

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Contro:
...OMISSIS...

Lotto 001

N. Gen. Rep. **25/2011**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2012
Giudice: **Dott. Barbieri Carmelo**
Custode Giudiziario: **Salvatore Donzelli**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Pieramati Maurizio**
Dottore in Ingegneria Civile
CODICE FISCALE: PRM MRZ 48L14 L117N
PARTITA IVA: 01316050556
Con studio in Narni: Str.S. Urbano, 55 - Narni telefono: 0744/4722281
fax: 0744/4722281
email: studiopieramati@alice.it

Beni in Narni (Terni) Località/frazione Treie

Via di Massa Bassa n.15

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Narni (Terni) Località/frazione Treie Via di Massa Bassa n.15

Piena proprietà per la quota di 2/4 di Abitazione rurale sito in Narni (Terni) Località frazione Treie Via di Massa Bassa n.15.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: **...OMISSIS...** PER LA QUOTA DI 2/4

...OMISSIS... PER LA QUOTA DI 1/4

...OMISSIS... PER LA QUOTA DI 1/4

, foglio 119, mappale 470 qualità , classe superficie catastale , reddito agrario: € , reddito domenicale: € .

Derivante da:LA PARTICELLA 470 DERIVA DA TIPO MAPPALE N. 2004/5190 DEL 16-03-2004 E NELLA VARIAZIONE SONO STATI SOPPRESSI I SEGUENTI IMMOBILI : FOGLIO 119 PART. 106,107,178 E 179

Coerenze:DEVE ESSERE ESEGUITO L'ACCATASTAMENTO DI TUTTI GLI IMMOBILI INSERITI NELLA PARTICELLA N. 470 MENTRE PER QUANTO RIGUARDA I CONFINI NON RISULTANO MATERIALIZZATI

Note:NON RISULTANDO GLI IMMOBILI ACCATASTATI ED ESSENDO ASSENTI LE RELATIVE PLANIMETRIE NON E' POSSIBILE IDENTIFICARLI CON CATEGORIA, CLASSE, CONSISTENZA E RENDITA NECESSARI AD UN EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI BENI.

B. Narni (Terni) Località frazione Treie Via di Massa Bassa n.15

Piena proprietà per la quota di 2/4 di agricolo sito in Narni (Terni) Località frazione Treie Via di Massa Bassa n.15.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: **...OMISSIS...** PER 2/4

...OMISSIS... PER 1/2

...OMISSIS... PER 1/2, foglio 119, mappale 105 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4 superficie catastale 8795, reddito agrario: € 27,25, reddito domenicale: € 27,25.

Derivante da:ATTO PUBBLICO DEL 09-07-1982 ,VOLTURA.36185 IN ATTI DAL 15-03-1986 REP.7976 ,NOTAIO CLERICO' L-TERNI-

Coerenze:I CONFINI NON RISULTANO MATERIALIZZATI.

LA QUALITA' IN VISURA NON RISULTA COERENTE CON LO STATO DEI LUOGHI IN QUANTO L'APPEZZAMENTO DI TERRENO IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA N.105 RISULTA IN PARTE COLTIVATO A VIGNETO(MQ 1500) ED IN PARTE A ULIVETO(MQ 7295).

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: , foglio 119, mappale 104 qualità ULIVETO, classe 3 superficie catastale 2720, reddito agrario: € 4,21, reddito domenicale: € 8,43.

Derivante da:ATTO PUBBLICO DEL 09-07-1982, NOTAIO CLERICO' L,REP.7976

Coerenze:CONFINI NON MATERIALIZZATI.

STATO DEI LUOGHI CONFORME CON LA QUALITA' IN VISURA.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: , foglio 119, mappale 226 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3 superficie catastale 20, reddito agrario: € 0,07, reddito domenicale: € 0,07.

Derivante da:ATTO PUBBLICO DEL 09-07-1982NOTAIO CLERICO' L REP.7976

Coerenze:CONFINI NON MATERIALIZZATI.

STATO DEI LUOGHI RAPPRESENTATO DA TERRENO DESTINATO A SCARPATA .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: , foglio 119, mappale 108 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3 superficie catastale 2490, reddito agrario: € 9,00, reddito domenicale: € 9,00.

Derivante da: ATTO PUBBLICO IN NDATA 09-07-1982, NOTAIO CLERICO' REP.7976.

Coerenze: CONFINI NON MATERIALIZZATI.

STATO DEI LUOGHI COSTITUITO DA TERRENO INCOLTO.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: , foglio 119, mappale 237 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4 superficie catastale 430, reddito agrario: € 1,33, reddito domenicale: € 1,33.

Derivante da: ATTO PUBBLICO DEL 09-07-1982, NOTAIO CLERICO' L.REP.7976.

Coerenze: CONFINI NON MATERIALIZZATI.

STATO DEI LUOGHI COSTITUITO DA TERRENO MOLTO SCOSCESO E NON CONSONO CON LA CLASSE 4 ATTRIBUTAGLI.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: , foglio 119, mappale 236 qualità ULIVETO, classe 2 superficie catastale 1220, reddito agrario: € 3,15, reddito domenicale: € 5,99.

Derivante da: ATTO PUBBLICO DEL 09-07-1982, NOTAIO CLERICO' L. REP.7976.

Coerenze: CONFINI NON MATERIALIZZATI.

CORENZA TRA DATI RIPORTATI IN VISURA E STATO DEI LUOGHI.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La procedura **RGE 25/11** è stata riunita con la **188/11** ma si fa presente che i beni indicati nelle due procedure non sono corrispondenti in quanto con la procedura **25/11** sono stati indicati nell'atto di pignoramento i terreni 104, 105, 108, 224, 225, 226, 236 e 237 oltre alla particella n. 470 derivante dal Tipo Mappale n. 5190/2004 a seguito della soppressione delle particelle n. 106, 107, 178, 179 del foglio 119, e ne è stata verificata in fase di sopralluogo la rispondenza con lo stato dei luoghi, mentre nella procedura RGE **188/11** i beni indicati nel pignoramento corrispondono con quelli della procedura 25/11 per i terreni, ma la porzione di fabbricato particella 34 sub. 2 (Catasto Terreni) dopo ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, è risultata inesistente.

si precisa pertanto che l'Elaborato Peritale è stato eseguito solamente per la procedura RGE 25/11 costituita da terreni e fabbricati.

(Vedi Verbale di Sopralluogo e relazione in merito ai chiarimenti sulle motivazioni per la richiesta di proroga del 09/03/2012 del custode Avvocato Salvatore Francesco Donzelli)

Caratteristiche zona: periferica Zona agricola adiacente a un importante polo industriale e perciò non di pregio

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe industriali e agricole .

Importanti centri limitrofi: ZONA INDUSTRIALE DI NERA MONTORO.

Attrazioni paesaggistiche: Gole della Val Nerina, .

Attrazioni storiche: Rocca Alborno, abazia di S.Cassiano, resti del ponte di Augusto, cantiere navale romano di Stifone .

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A1 KM 10, Stazione ferroviaria di Montoro km2, Superstrada E45 km 4, Strada Statale Tiberina KM 2

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **...OMISSIS...** con un preliminare di compravendita

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA a favore di **...OMISSIS...** contro **...OMISSIS...** derivante da DOMANDA GIUDIZIALE iscritto/trascritto a TERNI in data 23/10/2007 al n. 8252

- Pignoramento a favore di **MPS GESTIONE CREDITI SPA** contro **...OMISSIS...** derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto/trascritto a TERNI in data 11/02/2011 al n. 1111

NELLA ESECUZIONE RGE 25/11 IL PIGNORAMENTO HA INTERESSATO TUTTI I TERRENI DI PROPRIETA' E LE PARTICELLE N. 178-179-106-107-NEI QUALI ERANO COMPRESSE LE PORZIONI DI FABBRICATI RURALI, AREE DI PERTINENZA ED ANNESSI,ATTUALMENTE SOPPRESSI E TUTTI IDENTIFICATI NELLA PARTICELLA N.470,ANCH'ESSA INDICA NEL PIGNORAMENTO.
NELLA ESECUZIONE RGE 188/11,RIUNITA ALLA 25/11, IL PIGNORAMENTO HA INTERESSATO TUTTI I TERRENI DI PROPRIETA' E LA PARTICELLA N.34 SUB.2 DEL FOGLIO 119 CHE E' RISULTATA INESISTENTE.

- Pignoramento a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI SPA** contro ... **OMISSIS...** derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto/trascritto a TERNI in data 25/10/2010 ai nn. 6697
 - Pignoramento a favore di **BANCA INTESA SPA MILANO** contro ...**OMISSIS...** derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto/trascritto a TERNI in data 24/04/2004 al n. 3028
 - Pignoramento a favore di ...**OMISSIS...** contro ...**OMISSIS...**, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto/trascritto a TERNI in data 24/10/2011 al n. 8600
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE** contro ...**OMISSIS...** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritto/trascritto a TERNI in data 10/10/1992 al n. 885
Importo ipoteca: **L.** .
Importo capitale: **L.** 35.000.000
- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA COMMERCIALE ITALIANA SPA MILANO** contro ...**OMISSIS...** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritto/trascritto a TERNI in data 05/08/1998 al n. 1204
Importo ipoteca: **L.** .
Importo capitale: **L.** .130.000.000
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI SPA** contro ...**OMISSIS...** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a TERNI in data 10/07/2001 al n. 1169
Importo ipoteca: **L.** 16.839.941
Importo capitale: **L.** .
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di ...**OMISSIS...** contro ...**OMISSIS...** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a TERNI in data 12/08/2009 al n.1947
Importo ipoteca: **€** .
Importo capitale: **€** .

4.2.2 Pignoramenti:
Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario...OMISSIS...** PER 2/4**...OMISSIS...** PER 1/2**...OMISSIS...** PER 1/2 dal **09/07/1982 ante ventennio** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a TERNI in data 09/08/1982 ai nn. RP.4673.RG.154-REP.7976**7. PRATICHE EDILIZIE:****Identificativo:**PRATICA N.8318 del 26-10-1983 e successive varianti.Intestazione**...OMISSIS...,...OMISSIS...** e **...OMISSIS...**

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RURALE e Riparazione Danni causati dal sisma del 1979

1^ VARIANTE PROT.N.5072 DEL 24-03-1986 PER AUMENTO DI SUPERFICIE COPERTA PER COPERTURA TERRAZZA;

2^VARIANTE PRATICA N.11503 DEL 19-06-1990 PER RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE;

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PROT.15510 DELL'11-11-1993.

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SI SONO RILEVATE DELLE LIEVI VARIAZIONI DI PROSPETTO NEL FABBRICATO RESIDENZIALE CONSISTENTI NELLA CHIUSURA DI N.2 VANI FINESTRA.

IL FORNO RISULTA SOLAMENTE INDICATO IN PIANTA NEGLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO,SENZA NESSUNA INDICAZIONE DEL LORO PROSPETTO. E' STATO REALIZZATO UN INCREMENTO DI SUPERFICIE NON RESIDENZIALE DI CIRCA 20 MQ TRA I N.2 ANNESSI AGRICOLI PRE ESISTENTI .

NON RISULTA PRESENTATA LA DENUNCIA PER LE OPERE IN CEMENTO ARMATO ESEGUITE PER LA PARTE IN AMPLIAMENTO RISTRUTTURATA,AI SENSI DELLA L.1096/71

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Denuncia dei lavori in Sanatoria per le opere in C.A.

La Concessione Edilizia in Sanatoria interesserà il fabbricato principale con l'oblazione prevista L'abuso classificato "cambio di prospetto" e nella stessa rientrerà anche la mancata indicazione dei prospetti relativi al forno considerato come opera pertinenziale ai sensi dell'articolo 21 L.R. 9.

Per quanto riguarda la maggiore superficie (S.U.C) di circa 20 mq la sua sanabilità dovrà far riferimento alla doppia conformità richiesta dalla Legge Regionale 21 in quanto tale superficie risulta approvabile con l'attuale normativa L.R.11 e L.R. 53/76 (vigente al momento dell'abuso).

Agli oneri necessari per tali sanatorie necessita aggiungere gli oneri per le relative spese tecniche.

Descrizione : **Abitazione rurale** di cui al punto **A**

Fabbricato residenziale distribuito su tre livelli di piano (T-1S,1°,2°),in zona semicollinare con circostante terreno di proprietà con corte esclusiva di mq 740 complessivi,nella quale sono compresi il fabbricato principale,forno ed annessi per ricovero attrezzi ed animali .Il fabbricato risulta dotato di portico su due lati al piano terra di mq 39.88 e di mq 28,52 al piano primo a copertura dell'ingresso principale dell'immobile.

L'intero immobile risulta costituito da una superficie residenziale totale utile di mq (62,20 +79,95 +23,82)=Mq 165,97 e composto rispettivamente da :

-Piano terra-seminterrato (allo stesso livello) ,Salone- disimpegno-w.c.;

-Piano primo,salone-camera,ingresso-disimpegno,studio,bagno,terrazzo accessibile dal salone e camera di mq 57,39;

-Piano secondo,n.2 camere accessibili da scala, interna dall'ingresso del piano primo e dotate di ingresso esterno indipendente (in cattivo stato di conservazione).

La superficie non residenziale totale utile risulta di mq (41,61 25,43)=mq 67,04 e composto da n.3 cantine al piano seminterrato e n.1 cantina al piano primo.

inoltre di proprietà esclusiva e pertinenza del fabbricato risultano:

-Forno di mq 4,5

-Annessi agricoli di mq 66,00 e corte circostante il fabbricato e pertinenza di mq 413 circa.

Si precisa inoltre che l'accesso al fabbricato avviene attraverso una strada interpodereale all'interno della particella 105 di proprietà per una superficie di 400 mq circa,mentre un'altra area di circa mq 300 risulta utilizzato per piazzale di sosta e manovra .

Superficie complessiva di circa mq **358.81**

posto al piano TERRA-SEMINTERRATO,PRIMO,SECONDO.

L'edificio risulta di REMOTA COSTRUZIONE ANTE 1967 ristrutturato nel 1990 CON FINE LAVORI 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero N.15 DI STRADA DI MASSA BASSA di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70 m media

E' composto da n. 3(TRE) piani complessivi di cui fuori terra n. 3(TRE) e di cui interrati n. PARTE DEL PIANO TERRA DA CONSIDERARE SEMINTERRATO (CANTINE)

Caratteristiche

descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale:**c.a.**, condizioni:**buone**

Copertura

tipologia:**a falde**, materiale:**c.a.**, condizioni:**buone**

Copertura

tipologia:**a falde**, materiale:**legno**, condizioni:**scarse**

Fondazioni

tipologia:**travi continue rovesce**, materiale:**c.a.**, condizioni:**buone**

Scale

tipologia:**a rampa unica**, materiale:**c.a.**, ubicazione:**esterna**, servoscala:**assente**, condizioni:**buone**

Scale

tipologia:**interna**, materiale:**legno**, ubicazione:**interna**, servoscala:**assente**, condizioni:**buone**

Solai

tipologia:**solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**, condizioni:**buone**

Strutture verticali

materiale:**c.a.**, condizioni:**buone**

Strutture verticali

materiale:**muratura**

Strutture verticali

materiale:**muratura**

Travi

materiale:**c.a.**, condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**, protezione:**inesistente**, condizioni:**sufficienti**

Infissi interni

tipologia:**a battente**, materiale:**legno tamburato**, condizioni:**sufficienti**

Manto di copertura

materiale:**tegole in cotto**, coibentazione:**guaina bituminosa**, condizioni:**sufficienti**

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido , condizioni: buone
Pavim. Interna	
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: ceramica , condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna , rivestimento: legno , condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica , rivestimento: pietra , condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento , recapito: pozzo perdente , ispezionabilità: scarsa , condizioni: scarse , conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in ferro zincato , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia , centralino: assente , condizioni: buone , conformità: con certificato di collaudo

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera delibera C.C. n.23 del 24Marzo 2004 è identificato nella zona E2 destinata ad usi Agricoli di tutela paesistica,Sistema V Ambiente,Sub-Sistema V4 Serbatoi di naturalità a carattere locale,Ambito V4.3 Colle le Treie-Visciano.

Norme tecniche ed indici:F.119 part.nn.104,237,108,236,105 interessate da filari pregiati di cui alla delibera di C.C. n.50 del 09-07-2003.

Conformità 1/2 catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

GLI IMMOBILI NON RISULTANO ACCATASTATI MA SOLAMENTE INSERITI IN MAPPA CON TIPO MAPPALE N. 5190 DEL 16-03-2004

Regolarizzabili mediante: ACCATASTAMENTO CON PROCEDURE D.O.C.F.A.
€ 1500.00 + IVA E CASSA GEOMETRI

Si precisa che: con tipo mappale n.2004/5190 approvato il 16/03/2004,le particelle nn.106-107-178.e 179 del foglio 119 del Comune di Narni,venivano soppresse dando origine alla particella n.470 della superficie complessiva di mq 740 di cui mq 413 destinati a corte circostante e mq 327 circa quale area di sedime dei fabbricati erigenti sulla stessa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale per civile abitazione	sup potenziale di pavimento	142,15	1,00	142,15
Residenziale per civile abitazione	sup potenziale di pavimento	23,82	1,00	23,82
Superficie non residenziale destinata a cantine	sup potenziale di pavimento	67,04	0,25	16,76
Terrazzo coperto a livello	sup potenziale di pavimento	57,40	0,50	28,70
Portico	sup potenziale di pavimento	68,40	0,50	34,20
		358,81		245,63

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: ...OMISSIS... PER LA QUOTA DI 2/4

...OMISSIS... PER LA QUOTA DI 1/4

...OMISSIS... PER LA QUOTA DI 1/4

, foglio 119, mappale 470 qualità , classe superficie catastale , reddito agrario: € , reddito domenicale: € .

Derivante da:LA PARTICELLA 470 DERIVA DA TIPO MAPPALE N. 2004/5190 DEL 16-03-2004 E NELLA VARIAZIONE SONO STATI SOPPRESSI I SEGUENTI IMMOBILI : FOGLIO 119 PART. 106,107,178 E 179

Coerenze:DEVE ESSERE ESEGUITO L'ACCATSTAMENTO DI TUTTI GLI IMMOBILI INSERITI NELLA PARTICELLA N. 470 METRE PER QUNTO RIGUARDA I CONFINI NON RISULTANO MATERIALIZZATI

Note:NON RISULTANDO GLI IMMOBILI ACCATASTATI ED ESSENDO ASSENTI LE RELATIVE PPALNIMETRIE NON E' POSSIBILE IDENTIFICARLI CON CATEGORIA, CLASSE, CONSISTENZA E RENDITA NECESSARI AD UN EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI BENI.

Accessori:

A.1 Tettoia

Identificato al catasto terreni: intestazione: , partita foglio 119 mappale 470, qualita , classe superficie catastale , reddito agrario : € , reddito domenicale : € .

Note:trattasi di ente urbano che necessita di essere accatastato

Sviluppa una superficie complessiva di 70,5
Destinazione urbanistica: Zona E2 per usi Agricoli
Valore a corpo: **€ 23000**

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **B**

STATO DI FATTO TERRENI SITI IN NARNI LOC.TA' "Treie" DI PROPRIETA' DEI SIGG. DI ...
OMISSIS... per ¼; **...OMISSIS...** per 2/4; **...OMISSIS...** PER ¼.

Con Tipo Mappale n. 20045190 approvato il 16/03/2004, le particelle nn. 106, 107, 178, e 179 del foglio 119 del Comune di Narni, venivano soppresse dando origine alla particella n. 470 della superficie complessiva di mq. 740, di cui mq. 413 circa destinati a corte circostante e mq. 327 circa quale area di sedime dei fabbricati erigenti sulla stessa.

Porzione della particella n. 105 del foglio 119 è destinata a strada privata che permette l'accesso ai fabbricati di cui sopra, ed è realizzata con materiale breccioso ricoperto con tappeto di materiale bituminoso in discrete condizioni di conservazione.

La superficie del terreno occupata dalla strada è pari a circa mq. 400.

Inoltre la residua superficie della particella n. 105 è destinata a vigneto, per circa mq. 1500 e ad uliveto, con piante messe a dimora in vari periodi, per circa mq. 7.295.

La particella n. 224 del foglio 119 è adibita a piazzale circostante dei fabbricati.

La particella n. 225 del foglio 119 è destinata a strada privata.

La particella n. 226 del foglio 119 è la scarpata della corte esterna.

Parte della particella n. 108 del foglio 119, per una superficie di circa mq. 300, è adibita a piazzale di sosta degli autoveicoli, mentre la rimanente superficie di circa mq. 2.190 è invasa da qualità erbacee di varie specie.

Il terreno della particella n. 237 risulta molto scosceso e difficoltoso alla coltivazione.

Il terreno della particella n. 236 di qualità uliveto è anch'esso molto scosceso e scomodo per la coltivazione.

La particella n. 104 è coltivata ad uliveto con piante che si trovano in piena produzione.

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Tenuto conto della attuale destinazione dei terreni oggetto di valutazione nonché delle effettive qualità di coltura riscontrate, della loro dislocazione e giacitura di collina in media e forte pendenza, visti i prezzi di mercato di terreni agricoli siti nel Comune di Narni si ritiene attribuire agli stessi i valori dei prezzi unitari indicati nella consistenza

Terreno coltivato a vigneto (n. 105/p)	mq. 1.500
Terreno coltivato a uliveto (n. 105/p)	mq. 7.295
Terreno coltivato a uliveto (n. 104)	mq. 2.720
Terreno destinato a scarpata (n. 226)	mq. 20
Terreno incolto (n. 108/p)	mq. 2.190
Terreno molto scosceso (n. 237)	mq. 430
Terreno coltivato a uliveto (n. 236)	mq. 1.220

Per quanto riguarda la corte esclusiva dei fabbricati il terreno adibito a strada privata, visti i prezzi applicati di recente dall'Agenzia delle Entrate di Terni e quelli rilevati nel mercato immobiliare locale, si ritiene adottare i seguenti valori:

Terreno destinato a piazzola di sosta e spazi di manovra	mq. 300
Terreno adibito a strada privata	mq. 405

orografia ZONE PIANEGGIANTI ALTERNATE CON CAMBIO DI QUOTA ED AVVALLAMENTI
Tessitura prevalente TERRENO BRECCIOSO CON MATRICE ARGILLOSA

Sistemazioni agrarie I TERRENI DI QUALITA' SEMINATIVO ARBORATO RISULTANO INCOLTI,MENTRE I RIMANENTI SONO COLTIVATI PREVALENTEMENTE A VIGNETO ED ULIVETO

Colture erbacee PRESENTI NELLE ZONE INCOLTE

Colture arboree PRESENTI MA INCOLTE

Selviculture NON PRESENTE

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera DELIBERA c.c N.23 DEL 24 Marzo 2004 è identificato nella zona E2 destinata ad usi Agricoli di tutela paesistica

Nel piano generale vigente: in forza di delibera DELIBERA c.c N.23 DEL 24 Marzo 2004 è, identificato nella zona E2 destinata ad usi Agricoli di tutela paesistica

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ALCUNE COLTIVAZIONI INDICATE IN VISURA NON CORRISPONDONO CON LO STATO DEI LUOGHI RILEVATO IN FASE DI SOPRALLUOGO.

Regolarizzabili mediante:

LE INCONGRUENZE INDICATE E RILEVATE SONO STATE CONSIDERATE PER LA VALUTAZIONE DEI RELATIVI TERRENI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI 25/11 E 188/11 (RIUNITI).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo coltivato a vigneto	sup reale lorda	1.500,00	1,00	1.500,00
Terreno Agricolo coltivato a Uliveto	sup reale lorda	7.295,00	1,00	7.295,00
Terreno Agricolo coltivato a Uliveto	sup reale lorda	2.720,00	1,00	2.720,00
Terreno destinato a scarpata	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
Terreno Agricolo incolto	sup reale lorda	2.190,00	1,00	2.190,00
Terreno Agricolo scosceso non coltivato	sup reale lorda	430,00	1,00	430,00
Terreno Agricolo coltivato a Uliveto	sup reale lorda	1.220,00	1,00	1.220,00
Terreno agricolo adibito a strada privata	sup reale lorda	405,00	1,00	405,00
Terreno Agricolo destinato a Piazzola di sosta e manovra	sup reale lorda	300,00	1,00	300,00
		16.080,00		16.080,00

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: **...OMISSIS...** PER 2/4

...OMISSIS... PER 1/2

...OMISSIS... PER 1/2, foglio 119, mappale 105 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4 superficie catastale 8795, reddito agrario: € 27,25, reddito domenicale: € 27,25.

Derivante da: ATTO PUBBLICO DEL 09-07-1982 ,VOLTURA.36185 IN ATTI DAL 15-03-1986

REP.7976 ,NOTAIO CLERICO' L-TERNI-

Coerenze: I CONFINI NON RISULTANO MATERIALIZZATI.

LA QUALITA' IN VISURA NON RISULTA COERENTE CON LO STATO DEI LUOGHI IN QUANTO L'APPEZZAMENTO DI TERRENO IDENTIFICATO CON LA, PARTICELLA N.105 RISULTA IN PARTE COLTIVATO A VIGNETO(MQ 1500) ED IN PARTE A ULIVETO(MQ 7295).

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: , foglio 119, mappale 104 qualità ULIVETO, classe 3 superficie catastale 2720, reddito agrario: € 4,21, reddito domenicale: € 8,43.

Derivante da: ATTO PUBBLICO DEL 09-07-1982, NOTAIO CLERICO' L,REP.7976

Coerenze: CONFINI NON MATERIALIZZATI.

STATO DEI LUOGHI CONFORME CON LA QUALITA' IN VISURA.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: , foglio 119, mappale 226 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3 superficie catastale 20, reddito agrario: € 0,07, reddito domenicale: € 0,07.

Derivante da: ATTO PUBBLICO DEL 09-07-1982,NOTAIO CLERICO' L REP.7976

Coerenze: CONFINI NON MATERIALIZZATI.

STATO DEI LUOGHI RAPPRESENTATO DA TERRENO DESTINATO A SCARPATA .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: , foglio 119, mappale 108 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3 superficie catastale 2490, reddito agrario: € 9,00, reddito domenicale: € 9,00.

Derivante da: ATTO PUBBLICO IN NDATA 09-07-1982,NOTAIO CLERICO' REP.7976.

Coerenze: CONFINI NON MATERIALIZZATI.

STATO DEI LUOGHI COSTITUITO DA TERRENO INCOLTO.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: , foglio 119, mappale 237 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4 superficie catastale 430, reddito agrario: € 1,33, reddito domenicale: € 1,33.

Derivante da: ATTO PUBBLICO DEL 09-07-1982,NOTAIO CLERICO' L REP.7976.

Coerenze: CONFINI NON MATERIALIZZATI.

STATO DEI LUOGHI COSTITUITO DA TERRENO MOLTO SCOSCESO E NON CONSONO CON LA CLASSE 4 ATTRIBUITAGLI.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: , foglio 119, mappale 236 qualità ULIVETO, classe 2 superficie catastale 1220, reddito

agrario: € 3,15, reddito domenicale: € 5,99.

Derivante da: ATTO PUBBLICO DEL 09-07-1982, NOTAIO CLERICO' L. REP. 7976.

Coerenze: CONFINI NON MATERIALIZZATI.

CORENZA TRA DATI RIPORTATI IN VISURA E STATO DEI LUOGHI.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è la **stima comparativa semplificata**.

Le informazioni sui comparabili più attendibili da prendere in considerazione derivano da indagini eseguite sulla zona su immobili con caratteristiche tipologiche simili (architetture, strutturali, costruttive ed epoca di costruzione) ed assimilabili con gli opportuni correttivi.

Le indagini sono poi state estese anche ad agenzie immobiliari, e continuate con la consultazione dei borsini immobiliari della camera di commercio di Terni e Perugia, osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'agenzia del territorio, e dalla banca dati dello scrivente perito ricavati da precedenti valutazioni per perizie stragiudiziali, per privati e banche in qualità di tecnico beneviso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Sezione Urbanistica del Comune di Narni - Ufficio tecnico, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia Immobiliare Gabetti-Via Cesare Battisti Terni, Agenzia Immobiliare Bonifazi- Via Roma Narni, Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia del Territorio, listino dei prezzi degli immobili, Banca dati personale del Tecnico per precedenti stime per banche e privati. Da quanto sopra esposto ne è derivato un prezzo di € 1100,00 /mq comprensivo dell'area per l'abitazione residenziale zona ristrutturata ed € 500 /mq per la parte di abitazione che versa in cattivo stato di conservazione, non ristrutturata e che necessita di opere di riparazione e consolidamento.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione rurale con annessi	358,81	278.901,00	139.450,00
B	agricolo	16.080,00	54.050,00	27.025,00
			332.951,00	166.475,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.857,00
Riduzione 15%	€ 48.614,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 275.480,00

L'Esperto alla stima
Maurizio Pieramati

Allegato n. 3
Documentazione fotografica























