

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

R.G. n. 290/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06 Luglio 2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Ceccarelli

RAPPORTO di VALUTAZIONE

riferimento incarico del
G.E. Dr. Francesco Angelini del 07/04/2022

CTU: Geom. Sandro Ursini
Codice fiscale: RSNSDR68H11E812C
Studio in: Vicolo Menichelli 1 - 05032 Calvi dell' Umbria -TR
Telefono: 0744-710544
Email: ursini@tiscali.it
Pec: sandro.ursini@geopec.it

Indice

- Parti	Pag. 03
- Premessa	Pag. 04 – 05
- Individuazione immobili da valutare	Pag. 05 – 07
- Riepilogo beni oggetto di stima	Pag. 08
- Vincoli ed oneri giuridici	Pag. 09 – 10
- Titoli di provenienza	Pag. 11 – 12
- Descrizione generale	Pag. 13 – 14
- Risultanze del sopralluogo	Pag. 14 – 15
- CONFORMITA'	Pag. 15 – 17
- Valutazioni tecniche/urbanistiche circa il potenziale sviluppo edificatorio	Pag. 18 – 19
- Ulteriori considerazioni sul fabbricato espunto	Pag. 20
- Valutazione complessiva del lotto	Pag. 21 – 23
- RIEPILOGO	Pag. 24

PARTI

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
[REDACTED]	Debitore	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Creditore	09339391006	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Creditore	09339391006	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Creditore Iscritto non intervenuto	00348170101		
[REDACTED]	Creditore Intervenuto	03719580379	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Creditore Iscritto non intervenuto	CPC		
[REDACTED]	Creditore Iscritto non intervenuto	CPC		
[REDACTED]	Creditore Iscritto non intervenuto	CPC		
[REDACTED]	Creditore Iscritto non intervenuto	CPC		
[REDACTED]	Creditore Iscritto non intervenuto	CPC		
[REDACTED]	Surrogante/Sostituto	03678981204	[REDACTED]	[REDACTED]

PREMESSA

In data 7 aprile c.a. il **Giudice dell'Esecuzione** dott. Francesco Angelini nominava il sottoscritto in merito a nuova ed integrativa CTU da espletarsi relativamente alla procedura **R.G.E. n. 290/2015**, disponendo in prosecuzione **l'udienza del 06 luglio 2022** ore 12:30 per esame della CTU e emissione ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.

In tale sede venivano date le seguenti disposizioni :

Lette le note del precedente del 17.03.2022;
Rilevato doversi integrare la perizia già in atti;
Ritenuto, più nello specifico, dover approntare un elaborato sulla base di quello precedente ma provvedendo ad effettuare sullo stesso le seguenti operazioni:
A. **Eliminare** del tutto il bene di cui al NCEU Narni, Foglio 50 pt. 3, graffiata alle ptt. 52 sub. 2, 53 sub. 8 e 485;
B. **Provvedere ad includere e a valutare** specificamente i terreni siti in Narni e iscritti al Foglio 93, pt. 56, 398, 403, 48, 404 oltre alle aree urbane iscritte al NCEU di Narni Foglio 93 pt. 401 e pt. 50 sub. 2;
C. Provvedere ad **eliminare, dalle particelle sopra evidenziate, tutte le particelle connesse all'edificio già espunto** (in quanto terreno di sedime, cortile interno, pertinenze dello stesso);
D. Depositare nuovo elaborato, assurgente a **lotto unico**.

Il sottoscritto, ricevuta la richiamata nomina, prima ancora di formalizzare la conseguente accettazione (*comunicata in data 19 aprile c.a.*) il 15 aprile c.a. provvedeva ad informare il G.E. in merito a taluni presumibili errori di battitura riscontrati nell'elencazione delle particelle interessate.

Il G.E., letta la suddetta informativa, disponeva in data 21 aprile, nel modo seguente :

Letta l'istanza depositata dal CTU in data 15.04.2022;
Rilevato come correttamente il CTU ha riscontrato un errore di battitura in merito al bene da espungere (**Foglio 93** pt. 50 sub. 3 con particelle graffate);
Ritenuto, quanto al secondo errore riscontrato, come vi sia stato un mero errore di battitura dal momento che il bene oggetto di stima è iscritto al NCT NARNI Foglio 93 pt. 486 (ex part. 55)
MANDA al custode per assolvere al suo incarico secondo quanto dallo stesso correttamente rilevato;
Si comunichi.
Così deciso, in data 21/04/2022.

o o o o

Si specifica che il sottoscritto aveva già precedentemente ricevuto nomina di CTU nel medesimo procedimento, e, ad assolvimento dei precedenti conferimenti d'incarico, erano stati prodotti i seguenti elaborati peritali :

- Perizia originaria di CTU del 31/08/2016
- Rapporto integrativo (*riferimento incarico del 6 ottobre 2016*) del 04/12/2016
- Rapporto integrativo del 29/05/2017

Tali elaborati peritali costituiscono parte sostanziale della odierna valutazione, ed ad essi si farà di seguito riferimento circa le informazioni di natura tecnica e documentale.

A seguito di comunicazioni verbali avute con l'esecutata, in data **27 maggio 2022**, il sottoscritto, congiuntamente alla stessa, ha provveduto ad effettuare un puntuale **sopralluogo** presso le porzioni immobiliari oggetto della presente CTU, del quale si è redatto conseguente **VERBALE** che viene allegato alla presente relazione.

o o o o

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI DA VALUTARE

Come rappresentato in premessa, la presente CTU, è limitata ad una porzione del compendio immobiliare sito in Narni – Loc. San Faustino, Strada delle Case n. 5, di proprietà :

[redacted], nat [redacted] – codice fiscale n. [redacted] – residente a [redacted] (località San Faustino).

Il G.E., come dettagliato in premessa, ha disposto di espungere dalla presente valutazione il fabbricato ad uso residenziale ricompreso negli originari elaborati peritali (*vedasi punto "A" della nota 7 aprile c.a.*), identificato come segue :

Catasto: **Fabbricati** Comune: **NARNI** Codice: **F844**
 Foglio: **93** Particella: **50** Subalterno: **3**
 Immobili individuati: **4**

Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
/93	52	2	STRADA DELLE CASE ALTE n. 5 Piano T-1			03		Euro. 433,82
/93	485							
/93	50	3						
/93	53	8						

*Nota: particella graffata – ubicazione catastale : Narni (TR) Strada delle Case Alte n. 5
 Categoria A/3 (zona 2), piani T-1, classe 03, consistenza vani 7, rendita euro 433,82*

Si specifica che conseguentemente alla particella graffata sopra indicata, che rappresenta il fabbricato da espungere, debba parimenti essere eliminato anche la seguente porzione immobiliare:

Catasto Fabbricati – Foglio 93 di Narni, particella 53, subalterno 7

Ubicazione catastale : Narni (TR) Strada delle Case Alte n. 5

Categoria A/3 (zona 2), classe 03, consistenza vani 1, rendita euro 61,97

PROPRIETA' pari ad ½ dell'esecutata

In quanto detta porzione risulta **“porzione di u.i.u. unita di fatto con quella censita al foglio 93, mappali 50 sub 3, 52 sub 2, 53 sub 8, 485 “**, e quindi non SUSCETTIBILE DI AUTONOMA UTILIZZAZIONE dal fabbricato residenziale espunto.

In sede di nomina il G.E. disponeva inoltre (vedasi nota 7 aprile c.a.) di provvedere ad **“eliminare tutte le particelle connesse all'edificio espunto”** (punto C).

Tale indicazione implica la seguente riflessione :

il sottoscritto, in attuazione delle indicazioni in merito esposte dal G.E., procede ad individuare le “particelle connesse al fabbricato espunto” al fine di eliminarle dalla valutazione richiesta.

Tali devono essere considerate :

“terreno di sedime, cortile interno, pertinenze dello stesso”

In tale ambito sono quindi da escludere, oltre a quanto già motivato in precedenza (vedasi porzione di uiu unita di fatto – foglio 93 particella 53 sub 7) le seguenti porzioni immobiliari :

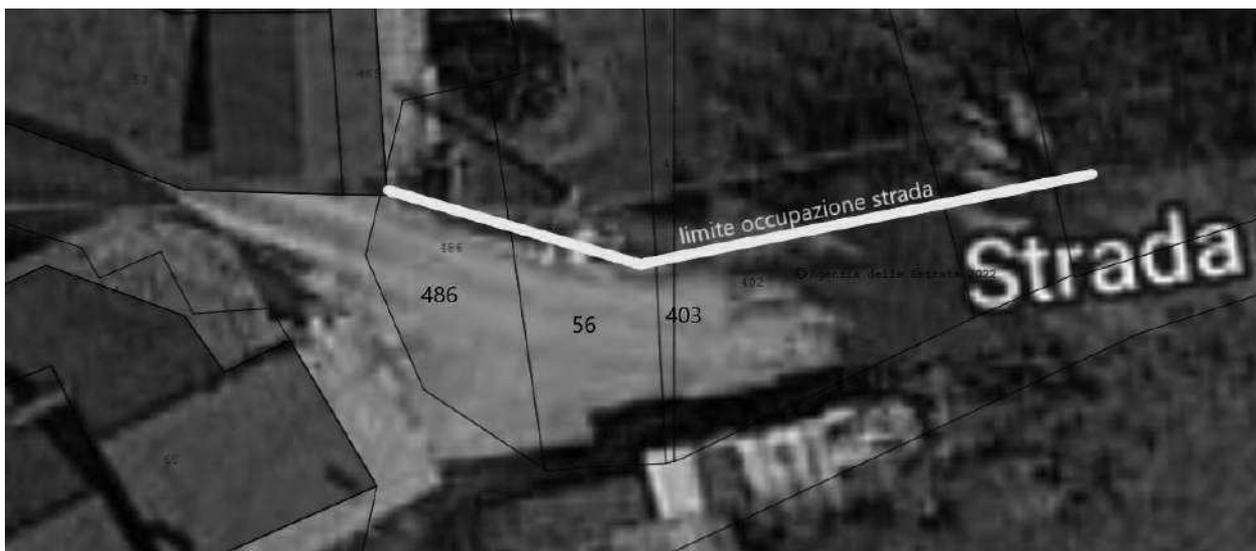
- **Area urbana** censita al Catasto Fabbricati – **Foglio 93, particella 401**
(categoria F/1 – consistenza mq. 50)
- **Area urbana** censita al Catasto Fabbricati – **Foglio 93, particella 50 sub. 2**
(categoria F/1 – consistenza mq. 30)
- **Rata di terreno** censita al Catasto Terreni – **Foglio 93, particella 56**
(qualità : semin. arbor., classe 03, consistenza mq 93 – R.D. 0,34 – R.A 0,34)
- **Rata di terreno** censita al Catasto Terreni – **Foglio 93, particella 403**
(qualità : pascolo, classe 01, consistenza mq 20 – R.D. 0,03 – R.A 0,01)
- **Rata di terreno** censita al Catasto Terreni – **Foglio 93, particella 486**
(qualità : semin. arbor., classe 03, consistenza mq 47 – R.D. 0,17 – R.A 0,17)

Tali esclusioni rispondono alle prescrizioni del G.E. (vedasi punto C” del decreto di nomina del sottoscritto del 7 aprile c.a.) in quanto tutte le suddette rate

di terreno ed aree urbane sono strettamente connesse e pertinenti al fabbricato espunto.

Inoltre, come già palesato nell'originaria perizia, le rate di terreno, particelle n.ri 56, 403 e 486 sono "occupate" in gran parte dalla strada comunale che le attraversa ortogonalmente, per circa la metà della superficie catastale.

Tale evidenza è rilevabile nella orto-foto di seguito allegata :



Le rate di terreno (residuali da quelle occupate dalla strada pubblica) e le due aree urbane sopra esposte, costituiscono aree di pertinenza esclusiva e sono strutturalmente connesse e funzionali al fabbricato espunto; quindi anche se tali rate sono ricomprese nel pignoramento trascritto il 30 ottobre 2018 Reg. Part. 7537 – Reg. Gen. 10706, vanno comunque eliminate dalla presente valutazione in ossequio alle indicazioni del G.E.

oooo

RIEPILOGO BENI OGGETTO DI STIMA

Tra i beni immobili di proprietà dell'esecutata, se si eliminano quelli sopra descritti per le motivazioni citate, e non si prende in considerazione la piccola rata di terreno disgiunta dal resto della proprietà, censita al catasto Terreni di Narni, foglio 93, particella 229, in quanto non inclusa nel pignoramento sopra descritto, **i beni oggetto della presente stima, saranno quindi i seguenti :**

CATASTO FABBRICATI – FOGLIO 93 NARNI

- **Abitazione** : catastalmente ubicata in Strada delle Case Alte snc – Piano T.
Particella 366 subalterno 1
Categoria A/3 (zona 2) – classe 02 – consistenza 3,5 vani – rendita euro 180,76
- **Magazzino** : catastalmente ubicato in Strada delle Case Alte snc – Piano T.
Particella 366 subalterno 2
Categoria C/2 (zona 2) – classe 03 – consistenza 10 mq – rendita euro 18,08
- **Magazzino** : catastalmente ubicato in Strada delle Case Alte snc – Piano T.
Particella 366 subalterno 3
Categoria C/2 (zona 2) – classe 03 – consistenza 58 mq – rendita euro 104,84

CATASTO TERRENI – FOGLIO 93 NARNI

- Rata di terreno
Particella 398
Qualità : semin. arbor.- classe 04, consistenza mq 80 – R.D. 0,21 – R.A 0,25
- Rata di terreno
Particella 404
Qualità : semin. arbor.- classe 03, consistenza mq 2268 – R.D. 7,15 – R.A 8,20

Si precisa che i beni sopra elencati costituiscono un corpo unico con accesso a raso dalla via pubblica “Strada delle Case” – Loc. San Faustino, NARNI (TR).

La superficie complessiva del compendio in esame è pari a mq. 2.479, tenendo presente le risultanze al Catasto Terreni circa la particella “ente urbano” n. 366, come segue :

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca
<input checked="" type="radio"/>	93	366		ENTE URBANO		0	1	31

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Catasto Terreni – Foglio 93, Particelle n.ri 398 e 404 :

TRASCRIZIONE del 04/09/2008 - Registro Particolare 6845 Registro Generale 10588
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10744 del 25/07/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI
N.B.: RIFERITA ALLA SOLA PARTICELLA 398

ISCRIZIONE del 27/12/2005 - Registro Particolare 4225 Registro Generale 15942
Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI SPA Repertorio 5003 del 15/12/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 730 del 28/03/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 13/12/2013 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 12194
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4220 del 20/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 14/10/2014 - Registro Particolare 961 Registro Generale 8676
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1107 del 07/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ISCRIZIONE del 14/10/2014 - Registro Particolare 962 Registro Generale 8677
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 650 del 04/05/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

TRASCRIZIONE del 30/10/2018 - Registro Particolare 7537 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI (UNEP) Repertorio 2243 del 25/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Catasto Fabbricati – Foglio 93, Particella 366, subalterni 1, 2, 3

ISCRIZIONE del 06/12/2002 - Registro Particolare 2662 Registro Generale 12492
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8976 del 02/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 446 del 09/04/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/02/2004.
Cancellazione totale eseguita in data 10/05/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 21/01/2004 - Registro Particolare 184 Registro Generale 870
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12470 del 20/01/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 27/12/2005 - Registro Particolare 4225 Registro Generale 15942
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5003 del 15/12/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 730 del 28/03/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 11/10/2010 - Registro Particolare 2189 Registro Generale 12223
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 57943/13422 del 08/10/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 13/12/2013 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 12194
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4220 del 20/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 14/10/2014 - Registro Particolare 961 Registro Generale 8676
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1107 del 07/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ISCRIZIONE del 14/10/2014 - Registro Particolare 962 Registro Generale 8677
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 650 del 04/05/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

TRASCRIZIONE del 20/01/2016 - Registro Particolare 351 Registro Generale 504
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARI (UNEP) Repertorio 4160 del 12/12/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TITOLI DI PROVENIENZA

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante-ventennio al 09/02/1985** in forza di atto di assegnazione a rogito Notaio [REDACTED] in data 23/07/1985 ai n.ri 22945 – Trascritto a Terni in data 31/07/1985 ai n.ri 5284/4156

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietari dal 09/02/1995 al 22/05/1996** In forza di atto di assegnazione a rogito di Tribunale di Terni in data 09/02/1995 ai nn. 105 - trascritto a Terni in data 10/03/1995 ai nn. 2375/1778. Note: Il decreto di trasferimento risulta a favore di [REDACTED] la quale in tale data era coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. [REDACTED]

ATTUALI PROPRIETARI:

Catasto Terreni – foglio 93 particella 398 (ex p.lla 46):

TRASCRIZIONE del 24/07/2012 – Registro Particolare 5909 Registro Generale 7764

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 650 del 04/05/2012

ATTO GIUDIZIARIO – **SENTENZA TRASLATIVA**

QUOTA: PROPRIETA' 1/1 ALL'ESECUTATA

RIEPILOGO : ALL'ESECUTATA DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1

Catasto Terreni – foglio 93 particella 404 (ex p.lla 46):

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

TRIBUNALE DI TERNI del 09/02/1995 - Repertorio 105

TRASCRIZIONE del 10/03/1995 – Registro Particolare 1778 Registro Generale 2375

QUOTA: PROPRIETA' 1/1 IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI

COMPRAVENDITA - atto Notaio Luciano Clericò di Terni del 22 maggio 1996 Rep. 82961

TRASCRIZIONE del 28/05/1996 – Registro Particolare 3425 Registro generale 4613

QUOTA: PROPRIETA' 1/2 ALL'ESECUTATA

RIEPILOGO : ALL'ESECUTATA DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1

Catasto Fabbricati – foglio 93 particella 366, subalterno 1, 2, 3

(ex p.lla 46 Catasto Terreni)

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

TRIBUNALE DI TERNI del 09/02/1995 - Repertorio 105

TRASCRIZIONE del 10/03/1995 – Registro Particolare 1778 Registro Generale 2375

QUOTA: PROPRIETA' 1/1 IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI

COMPRAVENDITA - atto Notaio Luciano Clericò di Terni del 22 maggio 1996 Rep. 82961

TRASCRIZIONE del 28/05/1996 – Registro Particolare 3425 Registro generale 4613

QUOTA: PROPRIETA' 1/2 ALL'ESECUTATA

RIEPILOGO : ALL'ESECUTATA DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1

DESCRIZIONE GENERALE

Il compendio immobiliare in esame costituito in corpo unico è sito nella zona rurale del Comune di Narni, a ridosso di un piccolo caseggiato posto lungo Strada delle Case in località San Faustino.

Le principali vie di accesso sono la via Flaminia che dista 3,5 km (*Frazione Ponte San Lorenzo di Narni*) e Strada Provinciale 64 dell'Aia (*Frazione Erbabigia di Narni*); I centri urbani principali più prossimi sono : Narni a circa km 6,5 ; Terni a circa km 10,5 ; Gli immobili sono ubicati su un versante collinare leggermente acclive in direzione ovest.

Le porzioni immobiliari che compongono il compendio oggetto di stima, tutte censite al Foglio 93 di Narni, sono :

- al **Catasto Terreni** : **particelle n.ri 398 e 404**
- al **Catasto fabbricati** : **particella 366, subalterni n.ri 1,2,3**

Per quanto riguarda il fabbricato di cui alla particella 366 si ripropone la descrizione rappresentata nella originaria perizia di ctu del 2016 :

““ L'immobile si sviluppa in un unico piano fuori terra con accessi plurimi dai richiamati terreni agricoli circostanti. Il subalterno 1 della p.lla 366, risulta abitazione censita in categoria A/3 classe 2 di vani 3,5, si compone di un locale pranzo soggiorno di mq 36,60 con altezza media interna al controsoffitto di m 2,65 ed altre accessori (cucina, bagno e ripostiglio) per una superficie utile complessiva di mq 13,85 ed altezze utili medie di circa m 2,00. La struttura si presenta priva di finiture ed impianti, priva di utenze (ad eccezione di una lampada in soggiorno alimentata dall'abitazione principale – “fabbricato espunto”) e si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Il subalterno 2 della p.lla 366 risulta essere una tettoia utilizzata come posto macchina coperto, priva di impianti e con struttura fatiscente, avente superficie di mq 10,00 ed altezza media di circa 2,10 m. Il subalterno 3 della p.lla 366 risulta composto da una porzione in muratura attualmente utilizzata come ricovero animali composta di tre piccoli vani, di superficie complessiva pari a mq 7,10, ed adiacente struttura in lamiera, composta da cinque manufatti ad uso magazzini e legnaia di superficie utile 50,40, il tutto con altezza media interna di circa 1,90 m. Anch'essa priva di qualsiasi impianto ed opera di finitura.”“

Va sottolineato come il vano principale del subalterno 1 della particella 366, sia costruito con pannellature in calcestruzzo prefabbricate e copertura ad una falda con struttura in legno a sostegno delle lastre di onduline (*evidenziate nel verbale di sopralluogo*), mentre i vani secondari retrostanti sono in muratura di tufo con copertura analoga; il subalterno 2 ed il subalterno 3 sono costruiti con strutture

miste legno/ferro a mo' di baraccopoli con coperture e delimitazioni perimetrali in lamiera di ferro; una parte dei vani del sub 3 è edificata in muratura di tufo.

Per quanto riguarda l'accesso la particella n. 404, che confina nel lato sud con la citata strada pubblica, è dotata di uno a raso presente nella porzione prospiciente il fabbricato di cui alla particella 366, che condivide con l'accesso al fabbricato espunto.

oooo

RISULTANZE DEL SOPRALLUOGO

In data **27 maggio c.a.** dal sopralluogo sono emerse le seguenti condizioni :

Il terreno è piantumato nella parte sud-ovest da ulivi, mentre la vigna presente nel lato nord è stata completamente rimossa a causa della siccità che ha rovinato le viti; prossima all'ingresso si trova una piccola rata di terreno livellata per le esigenze della proprietaria; nel terreno p.lla 404 è ubicato un pozzo.

Come segnalato dall'esecutata, e come esposto nel verbale di sopralluogo, la particella 404 risulta attraversata da una condotta fognaria interrata che la attraversa ortogonalmente da sud a nord per poi recapitare presumibilmente in una fossa settica, posizionata all'esterno della proprietà in oggetto.

La proprietaria ha anche fornito indicazioni di massima circa l'allaccio su suddetta fognatura pubblica dei reflui provenienti dalla sua residenza attigua, ovvero dal fabbricato espunto nella presente valutazione (*p.lla graffata 50 sub 3 e varie*);

Questi, attraversando la corte esclusiva del fabbricato espunto, intercettano il detto tratto fognario all'incirca in prossimità del terreno di cui alla particella 404, antistante lo spigolo sud/ovest del fabbricato p.lla 366.

Sono state rivelate e verbalizzate le ulteriori peculiarità :

- copertura in eternit (*lastre "ondulina"*) delle porzioni immobiliari in muratura e/o pannelli prefabbricati di cui al subalterno 1 della particella 366;
- deterioramento progressivo delle condizioni del fabbricato p.lla 366 (*rispetto a quelle già evidenziate nella perizia di ctu originaria del 2016*)
- evidenza di condizioni igieniche del fabbricato p.lla 366 che versano in pessimo stato.

Si segnala che sono stati evidenziati n. 2 paletti metallici (*indicati dalla proprietaria*) quali vertici della linea di confine nord della particella 404;

il sottoscritto non ha provveduto alla verifica topografica degli stessi, in quanto tale prestazione esula dall'incarico conferito.

Il fabbricato p.lla 366, quantomeno al sub 1 – residenziale, è risultato sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E. .)

oooo

CONFORMITA':

SITUAZIONE CATASTALE

Le schede delle tre u.i.u. che compongono il fabbricato oggetto di valutazione, individuato al Catasto fabbricati al Foglio 93 del Comune di Narni alla particella 366, sono state prodotte dal Geom. ██████████ in data 10/09/2001 e sono state presentate in Catasto in data 12/09/2001;

Risulta depositato ed egualmente datato anche l'Elaborato Planimetrico ed il relativo Elenco Subalterni assegnati, conseguente al Tipo Mappale n. 1416 del 14/08/2001 che lo ha censito come "nuova costruzione"

Le planimetrie di u.i.u. dei subalterni n.ri 1,2,3 sono state riscontrate con le planimetrie accluse al titolo edilizio di seguito specificato, ed in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi;

**Pertanto, in base alla verificata corrispondenza :
si dichiara la conformità catastale**

oooo

PRATICHE EDILIZIE :

Il fabbricato oggetto della presente valutazione, censito ai subalterni n.ri 1,2 e 3 della Particella 366 del Foglio 93 del Catasto Fabbricati di Narni risulta autorizzato dai seguenti titoli edilizi :

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 282 rilasciata dal Comune di Narni il 13/03/2002 (*presentata in data 20/09/2001 al prot. n. 22442*)

Riferimento alla pratica condono edilizio Legge 23.12.1994 n. 724 – acquisita agli atti con prot. n. 5252 del 01.04.1995 – rif. pratica Arch. U.T.C. n. 282

La costruzione delle richiamate porzioni immobiliari è stata ultimata entro il mese di settembre del 1980 (*vedasi dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 31/03/1995 allegata al Condono Edilizio*) – Trattasi di "nuova costruzione".

Si specifica che tale C.E. in sanatoria riguarda anche un abuso (*il n. 1*) che è inerente il fabbricato espunto.

Note: il rilascio della citata concessione è stato oggetto delle seguenti prescrizioni :

- 1) Adeguamento degli scarichi alla legge vigente**
- 2) Ricomposizione volumetrica del corpo distaccato, con uso di materiali propri dell'ambiente rurale**

Tenuto conto che allo stato attuale il fabbricato in esame, palesabile dal suo stato di degrado ed inutilizzo, non genera scarichi, e che nessun altro intervento di restauro è stato oggettivamente eseguito, le prescrizioni suddette, che dovranno necessariamente essere considerate in un futuro recupero e riutilizzo del manufatto, non appaiono condizionarne la legittimità edilizia.

Pertanto, non avendo rilevate modifiche rispetto allo stato autorizzato con la pratica suddetta : si dichiara la conformità edilizia

o o o o

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA :

Tramite la mera consultazione on-line del vigente P.R.G. del comune di Narni (TR) approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 16 del 20/4/2004, si è potuto constatare come l'intero compendio sia ricompreso come segue :

Coordinate

x=2320797.94

y=4709770.90

Sistemi e Subsistemi

V6.1 ambiente, riserva di permeabilità - conca ternana



Zone Omogenee

E4 zone destinate ad usi agricoli di tutela della permeabilità



Interesse Agricolo

aree di particolare interesse agricolo



Classificazione Acustica

Classe II



A seguire si riporta l'articolo delle N.T.A. del Piano Operativo che disciplina quindi le **“zone E – agricole”**:

Art. 5.3.1.5 - Zone E 1.Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. All'interno delle zone E vige il divieto di aperture di nuove cave, salvo quelle consentite da apposite norme e piani di settore sovraordinati (regionali o provinciali) o dall'eventuale Piano Cave Comunale, e di predisposizione di qualsiasi discarica, deposito e immagazzinamento di Narni Piano regolatore generale PO 45 materiali di rifiuto e di rottami, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate. L'articolazione delle zone E fa riferimento ai sub-sistemi e ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi legati alla pericolosità idro-geo-morfologica. 2. Per le zone omogenee di cui ai commi successivi sono indicati gli interventi e le attività ammesse in zona agricola salvo diversa prescrizione per quelle che ricadono nelle “aree agricole di pregio” di cui alla L.R. n.52/1983. 3.

Le zone si articolano in:

- E1 zone di salvaguardia idrologica intensiva ed inedificabilità assoluta.
- E2 zone di tutela paesistica
- E3 zone di salvaguardia idrogeologica intensiva
- E4 zone di tutela della permeabilità**
- E5 zone di riequilibrio eco-biologico e microclimatico

Pertanto, essendo le destinazioni legittimate dal titolo edilizio richiamato (C.E. in sanatoria n. 282/2002); essendo rimaste ad oggi invariate; essendo compatibili con le previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente :
si dichiara la conformità urbanistica

oooo

VALUTAZIONI TECNICHE/URBANISTICHE
CIRCA IL POTENZIALE SVILUPPO EDIFICATORIO

In virtù della vigente classificazione urbanistica trovano applicazione i dettami normativi di cui alla L.R. 1/2015 (*con correlato R.R. 2/2015*), ed in particolare **Sezione III - Spazio rurale**.

Considerazioni urbanistiche sulle rate di terreno

A tal proposito si evidenzia come la limitata estensione territoriale del compendio in esame (*mq. 2479*), sia di per se', in base alle disposizioni di cui all'art. 90 - comma 1 e 2 della richiamata normativa regionale, pressoché non-produttiva di nuova edificazione ai fini residenziali (*due metri quadri di SUC per ogni ettaro di superficie di terreno interessato*), né accessorie all'agricoltura (*...è consentita la realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa...*) salvo marginalmente nel solo caso di proprietario imprenditore agricolo;

in entrambi i casi la trascurabilità del potenziale edificatorio né comporta di non doverne tener conto ai fini della presente valutazione.

Considerazioni urbanistiche sul fabbricato

Per quanto concerne il fabbricato preesistente oggetto di stima, ovvero quello costituito dai tre subalterni n.ri 1,2,3 della particella 366 del Foglio 93, ricadendo anch'esso in area agricola, vanno considerate le disposizioni normative di cui all'articolo 91 (*interventi relativi agli edifici esistenti*) della richiamata L.R. 1/2015;

Si riporta il contenuto di cui al comma 1, del suddetto articolo 81:

*1. Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, **ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC**. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.*

Relativamente al fabbricato in oggetto, legittimato sotto il profilo edilizio ed urbanistico in base alla richiamata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 282/2002, si osserva come nella “dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà” acclusa a detto titolo, venisse dichiarato come esso risultasse ultimato alla data 15 marzo 1985, la cui costruzione era stata avviata a giugno del 1978 ed ultimata entro il mese di settembre del 1980 (*vedasi dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 31/03/1995*);

Si sottolinea come nella relazione descrittiva inoltrata al Comune di Narni con protocollo n. 22422 del 20/09/2001 il tecnico incaricato relazionava diversamente come gli abusi fossero stati realizzati nel “lontano 1976”.

Pertanto secondo le date di costruzione rilevate, trovano applicazione le normative sopra richiamate, oltre a quelle contemplate al comma 10 del suddetto articolo 91 (L.R. 1/2015) essendo il fabbricato esistente “alla data del 13 novembre 1997”.

Quindi ai fini estimatori dovrà essere considerato il potenziale edificatorio per un ampliamento massimo pari a 100 mq. di SUC, e la possibilità di ristrutturare le porzioni non abitative (*porzioni di accessori agricoli*) comprendendo anche il cambiamento di destinazione d'uso delle stesse (*nel rispetto delle ulteriori fattispecie contemplate dalla sopra richiamata vigente normativa regionale*).

Nota: a tal proposito si specifica che nella perizia di ctu originaria del 2016 tale potenziale edificatorio connesso all’ampliamento NON era stata presa in considerazione, non essendo ricompreso allora il terreno circostante (*p.lla 404 e 398*) nell’originario pignoramento, e quindi rendendolo di fatto inattuabile.

ooo

ULTERIORI CONSIDERAZIONI SUL FABBRICATO ESPUNTO

L'area urbana, che costituisce l'accesso al fabbricato espunto, individuata nel relativo Elaborato Planimetrico come "AL" (*area libera*) alla particella 50 subalterno 2, categoria F/1, con superficie pari a mq. 30 ha una ampiezza che varia da circa cm 150 a cm 210 dal fronte ovest più prossimo del medesimo fabbricato;

Le limitate estensioni permettono un mero accesso pedonale all'ingresso principale del fabbricato espunto, ma ovviamente non consentono ne' il transito carrabile ne' il parcheggio;

In considerazione, quindi, che le rimanenti porzioni di corte del fabbricato espunto, poste nel prospetto retrostante, non consentono parcheggio in quanto sono cinte da una alta parete in c.a. che pone dette corti in posizione sopraelevata rispetto al piano viario;

In considerazione che fino ad oggi le esigenze di parcheggio della proprietaria del fabbricato espunto venivano assolte dall'area posta a sinistra dell'accesso a raso, e quindi ricadenti sulla particella 404.

Preservare il parcheggio pertinenziale per le esigenze del fabbricato espunto, in considerazione dell'assenza di parcheggi pubblici nella zona, della limitata ampiezza della strada pubblica ad esso prospiciente, e dell'assenza di soluzioni alternative, costituisce oltre ad una imposizione normativa, che potrebbe inficiare l'uso abitativo del fabbricato espunto, anche una esigenza non procrastinabile;

Pertanto in base alle prescrizioni impartite dal G.E. nella disposizione di nomina del sottoscritto CTU (*vedasi nota del 7 aprile c.a.*), eliminare dalla presente valutazione tutte quelle particelle connesse all'edificio espunto, deve intendersi anche per la porzione che fino ad oggi è stata utilizzata per parcheggio della relativa abitazione, così come disposto alla lett. C) di detta nota.

Quindi, salvo altra e diversa valutazione che vorrà fare il G.E., è parere dello scrivente "preservare", per l'utilizzo di parcheggio pertinenziale dell'abitazione espunta, una porzione della particella 404, pari a circa 90 mq;

Per comprendere visivamente quanto sopra asserito si allega un grafico indicativo.

E' chiaro che, per non generare, servitù di passaggio, sempre di difficile gestione tra i proprietari "servente" e "dominante", dovrà essere valutata la realizzazione ex novo di un ingresso carrabile/pedonale che permetta la fruizione dell'area residua della particella 404, e conseguentemente dell'intero compendio oggetto di stima.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Il sottoscritto C.T.U. ha sviluppato la valutazione attraverso il metodo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale (*S.E.L. ragguagliata per accessori e dipendenze*) e deducendo il più probabile prezzo unitario attraverso una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Il valore di mercato di una unità residenziale e delle sue pertinenze, determinato con il criterio “sintetico-comparativo”, rappresenta il più probabile valore che la vendita di un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sul mercato immobiliare che gli compete alla data odierna.

Questo procedimento si concretizza nello sviluppo di un’analisi economica di beni i cui prezzi siano noti, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione con il bene da stimare.

Quindi dopo aver effettuato opportuno sopralluogo, il sottoscritto, reso edotto dello stato dei luoghi, della consistenza, delle finiture ed impianti, e di ogni circostanza ravvisabile da un esame a vista dei luoghi, si è nuovamente documentato sul contesto ove è ubicato il compendio in oggetto; sono stati valutati una serie di fattori, quali l’esposizione, il contesto, la viabilità, ed ogni aspetto estrinseco al bene che ne accentua o meno il suo reale valore immobiliare.

Fatto ciò il sottoscritto ha provveduto a documentarsi sulle dinamiche del mercato immobiliare locale, per immobili di caratteristiche il più possibile simili a quelle dei beni oggetto di stima; tale indagine è stata svolta presso le locali agenzie immobiliari, e ricercando le valutazioni svolte nell’ambito di diverse procedure esecutive.

Tutti questi elementi hanno permesso al sottoscritto di definire il più probabile valore unitario di mercato, e di applicare questi, alle superfici lorde con ragguaglio di quelle relative alle dipendenze ed accessori, e determinare così il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare stimato.

Occorre ricordare che, dopo aver autonomamente raccolte le informazioni utili a determinare, come descritto sopra, il valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto a consultare le consuete pubblicazioni: O.M.I. - borsino immobiliare ed analoghi strumenti, le cui indicazioni debbano considerarsi mere quotazioni e non stime; detti valori vengono utilizzati per confronto ed eventuale aggiustamento.

A riguardo, il sottoscritto trova condivisibile quanto enunciato dall’OMI nelle sue ultime pubblicazioni “statistiche regionali” sul mercato immobiliare, premettendo che “è ragionevole imputare la deflessione alla crisi generale correlata alla congiuntura pandemica che ha comportato, a partire dal febbraio 2020, pesanti effetti sulla dinamica del mercato immobiliare regionale”.

Purtroppo il protrarsi dei recentissimi eventi bellici, la cui durata appare ancora molto incerta, ed il connesso aumento dei prezzi anche dovuto alla crisi energetica in atto, stanno velocemente rallentando il mercato immobiliare, anche legato al conseguenziale rialzo dei tassi di interesse per mutui ipotecari ed alla diminuzione del potere di acquisto delle famiglie.

Le ulteriori fonti di informazione consultate sono: Catasto di Terni, Agenzia Entrate di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio Tecnico di Narni, agenzie immobiliari locali, Osservatori del mercato immobiliare OMI Narni (anno 2021-semester 2), ed inoltre: Borsino immobiliare CCIAA Terni.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Calcolo Superficie convenzionale equivalente (S.E.L.) del fabbricato p.Ila 366 :

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUB 1 (incluso area sedime camino)	sup reale lorda	58,00	1,00	58,00
SUB 2	sup reale lorda	11,00	0,60	6,60
SUB 3	sup reale lorda	62,00	0,60	37,20
		131,00		101,80

Calcolo Valore di stima del fabbricato p.Ila 366:

In base agli elementi raccolti i valori unitari, nel riferimento temporale tra la CTU originaria dell'agosto 2016 ad oggi, risultano ribassati di circa il 25 %;

Pertanto il "valore unitario" originariamente stabilito in 400 €/mq, può essere rivisto, con detta flessione, in **300 €/mq** di S.E.L. .

Nota : Si specifica che tale decremento tiene debitamente conto anche dello stato di conservazione rilevato in sede di sopralluogo, che risulta oltremodo peggiorato rispetto a quello constatato nel sopralluogo di cui alla perizia di ctu originaria del 2016 (vedasi ad esempio distacco e rottura dal pavimento dell'ambiente "pranzo/soggiorno" evidenziato nella documentazione fotografica allegata; oppure stato di degrado ed abbandono di quei locali che risultano censiti quali "bagno" e "cucina").

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUB 1	58,00	€ 300,00	€ 17.400,00
SUB 2	6,60	€ 300,00	€ 1.980,00
SUB 3	37,20	€ 300,00	€ 11.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.540,00

Calcolo Valore potenziale ampliamento fabbricato p.Ila 366:

Il potenziale edificatorio pari a massimo 100 mq di SUC previsto per i fabbricati preesistenti in “zona agricola” alla data del 13.11.1997, di cui al comma 10, articolo 91 - L.R. 1/2015, ed adibiti a residenza, è paragonabile a quello prodotto da un’area edificabile; quindi appare congrua la sua quantificazione, fissando un ordinario e medio valore unitario pari a **50 €/mc**;

Quindi parametrando i 100 mq. di SUC ad un volume convenzionale pari a circa 300 mc (L.R. 1/2015)

si determina quanto segue :

Valore potenziale ampliamento : mc. 300 * 50 €/mc = **€ 15.000,00**

Calcolo Valore area di pertinenza p.Ile C.T. n.ri 398 e 404

La superficie del terreno di pertinenza del fabbricato, che si ribadisce consta delle particelle n.ri 398 (mq. 80) e 404 (mq. 2.268) del Foglio 93, ha una superficie catastale totale pari a mq. 2.348 (esclusa l’area di sedime del fabbricato p.Ila 366, ricompresa nella stima del fabbricato stesso).

In essa, come detto nelle precedenti descrizioni, insiste nella parte prospiciente la strada comunale e verso il confine ovest (della p.Ila 404) una porzione ad uliveto, mentre il residuo, eccetto alberature di altro genere (piante da frutto o spontanee), vista la fine del ciclo vitale della piccola vigna, è paragonabile ad un seminativo di collina.

I valori più consoni da adottare ai fini della presente stima, anche confrontati a quelli determinati nel vigente “quadro d’insieme dei valori agricoli” della Regione Umbria, prevedono per tale zona ricompresa nel territorio di Narni (Reg. agraria n. 6) rispettivamente 8000 €/ha per il seminativo e 18000 per l’oliveto;

Il valore medio pari ad €/ha 13000 appare quello più consono;

Pertanto, dedotta una superficie pari a circa mq. 90 da preservare per le esigenze di parcheggio pertinenziale dell’abitazione espunta, si determina :

Valore aree di pertinenza : ha (0,2348-0,0090) * 13000 €/ha = **€ 2.935,40**

Nota: in merito alla decurtazione dell’area a parcheggio da preservare per il fabbricato espunto, il valore venale è pressoché ininfluenza (€ 117) e comunque anche in caso di diversa quantificazione dimensionale, esso è pari a circa €/mq 1,3 .

RIEPILOGO

Valore di stima del fabbricato p.lla C.F. 366 sub 1,2,3:	€	30.540,00
Valore potenziale ampliamento fabbricato p.lla 366:	€	15.000,00
Valore area di pertinenza p.lle C.T. n.ri 398 e 404:	€	2.935,40
Valore di Stima - lotto unico	€	48.475,40

o o o o

DECURTAZIONI DI STIMA ED ADEGUAMENTI VALORE DEL LOTTO

a) <i>Incapsulamento porzione tetto in eternit : mq. 60 circa * €/mq. 25 =</i>	€	1.500,00
Le opere di bonifica possono quindi consistere o nella rimozione del tetto in eternit oppure nell'incapsulamento dell'amianto per renderlo inoffensivo. I lavori di bonifica vanno eseguiti da ditte specializzate che posseggono le necessarie autorizzazioni. Non sussistendo all'attualità l'obbligo della rimozione, si opta per definire i costi dell'incapsulamento.		
b) <i>Costi Frazionamento per individuare l'area</i> per parcheggio pertinenziale del fabbricato espunto :	€	1.500,00
c) <i>Prescrizione di cui al titolo edilizio autorizzativo (n. 282/2002)</i> circa l'adeguamento degli scarichi p.lla 366	€	2.000,00
d) <i>Realizzazione nuovo passo carrabile per accesso al compendio di Stima, della tipologia del preesistente (a raso senza delimitazione)</i>	€	2.000,00
e) <i>Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E."</i>	€	300,00
Totale decurtazioni di stima	€	- 7.300,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova: € **41.175,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	- 6.176,31
Riduzione per arrotondamento:	€	0,91

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **35.000,00**

Data, 06 giugno 2022

Il tecnico incaricato
geom. Sandro Ursini



Ufficio Tecnico Erariale di ...T.R.R.N.I.

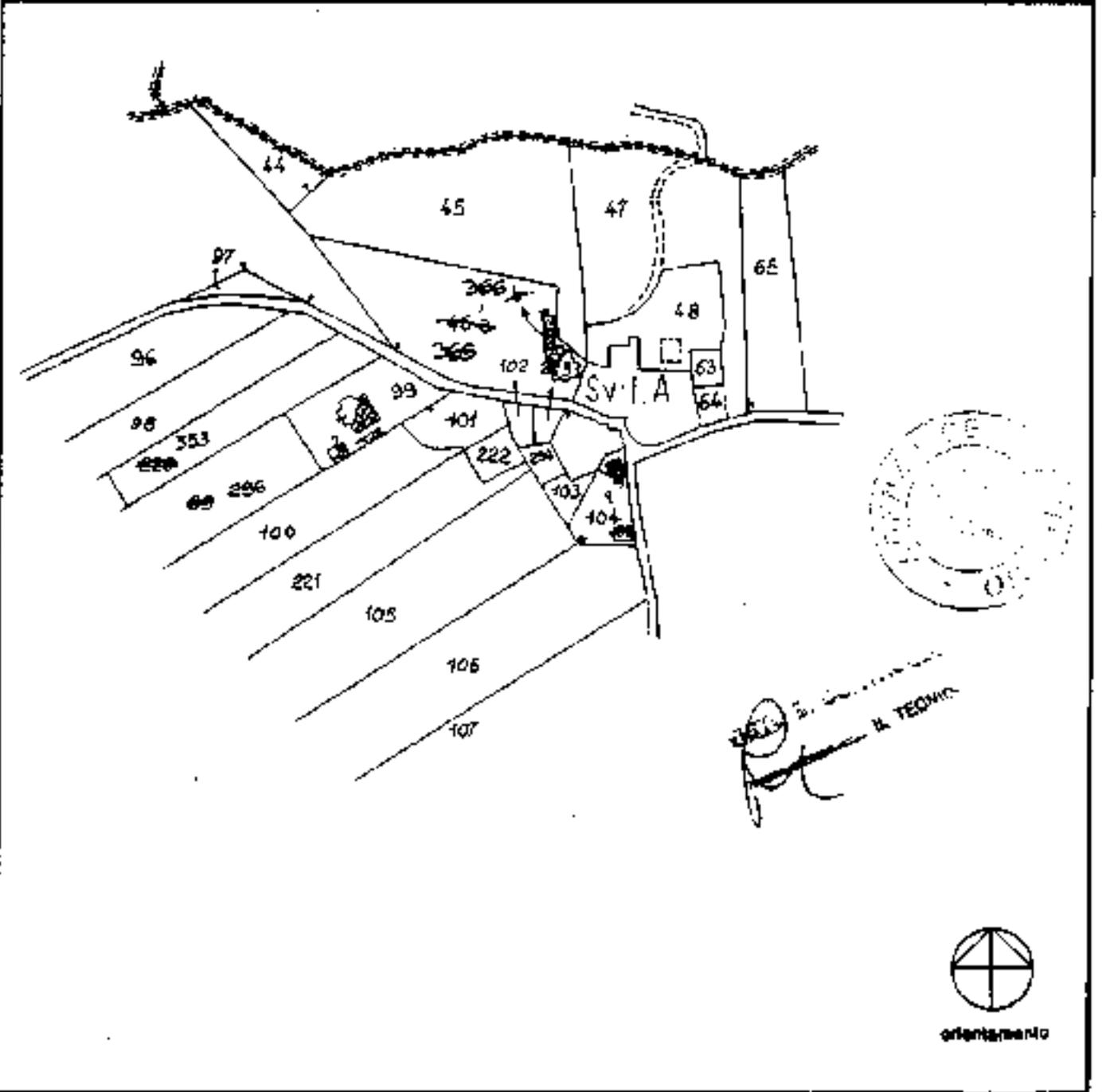
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune NARNI
Via/piazza Strada delle Case n. 5
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2000

C.T. Sez. Fgl. 93 Mapp. 366
C.E.U. Sez. Fgl. 93 Mapp. 366
Tipo mappa n. 416 del 14/08/01



Ritornare all'Ufficio Tecnico Erariale		L'operatore	IL TECNICO 10 SET 2001
Protocollo			
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot			
Annullato e spedito dal mod. EP/1 prot			

Ultima planimetrica

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2022 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio 93 Particella 366 >

MODULANO
F. - Comune - 488

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. SPN CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**

ELABORATO PLANIMETRICO

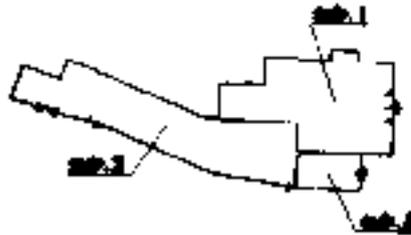
Pag. n. **2** di **3**

Comune	Stazione	Foglio	Numero	Tipo rapporto n.	del
NARNI		93	366	1416	14/08/2001

DMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **500**

PIANTA PIANO TERRA



Ricevuto all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO
10 SET 2001

Protocollo

Si pubblica il presente mod. EP/2 prot.

Annullo e recupero del mod. EP/2 prot.







