, solai in legno con pannelle di altezza paria a 2,25 mt. e pavimentazione in cotto.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **163**, particella **48**, sub. **4**, zona censuaria 2, categoria **C/2**, classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 36,15, superficie catast. 27 mq., piano terra.

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

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

Coerenze: a nord: p.la 204; a est: p.la 49, Via Pubblica; a sud: Via Pubblica; a ovest: p.la 47.

C. Magazzino (Porzione di fabbricato di civile abitazione)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **magazzino** (Porzione di fabbricato di civile abitazione) sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), costruita in epoca antecedente il 1942 e ristrutturata nel 2010. Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 36,00** ed è composta da due vani al piano primo, che attualmente sono adibiti a camera matrimoniale (H.=2,60 mt.) con servizio igienico ed ingresso dalla Via Pubblica e studio con scala interna che conduce al soppalco/camera singola (H.max=3,85 mt.). Nel suddetto vano studio di circa 13 mq. è presente anche una seconda scala interna che conduce al vano studio/rip. posto piano sottostante, di unione tra i vari ambienti del fabbricato, identificato come **p.Ila 48, sub. 1 (p.Ila 49 nella planimetria catastale), che non rientra nei beni immobili oggetto della presente stima.**

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **163**, particella **48**, sub. **3**, zona censuaria 2, categoria **C/2**, classe 3, consistenza 36 mq, rendita € 65,07, superficie catast. 46 mq., piano primo.

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

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

Coerenze: a nord: p.Ila 204; a est: p.Ila 49, Via Pubblica; a sud: Via Pubblica; a ovest: p.Ila 47.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale storica.
Area urbanistica:	residenziale con parcheggi inesistenti.
Servizi offerti dalla zona:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole - rurali.
Attrazioni paesaggistiche:	Lago di S. Liberato, Lo Speco, Narni centro storico.
Principali collegamenti pubblici:	Raccordo Autostradale Terni-Orte (25), Autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

"A-B-C" – Magazzini (Porzioni di fabbricato) (Fg.163, p.Ila 204) – (Fg. 48 sub. 4-3)

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

a favore:

"Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona", sede in Spello (PG), (cod.fisc.: 00228700548), per la **quota di 1/1**

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

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

a favore:

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

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

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

a favore:

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

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

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Nota:

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il C.T.U. dichiara che dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Narni – Archivio edilizia, **è stato possibile reperire il Titolo abilitativi assentito - Permesso di Costruire prot. n. 20894 del 26/02/2010** – con relative integrazioni, elaborati grafici, relazioni tecniche ed inizio dei lavori, relativo all'intervento di "Ristrutturazione edilizia con fusione e mutamento di destinazione d'uso" delle singole unità immobiliari oggetto della presente stima (**Lotto 004**). (Cfr. allegato: **Copia Titoli abilitativi**)

Lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare, pertanto, la **conformità urbanistica delle unità immobiliari rispetto all'ultimo titolo edilizio presentato in Comune ed approvato**, precisando che il vano posto al livello inferiore di unione a tutti gli ambienti del fabbricato, identificato catastalmente come **p.lla 48, sub. 1 (p.lla 49 nella planimetria catastale)**, **non rientra nei beni immobili oggetto della presente stima.**

Pertanto, si dovrà accertare la proprietà e/o eventuali errori di accatastamento della stessa.

Opere regolarizzabili secondo i titoli abilitativi vigenti.

Richiesta del Certificato di Agibilità dell'unità immobiliare posta su due livelli p.T-1.

Si stima un costo complessivo presunto per regolarizzare tale situazione di circa € 1.200,00.

Oneri totali: € 1.200,00

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 24/11/2016 l'unità immobiliare del **Lotto 004 non risulta essere conforme alla documentazione catastale** depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati: (Fg. 163, p.lla 204): **Planimetria prot. n. T354091 del 11/11/1997**; (Fg. 163, p.lla 48, sub. 4-3): **Planimetria prot. n. TR0158198 del 23/11/2011**. (Cfr. allegato).

Si dovrà procedere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio della variazione catastale secondo il titolo abilitativo assentito del 2010, regolarizzabile tramite procedura Doc.fa.

In merito alla **p.lla 48, sub. 1 (p.lla 49 nella planimetria catastale)**, vano di unione degli ambienti del fabbricato, si dovrà accertare la proprietà e/o eventuali errori di accatastamento della stessa.

Si stima un costo complessivo presunto per la presentazione della pratica Doc.fa: **€ 1.500,00**

Oneri totali: € 1.500,00

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

Nota: L'unità immobiliare con destinazione civile abitazione costituita di fatto dalla fusione delle tre singole unità immobiliari oggetto di stima (Fg. 163, p.lla 204-48/3-4) è **priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante: redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.) a seguito della variazione catastale dell'unità immobiliare: **€ 300,00**

Oneri Totali: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

"A" – Porzioni di fabbricato (Fg.163, p.lla 204) - "B-C" – Magazzini (Fg. 48 sub. 4-3)

6.1 Attuali proprietari:

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

6.2 Precedenti proprietari:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** – atto a rogito Notaio Filippo Clericò, sede di Terni del 14/04//2008, **Repertorio n. 6152**, raccolta 3887, trascritto in Terni in data 21/04/2008, Registro generale n. 4870, Registro particolare n. 2997;
a favore: ...*Omissis*... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per **(acquirente)**;
contro: ...*Omissis*... quale bene personale.

- **ATTO DI DIVISIONE** – atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli, sede di Terni del 20/02//1998, **Repertorio n. 104347**, trascritto in Terni in data 23/03/1998, Registro generale n. 2585, Registro particolare n. 2159;
a favore: ...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/1**;
contro: ...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 2/6**;
...*Omissis*... per la **quota di 1/6**;
...*Omissis*... per la **quota di 1/6**;
...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/6**;
...*Omissis*... per la **quota di 1/6**.

- **CESSIONE DI DIRITTI** – atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli, sede di Terni del 20/02//1998, **Repertorio n. 104347**, trascritto in Terni in data 23/03/1998, Registro generale n. 2584, Registro particolare n. 2158;
a favore: ...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/6**;
contro: ...*Omissis*... per la **quota di 1/6**.

- **SUCCESSIONE IN MORTE di ...*Omissis*... deceduto il 29/11/1963** – presentata al n. 74, volume 115, trascrizione del 22/09/1964 sede Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, Formalità n. 4382;
a favore di: ...*Omissis*... per la **quota di 1/6**.
...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/6**;
...*Omissis*... per la **quota di 1/6**;
...*Omissis*... per la **quota di 1/6**;
...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/6**; ...*Omissis*... per la **quota di 1/6**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dai documenti in possesso dello scrivente C.T.U. a seguito dell'accesso agli Atti effettuato presso l'Archivio del Comune di Narni, è possibile dichiarare che la costruzione del fabbricato di cui sono porzione le unità immobiliari in oggetto è antecedente il 1942 e la ristrutturazione edilizia risale al 28/02/2010. E' stato possibile rintracciare il Titolo abilitativo - **Permesso di Costruire prot. n. 20894 del 26/02/2010** - con relativi elaborati grafici allegati, integrazioni ed inizio dei lavori, riguardante l'intervento di "**Variazione di destinazione d'uso da locali magazzini in alloggio abitativo**" (Fg. 163, p.la 48 sub. 1 e p.la 204).

Nessun riscontro, invece, presso l'Archivio delle autorizzazioni inerenti i seguenti interventi edilizi:

- Fine Lavori relativo al P.di Costruire;
- richiesta del Certificato di Agibilità.
- pratiche amministrative inerenti l'allaccio delle unità immobiliari alla fognatura pubblica.

Titoli abilitativi inerenti la costruzione del fabbricato (Fg. 163, part.la 204 e p.la 48, sub. 4-3):

- 1) **Permesso di costruire prot. n. 20733 del 10/08/2009**- "Variazione di destinazione d'uso da locali magazzini in alloggio abitativo" (Fg. 163, p.la 48 sub. 1 e p.la 204)., immobile sito in Loc.tà S.Urbano – Narni (TR). Intestato a ...**Omissis**...;
- 2) **Integrazione P.di C. prot. n. 13342 del 04/05/2010**: prescrizioni impartite con parere favorevole della Commissione tecnica interna;
- 3) **Permesso di costruire prot. n. 20894 del 26/02/2010** - Parere favorevole C.T.I. n. 20894/CTI;
- 4) **Inizio dei lavori** del 18/05/2011. (Cfr. allegato: **Copia Titoli abilitativi**)

Descrizione : **Magazzino (Porzione di fabbricato)** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **magazzino** (Porzione di fabbricato di civile abitazione) sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), piano terra (civ. 16).

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), costruita in epoca antecedente il 1942 e ristrutturata nel 2010.

La zona in cui è inserito il fabbricato si può ritenere prevalentemente residenziale storica e risulta provvista di infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 27,00** ed è composta da un unico vano al piano terra, che attualmente è adibito a soggiorno con camino e angolo cottura-pranzo.

Presenta una struttura in muratura di pietrame vario e solai in legno con pianelle e copertura in coppi antichi.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **163**, particella **204**, zona censuaria 2, categoria **C/2**, classe 3, consistenza 27 mq, rendita € 48,81, superficie catastale 35 mq., piano terra.

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

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

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 14/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/04/2008, Repertorio n. 6152, Rogante: Notaio Clericò Filippo, Sede: Narni
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2997.1/2008).

Coerenze: a nord: Via Pubblica; a est: Via Pubblica; a sud: p.la 49; a ovest: p.la 47

Nota:

*Il C.T.U. dichiara che alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 ha accertato che l'immobile risulta avere una **destinazione d'uso diversa da quella indicata nei documenti catastali (magazzino) in quanto è adibito a civile abitazione**; inoltre, tale unità immobiliare è di fatto unita*

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

con quella adiacente (Fg, 163, p.lla 48, sub. 4).

Tale fusione e variazione di destinazione d'uso risultano essere conformi con il **Titolo abilitativo assentito** (Permesso di Costruire prot. n. 20894 del 26/02/2010).

Lo scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un rilievo dello stato dei luoghi che risulta essere conforme con il progetto allegato al Titolo abilitativo assentito (Cfr allegato).

Destinazione urbanistica:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra- (magazzino)				
Sogg./angolo cottura-pranzo	Sup. lorda	35,00	0,50	17,50
TOTALE - Sup. Lorda		35,00		17,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

Materiale: **muratura di pietrame**, condizioni: **buone**

Copertura

Tipologia: **a falda unica**, materiale: **legno/leterni con coppi**, condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **orditura in legno con pannelle**, condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente/vetro**, materiale: **legno**, condizioni: **buone**

Infissi interni

Tipologia: **a battente**, materiale: **legno**, condizioni: **scadenti**

Pavimentazione

Materiale: **cotto**, condizioni: **buone**

Camino

Materiale: **pietra/mattoni**, condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **a vista**, tensione: **220V**, condizioni: **scadenti**, **quadro elettrico non a norma**; conformità: **non rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete comunale**, rete di distribuzione: **non rilevabile**,

condizioni: **scarse**, conformità: **non rilevabile**

Termico

tipologia: **assente**, rete di distribuzione: **non rilevabili**

Note: L'unità immobiliare in oggetto con destinazione civile abitazione di fatto è unita con le unità immobiliari (Fg. 163, p.la 48 sub. 4/3) formando un'unica unità immobiliare priva della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia

Descrizione : **Magazzino (Porzione di fabbricato)** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **magazzino** (Porzione di fabbricato di civile abitazione) sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), costruita in epoca antecedente il 1942 e ristrutturata nel 2010.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 20,00** ed è composta da due vani al piano terra, che attualmente sono adibiti a soggiorno e servizio igienico con corridoio.

Presenta anche essa una struttura in muratura di pietrame vario, solai in legno con pannelle di altezza paria a 2,25 mt. e pavimentazione in cotto.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **163**, particella **48**, sub. **4**, zona censuaria 2, categoria **C/2**, classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 36,15, superficie catast. 27 mq., piano terra.

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

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

Coerenze: a nord: p.lla 204; a est: p.lla 49, Via Pubblica; a sud: Via Pubblica; a ovest: p.lla 47.

Nota:

*Il C.T.U. alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 ha accertato che l'immobile risulta avere una **destinazione d'uso diversa da quella indicata nei documenti catastali (magazzino) in quanto è adibito a civile abitazione**; inoltre, tale unità immobiliare è di fatto unita con quelle adiacenti (Fg. 163, p.lla 204) e (Fg. 163, p.lla 48, sub.1).*

*Tale fusione e variazione di destinazione d'uso risultano essere conformi con il **Titolo abilitativo assentito** (Permesso di Costruire prot. n. 20894 del 26/02/2010). Si precisa che dal vano pranzo dell'unità immobiliare in oggetto si accede in un ambiente posto ad un livello inferiore (-1,20 mt.) adibito a studio/ripostiglio, di unione tra i vari ambienti che compongono il fabbricato, in quanto da esso si accede ad un'altra scala che conduce ad un piano rialzato e poi al piano primo (Fg. 163, p.lla 48, sub. 3).*

Tale ambiente risulta identificato catastalmente come p.lla 48, sub. 1 (p.lla 49 nella planimetria catastale), e non rientra nei beni immobili oggetto della presente stima.

Lo scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un rilievo dello stato dei luoghi che risulta essere conforme con il progetto allegato al Titolo abilitativo assentito (Cfr allegato).

Destinazione urbanistica:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra- (magazzino)				
Soggiorno – Bagno - corridoio	Sup. lorda	27,00	0,5	13,50
	TOTALE	27,00		13,50

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

Materiale: **muratura di pietrame**, condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **orditura in legno con pannelle**, condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni

Tipologia: **a battente**, materiale: **legno**, condizioni: **scadenti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **a vista**, tensione: **220V**, condizioni: **scadenti**,
quadro elettrico non a norma; conformità: **non rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete comunale**,
rete di distribuzione: **non rilevabile**, condizioni: **scarse**,
conformità: **non rilevabile**

Termico

tipologia: **assente**, rete di distribuzione: **non rilevabili**

Note: L'unità immobiliare di fatto è unita con le unità immobiliari con destinazione civile abitazione (Fg. 163, p.lla 204 - 48 sub. 4) formando un'unica unità immobiliare priva della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

Descrizione : **Magazzino (Porzione di fabbricato) di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **magazzino** (Porzione di fabbricato di civile abitazione) sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), costruita in epoca antecedente il 1942 e ristrutturata nel 2010.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 36,00** ed è composta da due vani al piano primo, che attualmente sono adibiti a camera matrimoniale (H.=2,60 mt.) con servizio igienico ed ingresso dalla Via Pubblica e studio con scala interna in legno, che conduce al soppalco/camera singola (H.max=3,85 mt.).

Nel suddetto vano studio di circa 13 mq. è presente anche una seconda scala interna in legno che conduce al vano studio/rip. posto piano sottostante, di unione tra i vari ambienti del fabbricato, identificato come **p.lla 48, sub. 1 (p.lla 49 nella planimetria catastale), che non rientra nei beni immobili oggetto della presente stima.**

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **163**, particella **48**, sub. **3**, zona censuaria 2, categoria **C/2**, classe 3, consistenza 36 mq, rendita € 65,07, superficie catast. 46 mq., piano primo.

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

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

Coerenze: a nord: p.lla 204; a est: p.lla 49, Via Pubblica; a sud: Via Pubblica; a ovest: p.lla 47.

Nota:

*Il C.T.U. alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 ha accertato che l'immobile risulta avere una **destinazione d'uso diversa da quella indicata nei documenti catastali (magazzino) in quanto è adibito a civile abitazione**; inoltre, tale unità immobiliare è di fatto unita con quelle adiacenti (Fg. 163, p.lla 204 –p.lla 48 sub.4) e (Fg. 163, p.lla 49).*

*Tale fusione e variazione di destinazione d'uso risultano essere conformi con il **Titolo abilitativo assentito** (Permesso di Costruire prot. n. 20894 del 2010).*

*Si precisa che dal vano studio dell'unità immobiliare in oggetto si accede mediante una scala interna in un ambiente posto al piano sottostante, identificato catastalmente come **p.lla 48, sub. 1 (p.lla 49 nella planimetria catastale), che non rientra nei beni immobili oggetto della presente stima.***

Lo scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un rilievo dello stato dei luoghi che risulta essere conforme con il progetto allegato al Titolo abilitativo assentito (Cfr allegato).

Destinazione urbanistica:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra- (magazzino)				
Camera-bagno-soppalco	Sup. lorda	46,00	0,50	23,00
	TOTALE	46,00		23,00

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

Materiale: **muratura di pietrame**, condizioni: **buone**

Copertura

Tipologia: **a falda unica**, materiale: **legno/laterizio con coppi**,
condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **orditura in legno con pannelle**, condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **legno**,
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente**, materiale: **legno**, condizioni: **scadenti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **a vista**, tensione: **220V**, condizioni: **scadenti**,
quadro elettrico non a norma; conformità: **non rispettoso
delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete
comunale**, rete di distribuzione: **non rilevabile**,
condizioni: **scarse**, conformità: **non rilevabile**

Termico

tipologia: **assente**, rete di distribuzione: **non rilevabili**

**Note: L'unità immobiliare di fatto è unita con le unità
immobiliari con destinazione civile abitazione (Fg. 163,
p.IIa 204 - 48 sub. 4) formando un'unica unità immobiliare
priva della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della
vigente legislazione in materia..**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

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

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

A tale scopo sono stati scelti come fonte per i **FABBRICATI** i dati di mercato indicati dal **Listino dei Prezzi degli immobili** accertati presso la Borsa Immobiliare redatto a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni che relativamente al Periodo: **4° trimestre 2016** – Provincia: **Terni**; Comune: **Narni**; zona **Agricola**; Destinazione: **abitazioni**; Stato conservativo: **Ristrutturato** - propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq e € 1.000,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, della sua scarsa razionalità nella distribuzione dei vani ai piani superiori, degli impianti elettrici non a norma, delle rifiniture interne, delle difformità catastali rilevate, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta un valore unitario a mq pari **€ 950,00/mq** (novecentocinquanta/00/mq) di superficie commerciale lorda.

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

8.2 Fonti di informazione

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

8.3 Valutazione corpi:*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:*Descrizione: **Magazzino (Porzione di fabbricato)** di cui al punto **A**

Destinazione	Parametro	Superficie lorde (mq)	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore Complessivo (€)
Piano terra- (magazzino)				
Sogg./angolo cottura-pranzo	Sup. Lorde	17,50	950,00	16.625,00
	TOTALE	17,50		16.625,00

- Valore corpo:	16.625,00
- Valore accessori:	0,00
- Valore complessivo intero:	16.625,00
- Valore complessivo diritto e quota	16.625,00

Descrizione: **Magazzino (Porzione di fabbricato)** di cui al punto **B**

Destinazione	Parametro	Superficie lorde (mq)	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore Complessivo (€)
Piano terra- (magazzino)				
Soggiorno – Bagno – corridoio	Sup. Lorde	13,50	950,00	12.825,00
	TOTALE	13,50		12.825,00

- Valore corpo:	12.825,00
- Valore accessori:	0,00
- Valore complessivo intero:	12.825,00
- Valore complessivo diritto e quota	12.825,00

Descrizione: **Magazzino (Porzione di fabbricato)** di cui al punto **C**

Destinazione	Parametro	Superficie lorde (mq)	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore Complessivo (€)
Piano terra- (magazzino)				
Camera – Bagno – soppalco	Sup. Lorde	23,00	950,00	21.850,00
	TOTALE	23,00		21.850,00

- Valore corpo:	21.850,00
- Valore accessori:	0,00
- Valore complessivo intero:	21.850,00
- Valore complessivo diritto e quota	21.850,00

- Valore corpo:	€ 51.300,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 51.300,00

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

- Valore complessivo diritto e quota € 51.300,00
Riepilogo generale: **€ 51.300,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 7.695,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (Agibilità-Docfa-Attestato Prestazione Energetica):	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** : **€ 43.305,00**

Relazione **Lotto 004** creata in data 07/02/2017
 Codice documento **E141-15-000294-004**
 Data generazione: 07-02-2017 09:42:25

Il perito
Ing. Paolo Celotto

Allegati:

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

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

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

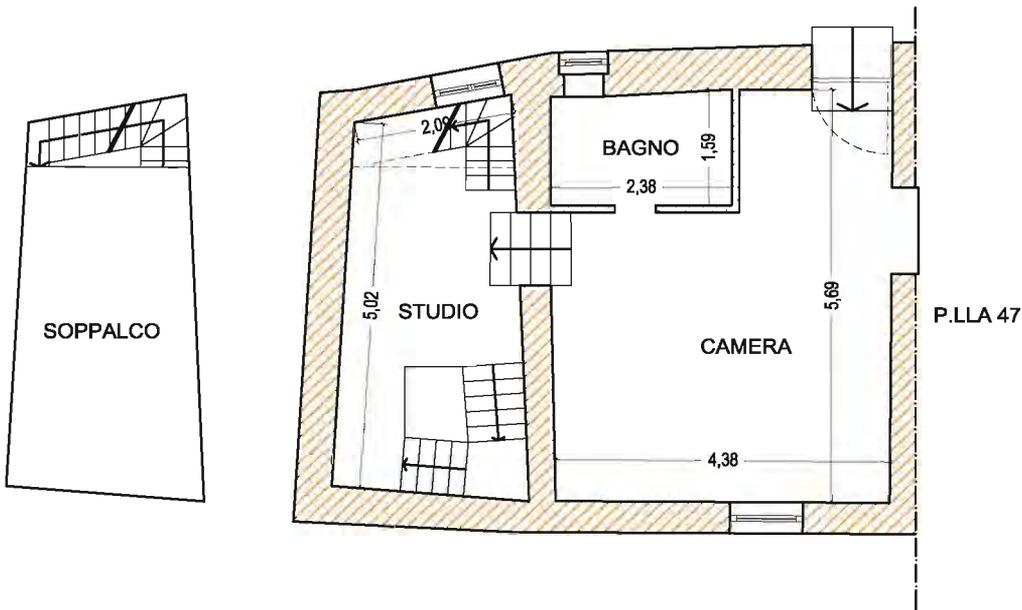
Lotto 004

ALLEGATI

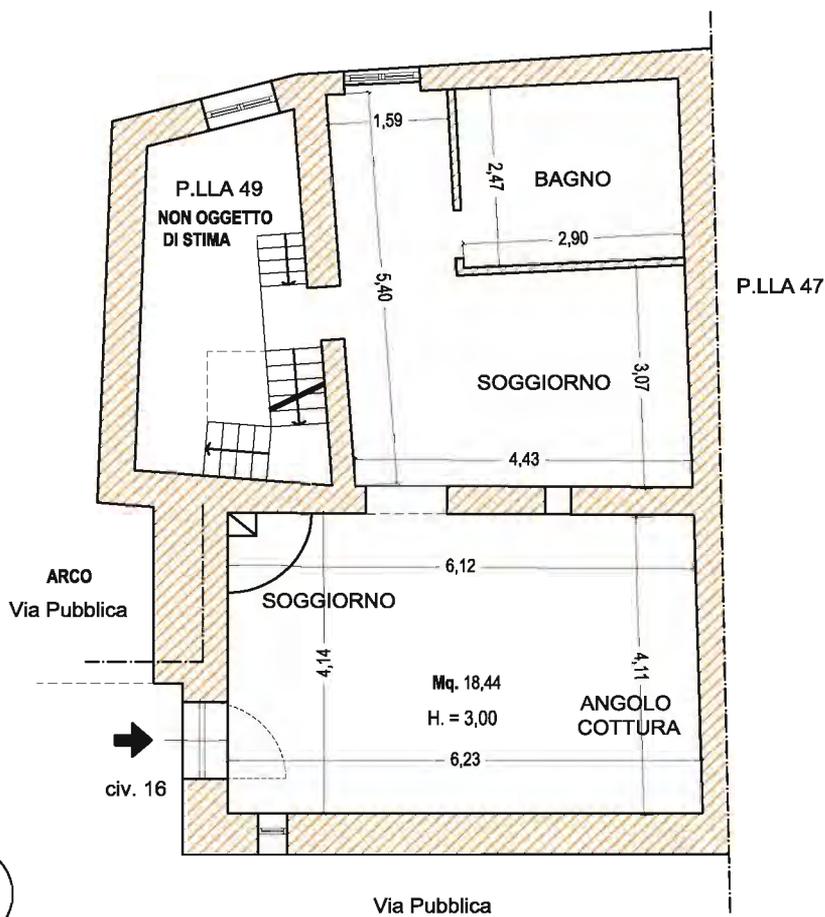
- Rilievo del **24/11/2016** – Elaborato grafico;
 - Documentazione catastale;
 - Inquadramento urbanistico;
 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
-

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

Fig. 163, p.lle 204- 48/4-3
Fraz. S.Urbano - Narni (TR)



- PIANTA PIANO PRIMO



- PIANTA PIANO TERRA


scala 1:100



N=60000

E=11000

1 Particella. 50

15-Giu-2016 18.42.30
Prot. n T343352/2016

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388 000 x 276 000 metri

Comune: NARNI
Foglio: 163

MODULARIO
F. rig. rend. 497



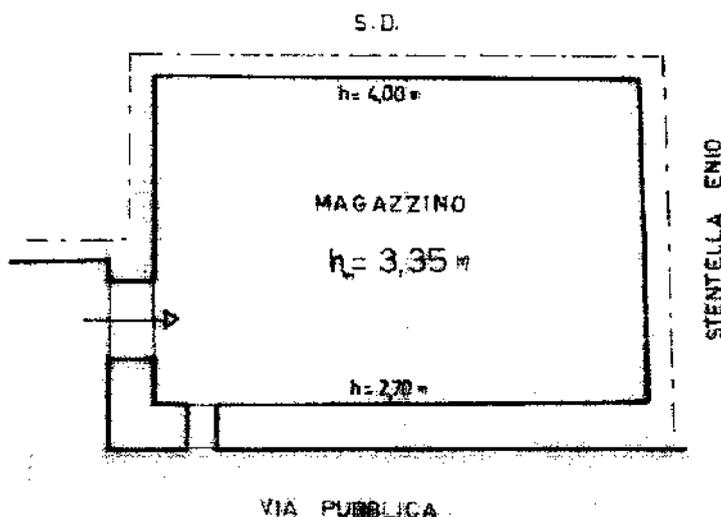
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NARNI** via **Fraz. S. Urbano** civ.



PIANO TERRA

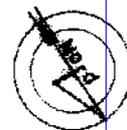
mq. 27,00

10 metri



09433616

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom.
(Titolo, cognome e nome)
SPADINI MARCELLO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei Geometri
n. 163 della provincia di Perugia

Data presentazione: 11/11/1997 - Data: 16/06/2016 - n. T354091 - Richiedente: BNCFRZ69R15L117B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 - Formato stampa flicfreso: A4(210x297)

data 6/8/97 Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 163 - Particella: 204 - Subalterno: 0 >
FRAZIONE SANT'URBANO piano: T;
Nome: Istituto Nazionale di Statistica - Roma - P.U.

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

Dichiarazione protocollo n. TR0158198 del 23/11/2011

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

Frazione Sant'urbano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 163
Particella: 48
Subalterno: 4

Compilata da:
Caneva Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 1141

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 163 - Particella: 48 - Subalterno: 4 >
FRAZIONE SANT' URBANO piano: T;



10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0158198 del 23/11/2011

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

Frazione Sant'urbano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 163

Particella: 48

Subalterno: 3

Compilata da:

Caneva Marco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 1141

Scheda n. 1

Scala 1:200

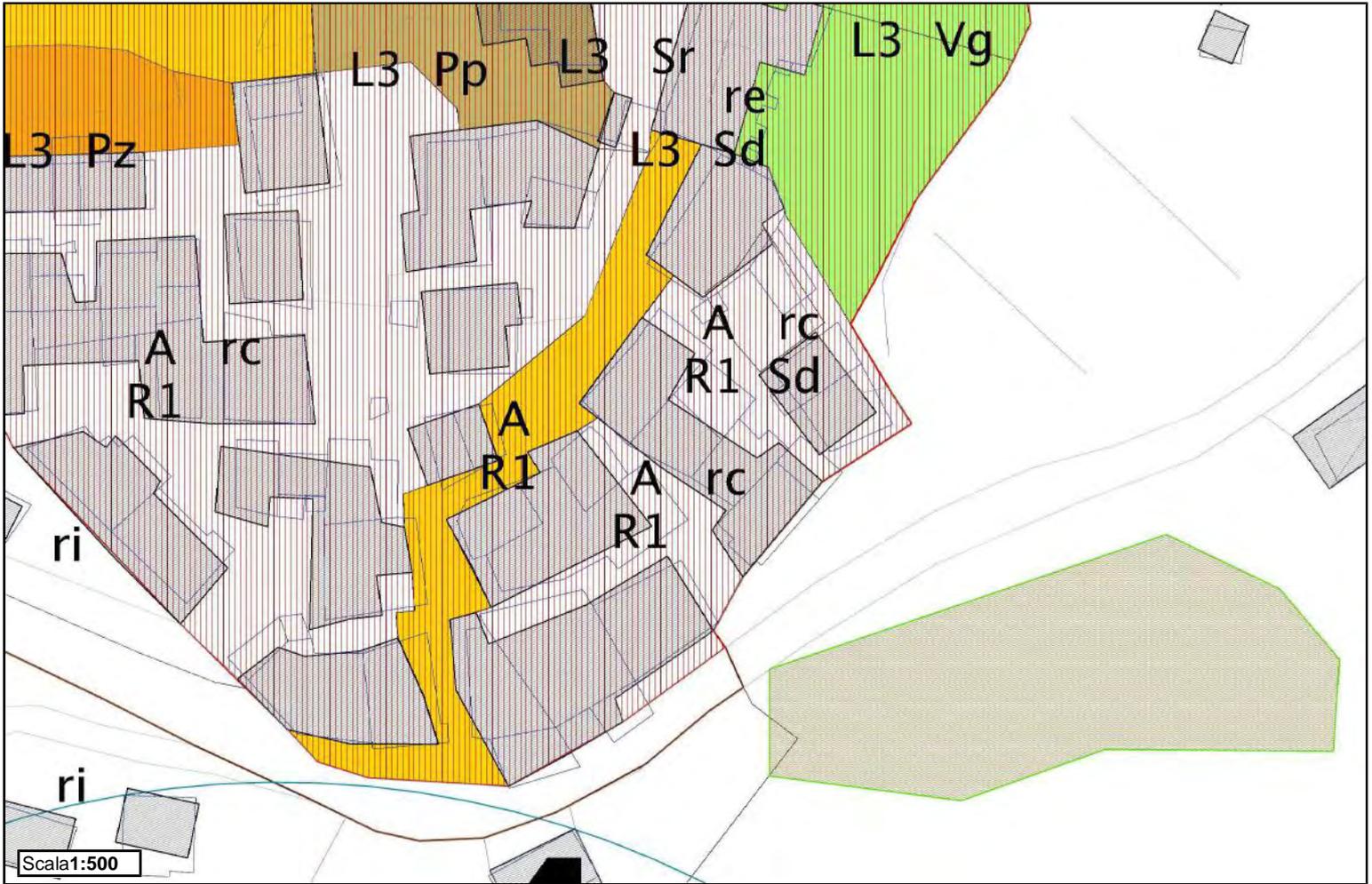


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 163 - Particella: 48 - Subalterno: 3 >
FRAZIONE SANT' URBANO piano: 1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Comune di Narni



d'uso pubblico, come l'area commerciale e terziaria della via Tuderte a Narni Scalo. Sono "attrezzature urbane" edifici o insiemi di edifici e aree che offrono servizi e attrezzature d'uso pubblico di livello urbano e territoriale. Esse sono: l'ospedale, il Campus Scolastico a Narni Scalo.

2. La caratterizzazione funzionale del sub-sistema è garantita dalla presenza di "Attività terziarie" (T) e di "Servizi e attrezzature" (S) in misura pari almeno al 60% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono ammesse "Residenze" (R). Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V).

3. Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I).

4. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m.

5. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3.

Art. 5.2.2.3 - Sub-sistema L3: " Centri civici "

1. I "centri civici" delle frazioni sono generalmente individuati da strade, piazze, porzioni di tessuto urbano che collegano tra loro la chiesa, la scuola, i servizi e le attività terziarie di base.

2. Le frazioni e i quartieri considerati sono: Capitone, La Cerqua, Ponte San Lorenzo, Cigliano, Narni Scalo, Santa Lucia, Brecciaro, Berardozzo, Montoro, Nera Montoro, San Liberato, Taizzano, Stifone, Testaccio, Scogliara, Borgaria, Itieli, Altroccanto, Sant'Urbano, S.Vito, Guadamello, Gualdo, Vigne, Schifanoia, Moricone.

3. Gli interventi dovranno rafforzare l'identità delle frazioni attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico (piazze, parcheggi, verde), favorire il recupero e la conservazione dei caratteri e del ruolo dei centri antichi, il restauro e il risanamento dei manufatti e degli spazi storici. Particolare cura dovrà essere posta nella integrazione delle parti di recente formazione con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

4. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza di "Servizi e attrezzature" (S) e "Attività terziarie" (T) in misura pari almeno al 50% del totale della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono ammesse "Residenze" (R). Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V).

5. Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I).

6. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi pavimentati e, ove possibile, ubicati sui due lati; nei centri antichi minori le carreggiate potranno anch'esse essere pavimentate, e potrà essere eventualmente adottato un trattamento del suolo uniforme per gli spazi destinati ai pedoni ed alle automobili. Gli incroci sono a raso. Gli spazi aperti, piazze verdi, giardini/piazze, ed aree attrezzate devono essere intesi come continuazione/prolunga-

mento della residenza.

7. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici:

H max 10,00 m.

8. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3.

Titolo 5.3 - Sistema della residenza (R)

Capo 5.3.1 - Disposizioni generali

Art. 5.3.1.1 - Prestazioni

1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare dovrà garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali (approvvigionamento dei generi di prima necessità), l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi.

2. Nel sistema della residenza dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione dei materiali che costituiscono gli spazi collettivi. E' vietata la formazione di depositi di materiali a cielo aperto.

3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema della residenza, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una più razionale gestione della mobilità, migliore sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo). Gli incroci, in genere a raso, potranno essere anche rialzati o regolamentati da mini-rotonde.

4. Gli interventi di trasformazione, ad esclusione di quelli in ambito R1, dovranno garantire una superficie permeabile superiore al 30% dell'intera superficie fondiaria. Ove non diversamente precisato, nella normativa di ciascun subsistema, le altezze massime degli edifici e i limiti di densità edilizia osservano quanto disposto dall'art. 8 del D.M.1444 del 2/4/1968.

5. Nelle zone appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e bio-ingegneria. Per questo nel loro progetto si dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale (le murature, ad esempio, dovranno preferibilmente essere in materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, traspiranti, di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri; così i materiali di finitura e gli altri elementi dell'edificio). In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, il risanamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti, dopo l'adozione degli atti di cui

al successivo periodo, dovranno essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti adottate.

Ai fini della predetta valutazione della pressione ambientale e del giudizio della sua sostenibilità l'Amm.ne Comunale dovrà adottare appositi strumenti normativi (piani attuativi, piani di settore, regolamenti, ecc.) tenendo anche conto del disposto dell'art.14 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Art. 5.3.1.2 - Usi caratterizzanti consentiti ed esclusi

1. Il Sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale "Residenza" (R).

2. Sono escluse le "Attività agricole" (A).

3. Nel Sistema della residenza sono altresì previsti: "Spazi scoperti d'uso pubblico" (P, V), "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T).

4. Degli usi previsti al punto 3 di questo stesso articolo sono escluse le seguenti articolazioni:

Tr: motel;

Sc: servizi cimiteriali;

Sh: ospedali;

Ss: palazzi dello sport;

St: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti.

5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi.

Art. 5.3.1.3 - Articolazione del sistema

1. Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema R1: "Centri Antichi"

- Sub-sistema R2: "Città in aggiunta"

- Sub-sistema R3: "Città per addizione"

2. Il rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi può variare nei diversi ambiti.

Capo 5.3.2 - Sub-sistemi

Art. 5.3.2.1 - Sub-sistema R1: "Centri Antichi"

1. Il sub-sistema comprende parti che sono esito di una stratificazione nel tempo lungo dei processi di costruzione, modificazione e trasformazione della città e delle frazioni e che ne costituiscono "l'immagine antica"; si tratta di un tessuto denso e compatto, nel quale gli edifici sono spesso in rapporto diretto con la strada e gli spazi aperti privati o collettivi sono racchiusi all'interno dell'isolato. In alcuni casi permane il principio insediativo, mentre i manufatti sono recenti o recentemente trasformati. Il piano terra degli edifici nel centro antico di Narni è spesso occupato da attività commerciali e terziarie.

2. Gli interventi in queste parti di città dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici e degli

spazi aperti esistenti, mantenendo il principio insediativo e la relativa omogeneità tipologica; essi dovranno perseguire un moderato adeguamento alle esigenze contemporanee, conservando gli elementi costitutivi di edifici e spazi aperti. In queste stesse zone il Piano indica misure stabili di limitazione della circolazione automobilistica e l'individuazione di spazi di sosta riservati ai residenti.

Per le finalità del recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio del centro antico di Narni dovranno essere utilizzate al meglio tutte le forme di strumentazione urbanistica attuativa e di programmazione economica previste dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Per gli edifici ricadenti nel sub sistema R1 in aree classificate "zona omogenea B" sono ammessi ampliamenti nella misura massima del 15% del volume fuori terra condizionati alla conservazione sostanziale dell'altezza attuale, alla ricomposizione volumetrica e riqualificazione estetico-compositiva, alla valutazione della compatibilità dell'intervento con le finalità di tutela delle limitrofe aree antiche per quanto attiene alle principali vedute, valutazione risultante dall'espressione di motivato parere da parte della Commissione Edilizia integrata da un esperto in materia ambientale.

3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno all'70% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite: "Attività terziarie" (Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi -, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al Piano terra; artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.

4. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma 3 per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:

- "Attività terziarie" Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;

- "Attività terziarie" Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie (con R comunque non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento (Slp)).

5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi pavimentati e, ove possibile, ubicati sui due lati; in alcune parti le carreggiate potranno anch'esse essere pavimenta-

NARNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.100	1.300	750	950	450	550
	Semiperiferia	1.200	1.400	950	1.100	700	800	300	400
	Periferia	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona agricola	-	-	900	1.000	600	800	400	500
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	900				1.250			
	Semiperiferia	1.100				1.400			
	Periferia	-				-			
UFFICI	Centro storico	750				950			
	Semiperiferia	800				1.100			
	Periferia	-				-			
CAPANIONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	500	700	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		50/m³				90/m³			
TERRENI AGRICOLI		3.000/Ha				35.000/Ha			

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 004

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo del 24/11/2016 -

LOTTO 004

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI FABBRICATI

Fraz. S.Urbano - Narni (TR) "A-B-C"- MAGAZZINI (Fg. 163, p.IIa 204 – p.IIe 48 sub. 4-3)

Foto n. 01: vista generale del fabbricato



Foto n. 02: ingresso unità imm. (p.IIa 204)



Foto n. 03-04: vista locale soggiorno / particolare del camino



Foto n. 05-06: angolo cottura / particolare solaio copertura – unione con p.lla 48 sub. 4



Foto n. 06: soggiorno p.lla 48 sub. 4



Foto n. 07: unione della p.lla 48 sub. 4 con la p.lla 49 (non oggetto di esecuzione)



Foto n. 08: servizio igienico p.lla 48 sub. 4



Foto n. 09: camera p.lla 48 sub. 3 (p.1)



Foto n. 10: servizio igienico/camera
p.lla 48 sub. 3 (p.1)



Foto n. 10: scala – piano intermedio



Foto n. 11-12: scala soppalco/studio – piano intermedio



Foto n. 13: scala soppalco/camera (p.1)



Foto n. 14: vista della scala
– piano intermedio – stanza p.lla 49



Terni, li 08/02/2017

Il perito
Ing. Paolo Celotto

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 005

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing.Paolo CELOTTO***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A

C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554

con studio in Terni (TR), Via A. Tomassoni 6/A

telefono: 0744/401456

fax: 0744/401456

cellulare: 339/1690782

*E-mail: **studiocelotto@gmail.com***

*PEC: **paolo.celotto@ingpec.eu***

Beni in Narni (Terni), Frazione Sant' Urbano

Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Garage/Autorimessa (Porzione di fabbricato di civile abitazione)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **garage/autorimessa** (Porzione di fabbricato) sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), una zona a prevalente destinazione residenziale/agricola, sprovvista di servizi come: scuole di ogni ordine e grado, banche, ufficio postale, negozi al dettaglio o bar che si trovano invece ad alcuni chilometri di distanza nel centro abitato di Narni oppure nelle frazioni vicine. Costruita in epoca antecedente il 1942 e attualmente in fase di ristrutturazione con destinazione residenziale.

Risulta essere adiacente ad un fabbricato di due piani fuori terra (Fg. 163, p.la 51), anch'esso in corso di ristrutturazione, con cui è unita sia al piano terra che al piano primo con una copertura piana che funge superiormente da terrazza all'altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente allo stato grezzo, con pavimento in cemento, struttura in muratura di pietrame vario e solai in legno con piastrelle, con copertura piana praticabile (terrazza piano primo). Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 17,94** e ha un'altezza interna di circa 2,75 mt.

All'interno del vano è presente un'apertura per una eventuale scala di collegamento con l'unità immobiliare sottostante (particella che non interessa la presente stima).

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **163**, particella **205**, zona censuaria 2, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 16 mq, rendita € 34,71, piano terra.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 31/12/2002 prot. n. 129306 in atti dal 31/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27093.1/2002).

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

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 14/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/04/2008, Repertorio n. 6152, Rogante: Notaio Clericò Filippo, Sede: Narni
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3000.1/2008).

Coerenze: a nord: Via Pubblica; a est: Via Pubblica; a sud: p.la 51; a ovest: p.la 48, Via Pubblica.

B. Fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **fabbricato**, sito nella Frazione di Sant'Urbano, n. 9, Narni (TR), piano primo e secondo.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), costruita in epoca antecedente il 1942; attualmente è in fase di ristrutturazione.

Il fabbricato con destinazione residenziale di tipo popolare (A/4) è disposto su due livelli fuori terra: al piano primo (rialzato rispetto alla sede stradale) due vani di altezza di circa 2,60 mt., che sviluppano una superficie netta di **Mq. 36,18**, con ingresso dalla Via Pubblica e collegati all'unità immobiliare adiacente (Fg. 163, p.la 205); al piano secondo un unico vano di altezza max di 3,50 mt. e di circa **Mq. 39,74**, con una terrazza in corrispondenza dell'unità immobiliare sottostante (Fg. 163, p.la 205) di circa **Mq. 17,90**.

Al vano posto al piano secondo si accede da una scala interna in c.a. e pianerottolo, che insistono sulla particella catastale 48, non oggetto della presente esecuzione.

Gli ambienti descritti sono tutti allo stato grezzo, senza impianto elettrico e idraulico, pavimento in cemento, struttura in muratura di pietrame al piano primo e laterizi con rivestimento in pietra al piano secondo, solai in legno con piastrelle, copertura con orditura e tavolato in legno di abete e coppi alla romana.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **163**, particella **51**, zona censuaria 2, categoria **A/4**, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 185,92, piano **1-2**, civ. 9.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 31/12/2002 prot. n. 129293 in atti dal 31/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27080.1/2002).

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

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 15/10/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/10/2008, Repertorio n. 799, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini, Sede: Narni Registrazione: PERMUTA (n. 7885.1/2008).

Coerenze: a nord: p.II 205; a est: Via Pubblica; a sud: p.IIIa 70; a ovest: p.IIIa 48, Via Pubblica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale storica.
Area urbanistica: residenziale con parcheggi inesistenti.
Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole - rurali.
Attrazioni paesaggistiche: Lago di S. Liberato, Lo Speco, Narni centro storico.
Principali collegamenti pubblici: Raccordo Autostradale Terni-Orte (25), Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

"A" – Garage/Autorimessa (Fg.163, p.IIIa 205)

"B" – Fabbricato (Fg.163, p.IIIa 51)

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

a favore:

"Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona", sede in Spello (PG), (cod.fisc.: 00228700548), per la **quota di 1/1**

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

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

a favore:

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

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

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

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

a favore:

"Avv. Gian Franco Puppola", nato il 30/04/1968 a Orvieto (TR) (cod.fisc.:PPGFR68D30G148Q) per la quota di 1/1
contro: ...*Omissis*... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Nota:

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

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

Pertanto, lo scrivente C.T.U. in mancanza della suddetta documentazione, non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dei beni immobili del Lotto 005, verificando se lo stato attuale sia conforme o meno con gli elaborati grafici allegati alle eventuali Licenze edilizie richieste.

Opere regolarizzabili secondo i titoli abilitativi vigenti.

Richiesta di un Permesso di costruire in sanatoria e relative Autorizzazioni di allaccio alla fognatura, Certificato di Agibilità delle singole unità immobiliari.

Si stima un costo complessivo presunto per regolarizzare tale situazione di circa € 3.000,00.

Oneri totali: € 3.000,00

4.3.2 Conformità catastale:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati, **non è stato possibile reperire le planimetrie catastali** dei beni oggetto di perizia.

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

Si stima un costo complessivo presunto per la presentazione delle pratiche Doc.fa per le singole unità immobiliari.: € 1.500,00.

Oneri totali: € 1.500,00

Nota: A seguito della fusione delle unità immobiliari poste al piano terra/primo (Fg. 163, p.lle 205-51) si è costituita di fatto una nuova unità immobiliare con destinazione civile abitazione, da terminare e regolarizzare dopo la ristrutturazione in atto.

L'unità immobiliare posta al piano secondo, invece, risulta essere unita con la p.lla 48 con cui forma un'unità immobiliare a parte, anch'essa da ultimare e regolarizzare con la ristrutturazione in atto.

Pertanto, al termine della ristrutturazione in corso nel fabbricato le singole unità immobiliari dovranno essere fornite ciascuna dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante: redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.) per le singole unità immobiliari.: **€ 300,00/cad.**

Attualmente l'unità immobiliare con destinazione - civile abitazione - risulta essere solo la p.lla 51 (A/4).

Oneri Totali: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**RELATIVAMENTE AL BENE IMMOBILE "A" – Garage/Autorimessa (Fg.163, p.lla 205)****6.1 Attuali proprietari:**

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

6.2 Precedenti proprietari:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** – atto a rogito Notaio Filippo Clericò, sede di Terni del 14/04/2008, **Repertorio n. 6152**, raccolta 3887, trascritto in Terni in data 21/04/2008, Registro generale n. 4873, Registro particolare n. 3000;
a favore: ...*Omissis*... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero - (**acquirente**);
contro:
...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/4**;
...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/4**;
...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/4**;
...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/4**.

- **SUCCESSIONE IN MORTE di ...*Omissis*... deceduta il 03/08/1991** – presentata all'Ufficio del Registro di Terni in data 10/03/1942 al n. 96, volume 706, trascrizione del 03/04/1992, Registro generale n. 3432, Registro particolare n. 2650,
a favore di:
...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/4**;
...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/4**;
...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/4**;
...*Omissis*... quale bene personale per la **quota di 1/4**.
contro: ...*Omissis*...

- **SUCCESSIONE IN MORTE di ...*Omissis*... deceduto il 28/11/1985** – presentata all'Ufficio del Registro di Terni al n. 34, volume 617, trascrizione del 01/07/1986, Registro generale n. 4922, Registro particolare n. 3763,
a favore di:
...*Omissis*...quale bene personale per la **quota di 2/12**;
...*Omissis*... per la **quota di 1/3**;
contro: ...*Omissis*... per la **quota di 1/1**.

- **DIVISIONE DI BENI** - atto Notaio Terzi, sede di Narni del 02/09/1950, **Repertorio n. 6426**, trascritto a Spoleto in data 12/09/1960, Registro generale n. 4840, Registro particolare n. 3642;
a favore: ...*Omissis*... per la **quota di 1/1**.
contro: ...*Omissis*... per la **quota di 1/2**;
...*Omissis*...per la **quota di 1/2**.

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

- **SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduto il 07/02/1960** – presentata all'Ufficio del Registro di Narni al n. 2, volume 3, trascrizione a Spoleto in data 15/06/1960, Registro particolare n. 2502,
a favore di:
...Omissis...;
...Omissis...
contro: **...Omissis...**

RELATIVAMENTE AL BENE IMMOBILE "B" – Fabbricato (Fg.163, p.Ila 51)

6.1 Attuali proprietari:

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

6.2 Precedenti proprietari:

- **PERMUTA** – atto Notaio Francesca Romana Perrini, sede di Narni del 15/10//2008, **Repertorio n. 799/612**, raccolta 3887, trascritto in Terni in data 21/10/2008, Registro generale n. 12255, Registro particolare n. 7885;

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

Parrocchia di ...Omissis... con sede in Narni (TR) per **diritti di proprietà di 1/1**;

- **DECRETO DI DEVOLUZIONE** – trascritto in data 23/12/1989, **Registro generale n. 10602**, **Registro particolare n. 7760**;

a favore:

Parrocchia di ...Omissis... con sede in Narni (TR) per **diritti di proprietà di 1/1**;

contro:

...Omissis..., con sede nel Comune di Terni (TR) per **diritti di proprietà di 1/1**;

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Descrizione : **Garage/Autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **garage/autorimessa** (Porzione di fabbricato) sito nella Frazione di Sant'Urbano, Narni (TR), piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), una zona a prevalente destinazione residenziale/agricola, sprovvista di servizi come: scuole di ogni ordine e grado, banche, ufficio postale, negozi al dettaglio o bar che si trovano invece ad alcuni chilometri di distanza nel centro abitato di Narni oppure nelle frazioni vicine. Costruita in epoca antecedente il 1942 e attualmente in fase di ristrutturazione con destinazione residenziale.

Risulta essere adiacente ad un fabbricato di due piani fuori terra (Fg. 163, p.lla 51), anch'esso in corso di ristrutturazione, con cui è unita sia al piano terra che al piano primo con la copertura piana che funge superiormente da terrazza all'altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente allo stato grezzo, con pavimento in cemento, struttura in muratura di pietrame vario, pareti non intonacate e solai in legno con pannelle, con copertura piana praticabile (terrazza piano primo). Sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 17,94** e ha un'altezza interna di circa 2,75 mt.

All'interno del vano è presente un'apertura per una eventuale scala di collegamento con l'unità immobiliare sottostante (particella che non interessa la presente stima).

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **163**, particella **205**, zona censuaria 2, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 16 mq, rendita € 34,71, piano terra.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 31/12/2002 prot. n. 129306 in atti dal 31/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27093.1/2002).

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

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 14/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/04/2008, Repertorio n. 6152, Rogante: Notaio Clericò Filippo, Sede: Narni
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3000.1/2008).

Coerenze: a nord: Via Pubblica; a est: Via Pubblica; a sud: p.lla 51; a ovest: p.lla 48, Via Pubblica.

Nota:

- Il C.T.U. dichiara che alla data del sopralluogo effettuato il 24/11/2016 alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in corso di ristrutturazione e di fatto allo stato grezzo; i lavori di ristrutturazione risultano fermi da molto tempo, non vi sono Ditte o operai che vi lavorano e di fatto l'immobile versa in uno stato di abbandono e fatiscenza.

- Si è accertato che l'unità immobiliare risulta avere una **destinazione d'uso diversa da quella indicata nei documenti catastali (garage/autorimessa) in quanto è adibito a civile abitazione.**

- Tale unità immobiliare è di fatto unita con quella adiacente (Fg, 163, p.lla 51).

Dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Narni – Archivio edilizia, **non è stato possibile reperire alcun Titolo abilitativo** relativo l'intervento di Ristrutturazione edilizia in atto del fabbricato, con la suddetta fusione e variazione di destinazione d'uso degli ambienti.

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

Pertanto, lo scrivente C.T.U. in mancanza della suddetta documentazione, non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile del Lotto 005, verificando se lo stato attuale sia conforme o meno con gli elaborati grafici allegati alle eventuali Licenze edilizie richieste.

Destinazione urbanistica:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra (garage/autorimessa)				
vano	Sup. netta	17,94	0,50	8,97
	TOTALE	17,94		8,97

* Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: $Mq. 8,97/0,90 = 9,96 Mq$

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali*Materiale: **muratura di pietrame**, condizioni: **buone***Solai*tipologia: **orditura in legno con pannelle**, condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:***Portone di ingresso*tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **legno**,
condizioni: **scadenti***Infissi interni*Tipologia: **assenti***Pavimentazione*Materiale: **cemento / stato grezzo****Impianti: Nessuno**

Note: L'unità immobiliare non necessita attualmente dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia in quanto garage/autorimessa privo di serramenti, rifiniture e impianti tecnologici.

Descrizione : **Fabbricato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **fabbricato**, sito nella Frazione di Sant'Urbano, n. 9, Narni (TR), piano primo e secondo.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro antico di Sant'Urbano (Narni), costruita in epoca antecedente il 1942; attualmente è in fase di ristrutturazione.

Il fabbricato con destinazione residenziale è disposto su due livelli fuori terra: al piano primo (rialzato rispetto alla sede stradale) due vani di altezza di circa 2,60 mt., che sviluppano una superficie netta di **Mq. 36,18**, con ingresso dalla Via Pubblica e collegati all'unità immobiliare adiacente (Fg. 163, p.la 205); al piano secondo un unico vano di altezza max di 3,50 mt. e di circa **Mq. 39,74**, con una terrazza in corrispondenza dell'unità immobiliare sottostante (Fg. 163, p.la 205) di circa **Mq. 17,90**.

Al vano posto al piano secondo si accede da una scala interna in c.a. e pianerottolo, che insistono sulla particella catastale 48, non oggetto della presente esecuzione.

Gli ambienti descritti sono tutti allo stato grezzo, senza impianto elettrico e idraulico, pavimento in cemento, struttura in muratura di pietrame al piano terra e laterizi con rivestimento in pietra al piano primo, solai in legno con pannelle, pareti non intonacate, copertura con orditura e tavolato in legno di abete e coppi alla romana.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narni: foglio **163**, particella **51**, zona censuaria 2, categoria **A/4**, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 185,92, piano **1-2**, civ. 9.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 31/12/2002 prot. n. 129293 in atti dal 31/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27080.1/2002).

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

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) del 15/10/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/10/2008, Repertorio n. 799, Rogante: Notaio Francesca Romana Perrini , Sede: Narni Registrazione: PERMUTA (n. 7885.1/2008).

Coerenze: a nord: p.la 205; a est: Via Pubblica; a sud: p.la 70; a ovest: p.la 48, Via Pubblica.

Nota:

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

- *l'immobile risulta essere in corso di ristrutturazione e di fatto allo stato grezzo; i lavori di ristrutturazione risultano fermi da molto tempo, non vi sono Ditte o operai che vi lavorano e di fatto l'immobile versa in uno stato di abbandono e fatiscenza;*
- *l'unità immobiliare posta al piano primo è di fatto unita con quella adiacente (Fg, 163, p.la 205);*
- *l'unità immobiliare posta al piano secondo risulta di fatto unita con l'unità immobiliare identificata con la p.la 48 (vano scala-accesso) non oggetto della presente esecuzione.*

Nota:

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

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

Le suddette unità immobiliari, inoltre, sono sprovviste anche di planimetrie catastali; infatti, dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati, non risultano depositate le planimetrie dei beni suddetti.

Pertanto, lo scrivente C.T.U. in mancanza della sopracitata documentazione, non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica e catastale delle unità immobiliari del Lotto 005.

Destinazione urbanistica:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano primo- (n. 2 vani)	Sup. netta	36,18	1,00	36,18
Piano secondo- (n. 1 vano)	Sup. netta	39,74	1,00	39,74
Terrazza/lastrico	Sup. netta	17,90	0,30	5,37
TOTALE		93,82		81,29

* Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: $Mq. 81,29/0,90 = 90,32 Mq$

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali
Copertura

materiale: **muratura di pietrame**, condizioni: **buone**
tipologia: **a falde**, materiale: **legno/laterizio con coppi e tegole**,
condizioni: **buone (da terminare)**

Solai

tipologia: **orditura in legno con pannelle**, condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni

tipologia: **assenti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **assente**

Idrico

tipologia: **assente**

Termico

tipologia: **assente**, rete di distribuzione: **non rilevabili**

Note: L'unità immobiliare con destinazione civile abitazione costituita di fatto dalla fusione delle unità immobiliari (Fg. 163, p.IIa 205-51-48) è priva della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

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

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

Il valore degli immobili è stato determinato empiricamente in base al valore medio di mercato €/mq proposto dal **Listino dei Prezzi degli immobili** accertati presso la Borsa Immobiliare redatto a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Perugia e Terni per la tipologia edilizia **Abitazioni** che relativamente al Periodo: **4° trimestre 2016** – Provincia: **Terni**; Comune: **Narni**; zona **Agricola**; Destinazione: **abitazioni**; per lo Stato conservativo: **Ristrutturato** - propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq e € 1.000,00/mq** di superficie lorda.

Il valore medio pari a € 950,00/mq è stato rapportato alla percentuale dei lavori di ristrutturazione sino ad ora svolti pari, a giudizio dello scrivente, a circa il **50%**.

Infatti, dal sopralluogo effettuato, si è potuto constatare che sono stati eseguiti solamente gli interventi relativi alla struttura del fabbricato quali il rifacimento del tetto, dei solai e delle tamponature, rivestite in pietrame tipico della zona. I locali internamente sono allo stato grezzo, con pavimento di cemento, privi di rivestimenti ed infissi, pareti non intonacate, impianti elettrico, idrico e di riscaldamento totalmente assenti; mancano del tutto le lavorazioni necessarie per dare l'opera finita.

In considerazione di quanto sopra e delle difficoltà di accesso all'immobile, il sottoscritto ritiene congruo adottare un ulteriore ribasso del valore medio per le unità immobiliari suddette utilizzando un valore unitario a mq pari a **€ 400,00/mq** (quattrocento/00/mq) di superficie commerciale lorda.

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

La superficie è stata calcolata al netto, secondo il rilievo effettuato, attribuendo alla superficie dei vani dell'unità immobiliare un coefficiente del 100% e al locale con garage/autorimessa un coefficiente di 0,50%. Alla terrazza, invece, è stato attribuito un coefficiente di 0,30%.

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

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

8.2 Fonti di informazione

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

8.3 Valutazione corpi:*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Descrizione: **Garage/autorimessa (Porzione di fabbricato)** di cui al punto **A**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (mq)	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore Complessivo (€)
Piano terra				
vano	Sup. Lorda	9,96	400,00	3.984,00
	TOTALE	9,96		3.984,00

- Valore corpo:	3.984,00
- Valore accessori:	0,00
- Valore complessivo intero:	3.984,00
- Valore complessivo diritto e quota	3.984,00

Descrizione: **Porzione di fabbricato** di cui al punto **B**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (mq)	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore Complessivo (€)
Piano primo-secondo	Sup. Lorda	90,32	400,00	36.128,00
	TOTALE	90,32		36.128,00

- Valore corpo:	36.128,00
- Valore accessori:	0,00
- Valore complessivo intero:	36.128,00
- Valore complessivo diritto e quota	36.128,00

- Valore corpo:	€ 40.112,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.112,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 40.112,00

Riepilogo generale:

€ 40.112,00**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 6.016,80
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (P.di C. in sanatoria-Autorizzazioni-Agibilità-Doc.fa-A.P.E.):	€ 4.800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 29.295,20

Relazione **Lotto 005** creata in data 08/02/2017
 Codice documento **E141-15-000294-005**
 Data generazione: 08-02-2017 10:21:12

Il perito
Ing. Paolo Celotto

Allegati:

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

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

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 005

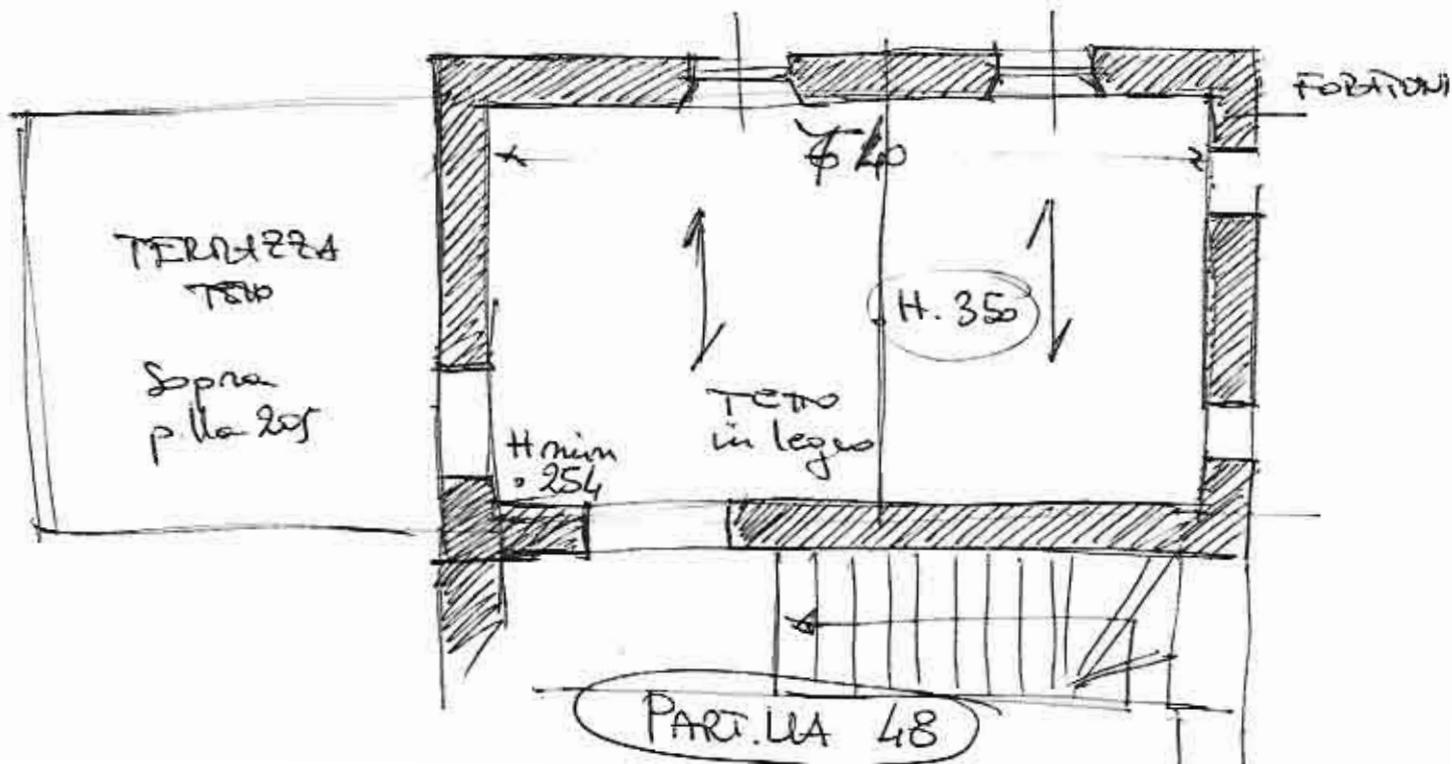
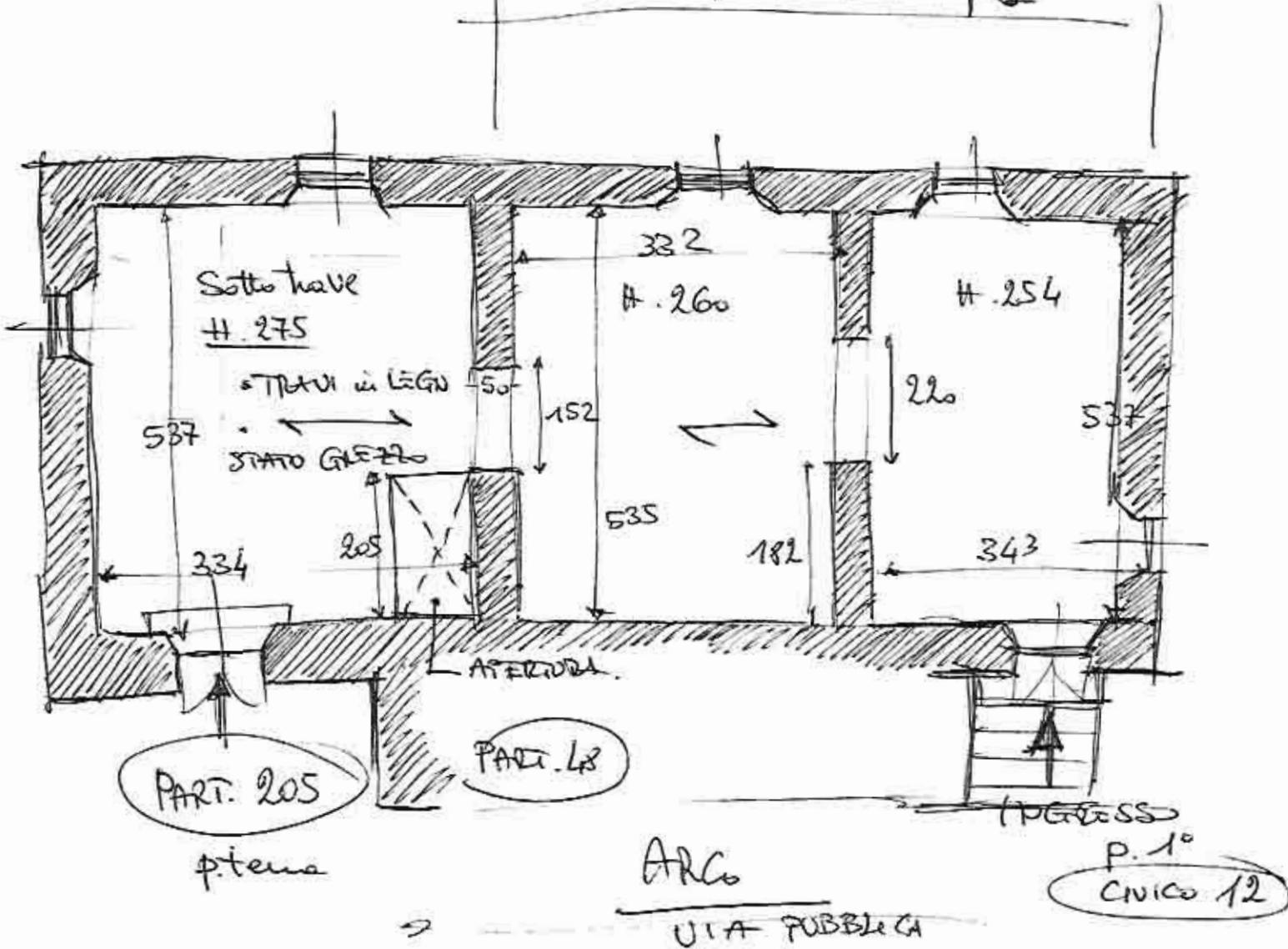
ALLEGATI

- Rilievo del **24/11/2016** – Elaborato grafico;
 - Documentazione catastale;
 - Inquadramento urbanistico;
 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari.
-

FG. 163 p.la 205

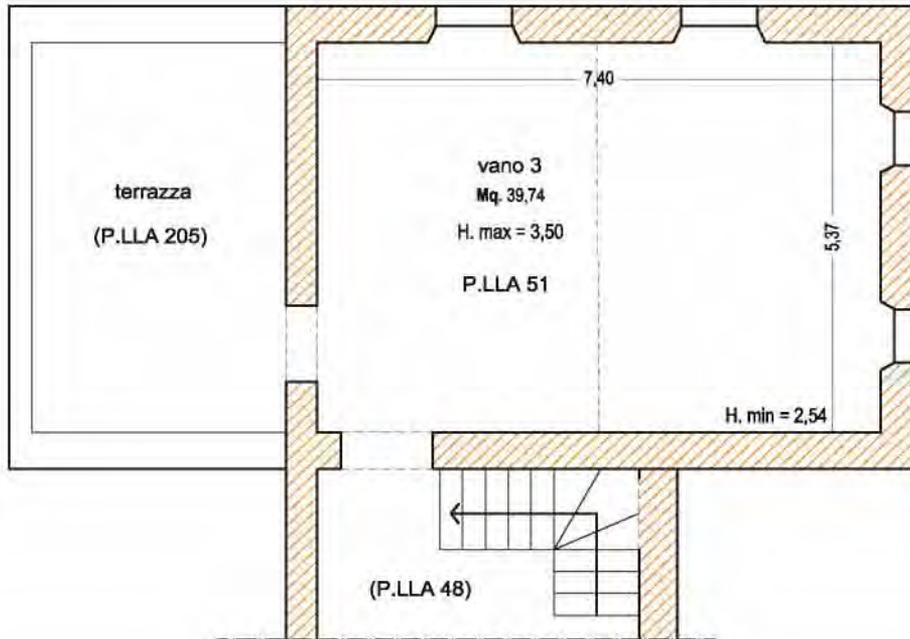
in fase di ristruttur.
edilizia.

PART. 51 p. 1°

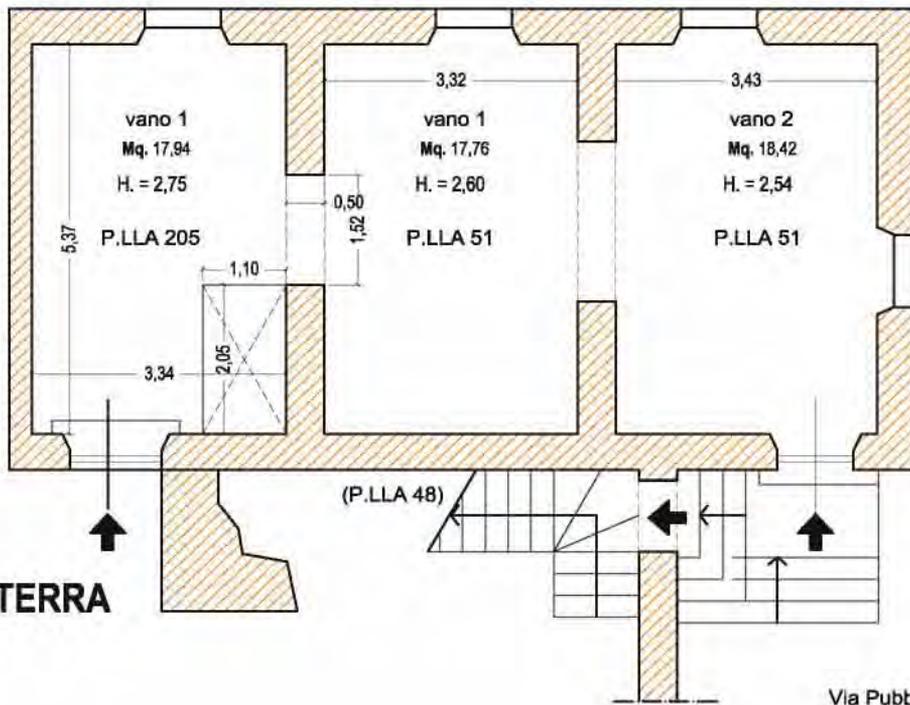


PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

Fg. 163, p.lle 205- 51
Fraz. S.Urbano - Narni (TR)



- PIANTA SECONDO



- PIANO PRIMO

- PIANO TERRA



scala 1:100



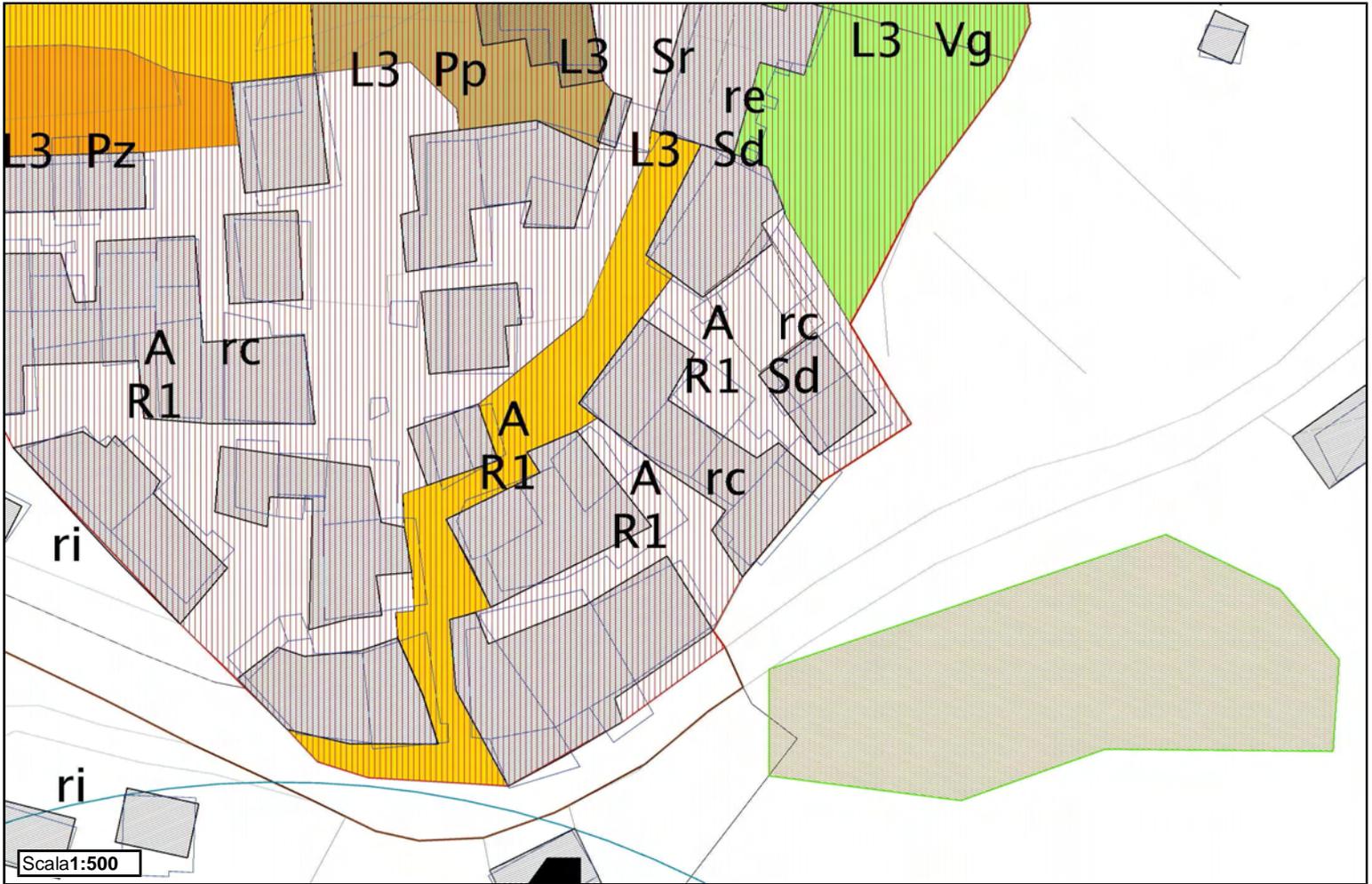
N=60000

E=11000

1 Particella: 50

15-Giu-2016 18:42:30
Prot. n. T343352/2016
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
Comune: NARNI
Foglio: 163

Comune di Narni



d'uso pubblico, come l'area commerciale e terziaria della via Tuderte a Narni Scalo. Sono "attrezzature urbane" edifici o insiemi di edifici e aree che offrono servizi e attrezzature d'uso pubblico di livello urbano e territoriale. Esse sono: l'ospedale, il Campus Scolastico a Narni Scalo.

2. La caratterizzazione funzionale del sub-sistema è garantita dalla presenza di "Attività terziarie" (T) e di "Servizi e attrezzature" (S) in misura pari almeno al 60% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono ammesse "Residenze" (R). Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V).

3. Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I).

4. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m.

5. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3.

Art. 5.2.2.3 - Sub-sistema L3: " Centri civici "

1. I "centri civici" delle frazioni sono generalmente individuati da strade, piazze, porzioni di tessuto urbano che collegano tra loro la chiesa, la scuola, i servizi e le attività terziarie di base.

2. Le frazioni e i quartieri considerati sono: Capitone, La Cerqua, Ponte San Lorenzo, Cigliano, Narni Scalo, Santa Lucia, Brecciaro, Berardozzo, Montoro, Nera Montoro, San Liberato, Taizzano, Stifone, Testaccio, Scogliara, Borgaria, Itieli, Altroccanto, Sant'Urbano, S.Vito, Guadamello, Gualdo, Vigne, Schifanoia, Moricone.

3. Gli interventi dovranno rafforzare l'identità delle frazioni attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico (piazze, parcheggi, verde), favorire il recupero e la conservazione dei caratteri e del ruolo dei centri antichi, il restauro e il risanamento dei manufatti e degli spazi storici. Particolare cura dovrà essere posta nella integrazione delle parti di recente formazione con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

4. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza di "Servizi e attrezzature" (S) e "Attività terziarie" (T) in misura pari almeno al 50% del totale della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono ammesse "Residenze" (R). Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V).

5. Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I).

6. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi pavimentati e, ove possibile, ubicati sui due lati; nei centri antichi minori le carreggiate potranno anch'esse essere pavimentate, e potrà essere eventualmente adottato un trattamento del suolo uniforme per gli spazi destinati ai pedoni ed alle automobili. Gli incroci sono a raso. Gli spazi aperti, piazze verdi, giardini/piazze, ed aree attrezzate devono essere intesi come continuazione/prolunga-

mento della residenza.

7. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici:

H max 10,00 m.

8. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3.

Titolo 5.3 - Sistema della residenza (R)

Capo 5.3.1 - Disposizioni generali

Art. 5.3.1.1 - Prestazioni

1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare dovrà garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali (approvvigionamento dei generi di prima necessità), l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi.

2. Nel sistema della residenza dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione dei materiali che costituiscono gli spazi collettivi. E' vietata la formazione di depositi di materiali a cielo aperto.

3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema della residenza, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una più razionale gestione della mobilità, migliore sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo). Gli incroci, in genere a raso, potranno essere anche rialzati o regolamentati da mini-rotonde.

4. Gli interventi di trasformazione, ad esclusione di quelli in ambito R1, dovranno garantire una superficie permeabile superiore al 30% dell'intera superficie fondiaria. Ove non diversamente precisato, nella normativa di ciascun subsistema, le altezze massime degli edifici e i limiti di densità edilizia osservano quanto disposto dall'art. 8 del D.M.1444 del 2/4/1968.

5. Nelle zone appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e bio-ingegneria. Per questo nel loro progetto si dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale (le murature, ad esempio, dovranno preferibilmente essere in materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, traspiranti, di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri; così i materiali di finitura e gli altri elementi dell'edificio). In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, il risanamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti, dopo l'adozione degli atti di cui

al successivo periodo, dovranno essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti adottate.

Ai fini della predetta valutazione della pressione ambientale e del giudizio della sua sostenibilità l'Amm.ne Comunale dovrà adottare appositi strumenti normativi (piani attuativi, piani di settore, regolamenti, ecc.) tenendo anche conto del disposto dell'art.14 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Art. 5.3.1.2 - Usi caratterizzanti consentiti ed esclusi

1. Il Sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale "Residenza" (R).

2. Sono escluse le "Attività agricole" (A).

3. Nel Sistema della residenza sono altresì previsti: "Spazi scoperti d'uso pubblico" (P, V), "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T).

4. Degli usi previsti al punto 3 di questo stesso articolo sono escluse le seguenti articolazioni:

Tr: motel;

Sc: servizi cimiteriali;

Sh: ospedali;

Ss: palazzi dello sport;

St: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti.

5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi.

Art. 5.3.1.3 - Articolazione del sistema

1. Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema R1: "Centri Antichi"

- Sub-sistema R2: "Città in aggiunta"

- Sub-sistema R3: "Città per addizione"

2. Il rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi può variare nei diversi ambiti.

Capo 5.3.2 - Sub-sistemi

Art. 5.3.2.1 - Sub-sistema R1: "Centri Antichi"

1. Il sub-sistema comprende parti che sono esito di una stratificazione nel tempo lungo dei processi di costruzione, modificazione e trasformazione della città e delle frazioni e che ne costituiscono "l'immagine antica"; si tratta di un tessuto denso e compatto, nel quale gli edifici sono spesso in rapporto diretto con la strada e gli spazi aperti privati o collettivi sono racchiusi all'interno dell'isolato. In alcuni casi permane il principio insediativo, mentre i manufatti sono recenti o recentemente trasformati. Il piano terra degli edifici nel centro antico di Narni è spesso occupato da attività commerciali e terziarie.

2. Gli interventi in queste parti di città dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici e degli

spazi aperti esistenti, mantenendo il principio insediativo e la relativa omogeneità tipologica; essi dovranno perseguire un moderato adeguamento alle esigenze contemporanee, conservando gli elementi costitutivi di edifici e spazi aperti. In queste stesse zone il Piano indica misure stabili di limitazione della circolazione automobilistica e l'individuazione di spazi di sosta riservati ai residenti.

Per le finalità del recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio del centro antico di Narni dovranno essere utilizzate al meglio tutte le forme di strumentazione urbanistica attuativa e di programmazione economica previste dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Per gli edifici ricadenti nel sub sistema R1 in aree classificate "zona omogenea B" sono ammessi ampliamenti nella misura massima del 15% del volume fuori terra condizionati alla conservazione sostanziale dell'altezza attuale, alla ricomposizione volumetrica e riqualificazione estetico-compositiva, alla valutazione della compatibilità dell'intervento con le finalità di tutela delle limitrofe aree antiche per quanto attiene alle principali vedute, valutazione risultante dall'espressione di motivato parere da parte della Commissione Edilizia integrata da un esperto in materia ambientale.

3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno all'70% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite: "Attività terziarie" (Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi -, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al Piano terra; artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.

4. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma 3 per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:

- "Attività terziarie" Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;

- "Attività terziarie" Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie (con R comunque non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento (Slp)).

5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi pavimentati e, ove possibile, ubicati sui due lati; in alcune parti le carreggiate potranno anch'esse essere pavimenta-

NARNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.100	1.300	750	950	450	550
	Semiperiferia	1.200	1.400	950	1.100	700	800	300	400
	Periferia	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona agricola	-	-	900	1.000	600	800	400	500
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	900				1.250			
	Semiperiferia	1.100				1.400			
	Periferia	-				-			
UFFICI	Centro storico	750				950			
	Semiperiferia	800				1.100			
	Periferia	-				-			
CAPANIONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	500	700	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		50/m³				90/m³			
TERRENI AGRICOLI		3.000/Ha				35.000/Ha			

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 005

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo del 24/11/2016 -

LOTTO 005

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI FABBRICATI

Fraz. S.Urbano - Narni (TR)

“A”- GARAGE-AUTORIMESSA (Fg. 163, p.IIa 205); “B”- FABBRICATO (Fg. 163, p.IIa 51)

Foto n. 01-02: ingresso unità immobiliare/garage (Fg. 163, p.IIa 205)



Foto n. 03: vista interna locale (Fg. 163, p.IIa 205)

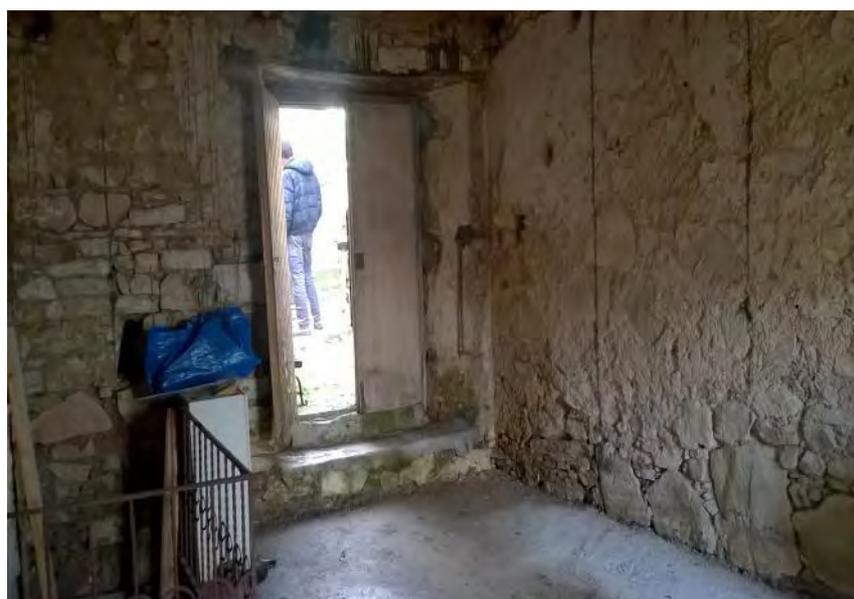


Foto n. 04: vista interna locale (Fg. 163, p.IIa 205)



Foto n. 05: vista interna locale (Fg. 163, p.IIa 51) – apertura/fusione con p.IIa 205
(n. 2 locali posti al p. 1°)



Foto n. 06: vista interna locali (Fg. 163, p.IIa 51) – ingresso esterno



Foto n. 07: vista interna locali (Fg. 163, p.IIa 51)



Foto n. 08: particolare solaio in legno e pianelle (Fg. 163, p.lle 205- 51)



Foto n. 09-10: ingresso p1° e p 2° (Fg. 163, p.lla 51) - scala di accesso al p 2°
(p.lla 48 non oggetto di esecuzione)



Foto n. 11-12: locale al p 2° (Fig. 163, p.lla 51)



Foto n. 13: terrazza (attualmente deposito tegole tetto adiacente)



Foto n. 14: solaio copertura vano scala p.lla 48



Terni, li **08/02/2017**

Il perito
Ing. Paolo Celotto

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 006

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Paolo CELOTTO***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A

C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554

con studio in Terni (TR), Via A. Tomassoni 6/A

telefono: 0744/401456

fax: 0744/401456

cellulare: 339/1690782

*E-mail: **studiocelotto@gmail.com***

*PEC: **paolo.celotto@ingpec.eu***

Beni in Narni (Terni), Frazione Sant' Urbano, via San Liberato

Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Garage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Magazzino

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale storica.
Area urbanistica: residenziale con parcheggi inesistenti.
Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole - rurali.
Attrazioni paesaggistiche: Lago di S. Liberato, Lo Speco, Narni centro storico.
Principali collegamenti pubblici: Raccordo Autostradale Terni-Orte (25), Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI:

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

"B" – Magazzino (Fg.163, p.lla 270)

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

a favore:

"**Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona**", sede in Spello (PG), (cod.fisc.: 00228700548), per la **quota di 1/1**

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

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

a favore:

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

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

Giudice: Dr.ssa Natalia Giubilei

Custode: Avv. Marco Delibra

Perito: Ing. Paolo Celotto

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

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

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

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Nota:

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

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

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

Opere regolarizzabili secondo i titoli abilitativi vigenti.

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

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

Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2 Conformità catastale:

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

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

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

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1 Attuali proprietari:

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

6.2 Precedenti proprietari:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** – atto a rogito Notaio Filippo Clericò, sede di Terni del 14/04//2008, **Repertorio n. 6152**, raccolta 3887, trascritto in Terni in data 21/04/2008, Registro generale n. 4870, Registro particolare n. 2998;

a favore:

...**Omissis**... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per **(acquirente)**;

contro: ...**Omissis**... quale bene personale.

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** – atto a rogito Notaio Filippo Federici, sede di Acquasparta del 28/02/1986, **Repertorio n. 9388**, raccolta 3887, trascritto in Terni in data 18/03/1986, Registro generale n. 2303, Registro particolare n. 1807;

a favore: ...**Omissis**...

contro:

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

...**Omissis**... in regime di comunione legale.

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

6.1 Attuali proprietari:

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

6.2 Precedenti proprietari:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** – atto a rogito Notaio Filippo Clericò, sede di Terni del 14/04//2008, **Repertorio n. 6152**, raccolta 3887, trascritto in Terni in data 21/04/2008, Registro generale n. 4870, Registro particolare n. 2999;

a favore: ...**Omissis**... nato a xxxx il xxxx (C.F.: xxxx), stato civile libero, per **(acquirente)**;

contro: ...**Omissis**... quale bene personale.

- **SUCCESSIONE IN MORTE di ...Omissis... deceduto il 25/12/1992** – presentata al n. 75, volume 732, trascrizione del 06/08/1993, trascritto in Terni in data 04/10/1993, Registro generale n. 7803, Registro particolare n. 5904;

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

contro: ...**Omissis**...

- **CESSIONE DI DIRITTI** – atto a rogito Notaio Calì, sede di Narni del 15/09/1952, Repertorio n. 11085, trascritto in Spoleto in data 21/09/1952, Registro generale n. 3340;

a favore: ...**Omissis**... per la **quota di 1/2**;

contro:

...**Omissis**... per la **quota di 1/2**;

...**Omissis**... per l'usufrutto per **1/3**.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

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

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

Descrizione : **Garage** di cui al punto **A**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota:

- Si è accertato che l'unità immobiliare risulta avere una **destinazione d'uso diversa da quella indicata nei documenti catastali (garage/autorimessa) in quanto è adibito magazzino con soppalco**.

- Tale unità immobiliare è di fatto unita con quella adiacente (Fg, 163, p.lla 270).

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

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

Destinazione urbanistica:

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra – garage/magazzino	Sup. netta	25,20	0,50	12,60
Soppalco	Sup. netta	11,00	0,60	6,60
	TOTALE	36,20		19,20

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

Solai

Copertura

Materiale: **muratura di pietrame**, condizioni: **sufficienti**

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

tipologia: **a falda unica**, materiale: **legno/laterizio con coppi e tegole**, condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso

Infissi interni

Pavimentazione

tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **legno**,
condizioni: **buone**

Tipologia: **sufficienti**

Materiale: **gres / tavolato/soppalco**

Impianti: Nessuno

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

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

Descrizione : **Magazzino** di cui al punto **B**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota:

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

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

Nota:

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

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

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

Destinazione urbanistica:

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

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

Esecuzione Forzata N. 00294/2015

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

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

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali
Copertura

materiale:**muratura di pietrame**, condizioni: **scadenti**
tipologia: **a falda unica**,materiale:**legno/laterizio con coppi e tegole**, condizioni:**sufficienti**

Solai

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni
Pavimentazione

tipologia: **scadenti**
Materiale: **cemento a rustico**

Impianti:

Elettrico

tipologia:a vista, tensione:**220V**, condizioni: **scadenti**,
quadro elettrico non a norma; conformità: **non rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia:**assente**

Termico

tipologia:**assente**, rete di distribuzione: **non rilevabili**

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

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

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

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

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

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

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

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

- garage: **€ 700,00/mq** (settecento/00/mq) di superficie commerciale lorda;
- magazzino: **€ 450,00/mq** (quattrocentocinquanta/00/mq) di superficie commerciale lorda;

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione

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

8.3 Valutazione corpi:*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Descrizione: **Garage** di cui al punto **A**

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

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

Descrizione: **Magazzino** di cui al punto **B**

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

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

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

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

Riepilogo generale:

€ 24.939,00**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 3.740,85
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (P.di C. in sanatoria-Autorizzazioni-Agibilità-Doc.fa-A.P.E.):	€ 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 18.698,15

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

Il perito
Ing. Paolo Celotto

Allegati:

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

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

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

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

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 006

ALLEGATI

- Rilievo del **24/11/2016** – Elaborato grafico;
 - Documentazione catastale;
 - Inquadramento urbanistico;
 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari.
-

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

Dichiarazione protocollo n. TR0047167 del 04/04/2008

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

Frazione Sant'urbano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 163

Particella: 270

Subalterno:

Compilata da:
Romualdi Giuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

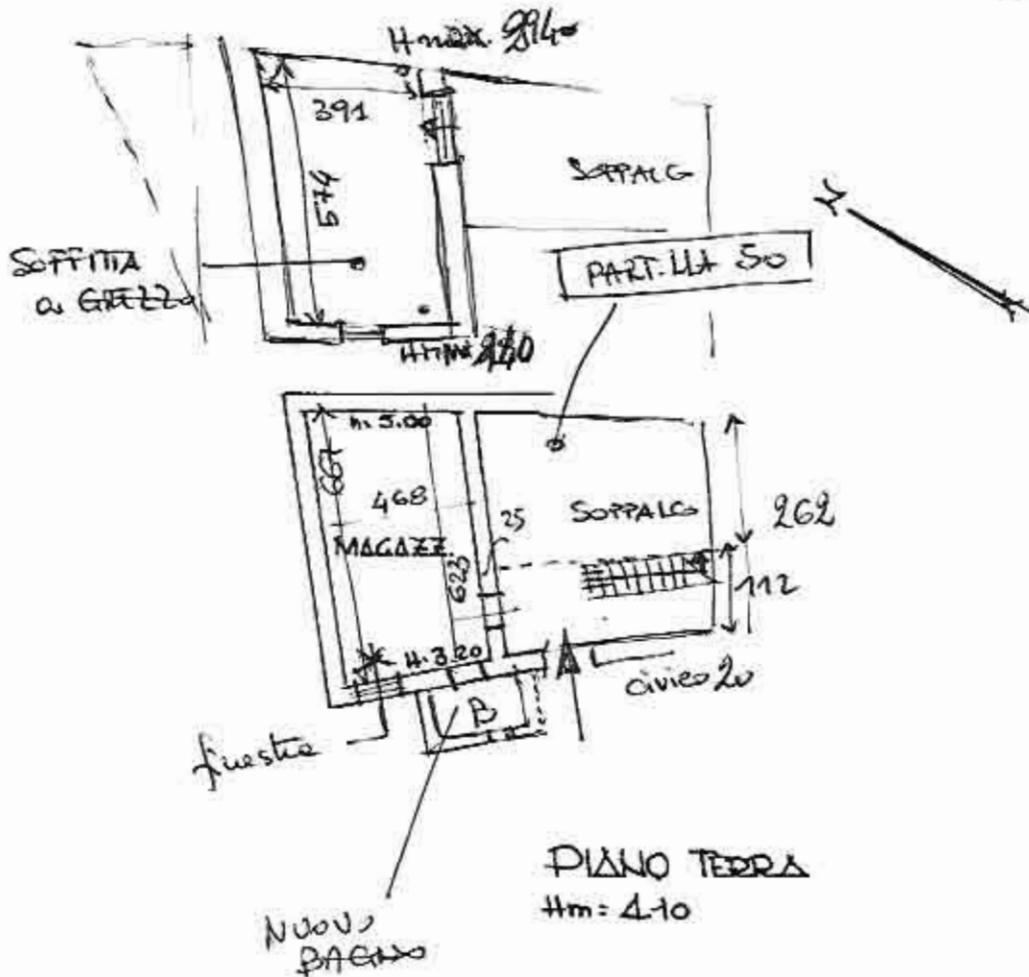
N. 490

Scheda n. 1

Scala 1:200

Rilevo

26/4/2016



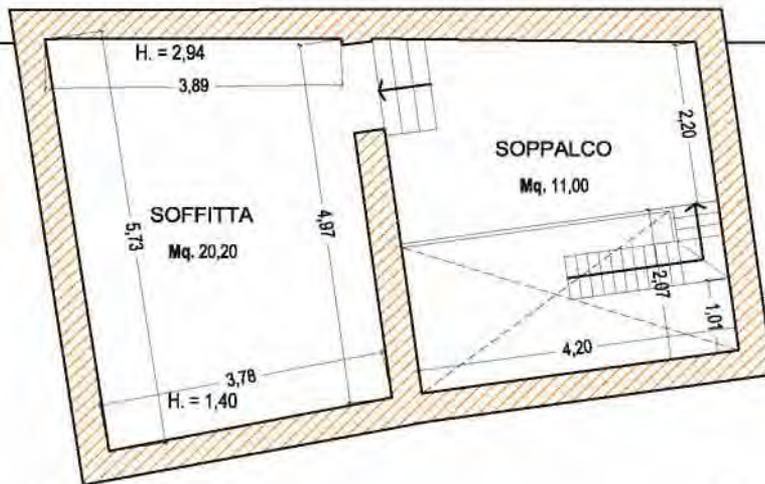
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di NARNI (F844) - Foglio: 163 - Particella: 270 - Subalterno: 0 - FRAZIONE SANT'URBANO piano: T;

10 metri

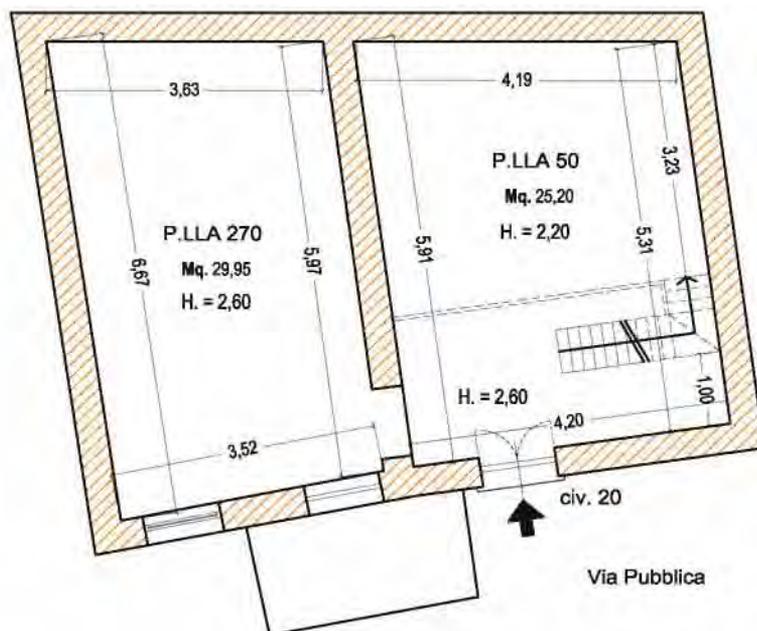
Ultima planimetria in atti

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

Fg. 163, p.lle 50 sub. 1 - 270 sub. 4
Fraz. S.Urbano - Narni (TR)



-SOPPALCO - SOFFITTA



- PIANTA PIANO TERRA



scala 1:100



N=60000

E=11000

1 Particella. 50

15-Giu-2016 18.42.30
Prot. n T343352/2016

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388 000 x 276 000 metri

Comune. NARNI
Foglio. 163

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

Dichiarazione protocollo n. TR0047167 del 04/04/2008

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

Frazione Sant'urbano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 163

Particella: 270

Subalterno:

Compilata da:

Romualdi Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

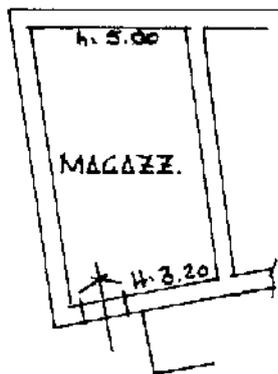
Prov. Terni

N. 490

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 163 - Particella: 270 - Subalterno: 0 >
FRAZIONE SANT' URBANO piano: T;



10 metri

PIANO TERRA
Hm = 4.10

Ultima planimetria in atti

d'uso pubblico, come l'area commerciale e terziaria della via Tuderte a Narni Scalo. Sono "attrezzature urbane" edifici o insiemi di edifici e aree che offrono servizi e attrezzature d'uso pubblico di livello urbano e territoriale. Esse sono: l'ospedale, il Campus Scolastico a Narni Scalo.

2. La caratterizzazione funzionale del sub-sistema è garantita dalla presenza di "Attività terziarie" (T) e di "Servizi e attrezzature" (S) in misura pari almeno al 60% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono ammesse "Residenze" (R). Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V).

3. Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I).

4. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m.

5. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3.

Art. 5.2.2.3 - Sub-sistema L3: " Centri civici "

1. I "centri civici" delle frazioni sono generalmente individuati da strade, piazze, porzioni di tessuto urbano che collegano tra loro la chiesa, la scuola, i servizi e le attività terziarie di base.

2. Le frazioni e i quartieri considerati sono: Capitone, La Cerqua, Ponte San Lorenzo, Cigliano, Narni Scalo, Santa Lucia, Brecciaro, Berardozzo, Montoro, Nera Montoro, San Liberato, Taizzano, Stifone, Testaccio, Scogliara, Borgaria, Itieli, Altroccanto, Sant'Urbano, S.Vito, Guadamello, Gualdo, Vigne, Schifanoia, Moricone.

3. Gli interventi dovranno rafforzare l'identità delle frazioni attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico (piazze, parcheggi, verde), favorire il recupero e la conservazione dei caratteri e del ruolo dei centri antichi, il restauro e il risanamento dei manufatti e degli spazi storici. Particolare cura dovrà essere posta nella integrazione delle parti di recente formazione con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

4. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza di "Servizi e attrezzature" (S) e "Attività terziarie" (T) in misura pari almeno al 50% del totale della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono ammesse "Residenze" (R). Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V).

5. Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I).

6. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi pavimentati e, ove possibile, ubicati sui due lati; nei centri antichi minori le carreggiate potranno anch'esse essere pavimentate, e potrà essere eventualmente adottato un trattamento del suolo uniforme per gli spazi destinati ai pedoni ed alle automobili. Gli incroci sono a raso. Gli spazi aperti, piazze verdi, giardini/piazze, ed aree attrezzate devono essere intesi come continuazione/prolunga-

mento della residenza.

7. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici:

H max 10,00 m.

8. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3.

Titolo 5.3 - Sistema della residenza (R)

Capo 5.3.1 - Disposizioni generali

Art. 5.3.1.1 - Prestazioni

1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare dovrà garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali (approvvigionamento dei generi di prima necessità), l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi.

2. Nel sistema della residenza dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione dei materiali che costituiscono gli spazi collettivi. E' vietata la formazione di depositi di materiali a cielo aperto.

3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema della residenza, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una più razionale gestione della mobilità, migliore sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo). Gli incroci, in genere a raso, potranno essere anche rialzati o regolamentati da mini-rotonde.

4. Gli interventi di trasformazione, ad esclusione di quelli in ambito R1, dovranno garantire una superficie permeabile superiore al 30% dell'intera superficie fondiaria. Ove non diversamente precisato, nella normativa di ciascun subsistema, le altezze massime degli edifici e i limiti di densità edilizia osservano quanto disposto dall'art. 8 del D.M.1444 del 2/4/1968.

5. Nelle zone appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e bio-ingegneria. Per questo nel loro progetto si dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale (le murature, ad esempio, dovranno preferibilmente essere in materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, traspiranti, di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri; così i materiali di finitura e gli altri elementi dell'edificio). In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, il risanamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti, dopo l'adozione degli atti di cui

al successivo periodo, dovranno essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti adottate.

Ai fini della predetta valutazione della pressione ambientale e del giudizio della sua sostenibilità l'Amm.ne Comunale dovrà adottare appositi strumenti normativi (piani attuativi, piani di settore, regolamenti, ecc.) tenendo anche conto del disposto dell'art.14 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Art. 5.3.1.2 - Usi caratterizzanti consentiti ed esclusi

1. Il Sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale "Residenza" (R).

2. Sono escluse le "Attività agricole" (A).

3. Nel Sistema della residenza sono altresì previsti: "Spazi scoperti d'uso pubblico" (P, V), "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T).

4. Degli usi previsti al punto 3 di questo stesso articolo sono escluse le seguenti articolazioni:

Tr: motel;

Sc: servizi cimiteriali;

Sh: ospedali;

Ss: palazzi dello sport;

St: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti.

5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi.

Art. 5.3.1.3 - Articolazione del sistema

1. Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema R1: "Centri Antichi"

- Sub-sistema R2: "Città in aggiunta"

- Sub-sistema R3: "Città per addizione"

2. Il rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi può variare nei diversi ambiti.

Capo 5.3.2 - Sub-sistemi

Art. 5.3.2.1 - Sub-sistema R1: "Centri Antichi"

1. Il sub-sistema comprende parti che sono esito di una stratificazione nel tempo lungo dei processi di costruzione, modificazione e trasformazione della città e delle frazioni e che ne costituiscono "l'immagine antica"; si tratta di un tessuto denso e compatto, nel quale gli edifici sono spesso in rapporto diretto con la strada e gli spazi aperti privati o collettivi sono racchiusi all'interno dell'isolato. In alcuni casi permane il principio insediativo, mentre i manufatti sono recenti o recentemente trasformati. Il piano terra degli edifici nel centro antico di Narni è spesso occupato da attività commerciali e terziarie.

2. Gli interventi in queste parti di città dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici e degli

spazi aperti esistenti, mantenendo il principio insediativo e la relativa omogeneità tipologica; essi dovranno perseguire un moderato adeguamento alle esigenze contemporanee, conservando gli elementi costitutivi di edifici e spazi aperti. In queste stesse zone il Piano indica misure stabili di limitazione della circolazione automobilistica e l'individuazione di spazi di sosta riservati ai residenti.

Per le finalità del recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio del centro antico di Narni dovranno essere utilizzate al meglio tutte le forme di strumentazione urbanistica attuativa e di programmazione economica previste dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Per gli edifici ricadenti nel sub sistema R1 in aree classificate "zona omogenea B" sono ammessi ampliamenti nella misura massima del 15% del volume fuori terra condizionati alla conservazione sostanziale dell'altezza attuale, alla ricomposizione volumetrica e riqualificazione estetico-compositiva, alla valutazione della compatibilità dell'intervento con le finalità di tutela delle limitrofe aree antiche per quanto attiene alle principali vedute, valutazione risultante dall'espressione di motivato parere da parte della Commissione Edilizia integrata da un esperto in materia ambientale.

3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno all'70% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite: "Attività terziarie" (Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi -, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al Piano terra; artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.

4. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma 3 per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:

- "Attività terziarie" Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;

- "Attività terziarie" Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie (con R comunque non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento (Slp)).

5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi pavimentati e, ove possibile, ubicati sui due lati; in alcune parti le carreggiate potranno anch'esse essere pavimenta-

NARNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.100	1.300	750	950	450	550
	Semiperiferia	1.200	1.400	950	1.100	700	800	300	400
	Periferia	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona agricola	-	-	900	1.000	600	800	400	500
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	900				1.250			
	Semiperiferia	1.100				1.400			
	Periferia	-				-			
UFFICI	Centro storico	750				950			
	Semiperiferia	800				1.100			
	Periferia	-				-			
CAPANNOI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	500	700	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		50/m³				90/m³			
TERRENI AGRICOLI		3.000/Ha				35.000/Ha			

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Avv. Gian Franco PUPPOLA

Contro:

“...Omissis...”

N° Gen. Rep. **294/2015**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **06/04/2017**

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco DELIBRA**

Lotto 006

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo del 24/11/2016 -

LOTTO 006

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI FABBRICATI

Fraz. S.Urbano - Narni (TR)

“A”- GARAGE (Fg. 163, p,lla 502, sub. 1); “B”- MAGAZZINO (Fg. 163, p,lla 270, sub. 4)

Foto n. 01: prospetto fabbricati



Foto n. 02: prospetto laterale unità immobiliari (Fg. 163, p,lla 270)



Foto n. 03: ingresso unità imm. (Fg. 163, p.lla 50)



Foto n. 04: scala soppalco

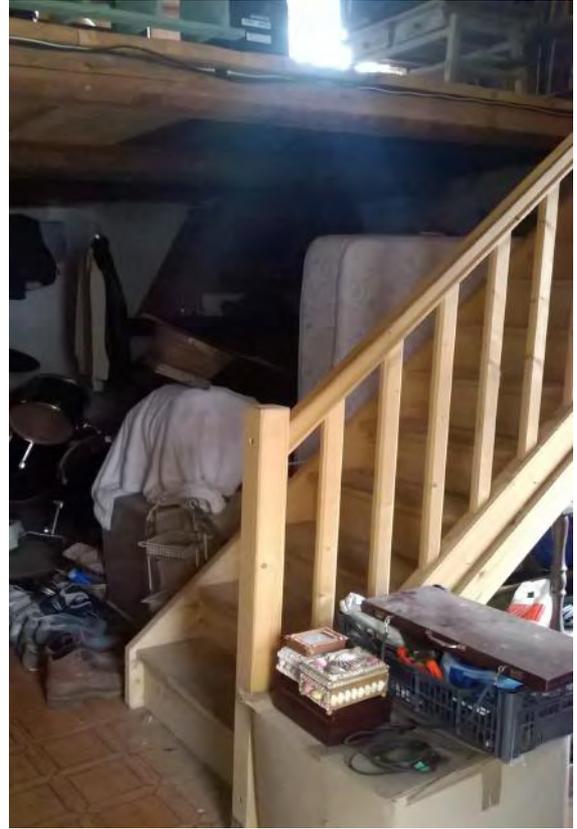


Foto n. 05: soppalco



Foto n. 06: accesso alla soffitta
(p.lla 270)



Foto n. 06-07: soffitta (p.la 270)



Foto n. 08: magazzino (p.la 270)



Terni, li 08/02/2017

Il perito
Ing. Paolo Celotto