



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 35/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE:

Avv. Angelica Libretti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2024

creata con Tribu Office 6  
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Alberto Teofoli**

CF: TFLRT63C22L117Q

con studio in TERNI (TR) Via S. Marco, 13

telefono: 0744406091

fax: 0744406091

email: [teofoli@teofoliegulianiassociati.it](mailto:teofoli@teofoliegulianiassociati.it)

PEC: [alberto.teofoli@geopec.it](mailto:alberto.teofoli@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** capannone artigianale a NARNI Via Ortana Vecchia 2, frazione San Liberato, della superficie commerciale di **2.568,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Capannone Artigianale, con piano seminterrato destinato a magazzino, il piano rialzato ad esposizione ed il piano primo a lavorazione. La superficie lorda di ogni piano è di circa metri quadri 996. La corte esclusiva di pertinenza ha una superficie catastale di metri quadri 2960 tra area coperta e scoperta. E' privo del Certificato di Agibilità e vi sono delle opere abusive non sanabili e pertanto l'acquirente aggiudicatario dell'asta dovrà ripristinare lo stato assentito del capannone, demolendo le opere abusive. Il costo delle demolizioni è stato detratto dal valore di mercato del fabbricato. La corte annessa al capannone è altresì distinta al Catasto Terreni del Comune di Narni col Foglio n. 133, Particella n. 341, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della Superficie Catastale tra area coperta e scoperta di metri quadri 2960.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato - Rialzato - Primo, scala di collegamento sia interna che esterna, ha un'altezza interna di Seminterrato 4,06, Rialzato 3,40, Primo Variabile. Identificazione catastale:

- foglio 133 particella 341 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 18.724,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ORTANA VECCHIA n. 2, piano: S1-T-1, intestato a C.F. derivante da Costituzione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>2.568,30 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 545.420,00</b>           |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 464.000,00</b>           |
| Data della valutazione:  | <b>19/12/2024</b>             |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B.: Nell'Atto del Notaio Carmelo Gambacorta, Rep. n. 112723 del 18/07/2017, con il quale la ha acquistato l'immobile pignorato, all'"articolo 3 - Provenienza e Garanzia" tra i gravami è indicata la Trascrizione n. 207 del 10/01/1983 (che si allega alla presente consulenza) relativa al "vincolo a favore dell'

e contro , ed  
gravante, tra gli altri, sui terreni distinti al Catasto Terreni di Narni col Foglio n. 133, Particelle n. 9 e n. 10, che erano già stati venduti ai Sigg.ri e in data 09/10/1978, con Atto Notaio Marcello Terzi, Rep. 8260 (vedere paragrafo "Precedenti Proprietari"), Trascritto a Terni il 24/10/1978 al n. 4880 del Registro Particolare. Quindi a parere dello scrivente questa trascrizione non grava sull'immobile pignorato.

##### 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:

Atto di asservimento dell'area sita nel comune NARNI , stipulato il 27/07/1982 a firma di Dott. Carlo Vista Segretario Generale dl Comune di Narni al n. 160 di repertorio, trascritto il 18/08/1982 a Terni al n. 4784, a favore di Comune di Narni, c.f. 00178930558, contro nato a il derivante da Convenzione Edilizia .

La formalità è riferita ai terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Narni col Foglio n. 133, Particella n. 9/parte e n. 10/parte, da cui deriva la Particella n. 341.

La Convenzione Edilizia è relativa agli obblighi assunti per le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione di aree artigianali in Località S. Liberato.

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

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 18/07/2017 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo, in Sansepolcro (AR) al n. 112724/22929 di repertorio, iscritta il 19/07/2017 a Terni al n. 1026, a favore di con sede in C,F, ed

con sede in C,F, con sede in C.F. contro

derivante da Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: € 000,00.

Importo capitale: € 000,00.

Durata mutuo: 18 anni.

La formalità è riferita agli immobili contraddistinti al Catasto del Comune di Narni (TR), col Foglio n. 133, Particella n. 341 per la piena proprietà per 1/1.

Annotazione n. 1433 del 02/08/2017. Erogazione a Saldo. Atto Notaio Carmelo Gambacorta, con sede in Sansepolcro (AR), Rep. n. 112785 del 31/07/2017

Ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 18/07/2017 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo, in Sansepolcro (AR) al n. 112725/22930 di repertorio, iscritta il 19/07/2017 a Terni al n. 1027, a favore di con sede in C,F, ed

con sede in C.F. contro

derivante da Mutuo Condizionato.

Importo ipoteca: € 000,00.

Importo capitale: € 000,00.

Durata mutuo: 18 anni.

La formalità è riferita agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Narni (TR), col Foglio n. 133, Particella n. 341 per la piena proprietà per 1/1.

Annotazione n. 1434 del 02/08/2017. Erogazione parziale. Atto Notaio Carmelo Gambacorta, Rep. n. 112786 del 31/07/2017. Annotazione n. 1861 del 19/10/2017. Erogazione a saldo. Atto Notaio Carmelo Gambacorta, Rep. n. 112916 del 11/10/2017.

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/02/2022 a firma di Pubblico Ufficiale  
ai nn. di repertorio, iscritta il 24/02/2022 a Terni al n. 229, a favore di  
con sede in C.F. contro  
con sede in C,F, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

La formalità è riferita agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Narni (TR), col Foglio n. 133, Particella n. 341 per la piena proprietà per 1/1.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento immobili, stipulato il 27/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni al n. 519 di repertorio, trascritto il 18/03/2024 a Terni al n. 2281, a favore di  
con sede in C,F, contro con

sede in C,F,

La formalità è riferita agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Narni (TR), col Foglio n. 133, Particella n. 341 per la piena proprietà per 1/1.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di Asservimento, trascritto il 18/01/1978 a Terni ai nn. 354, a favore di  
contro nato a il e  
nato a il

Gravante tra gli altri sui terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Narni col Foglio n. 133, Particelle n. 9 e n. 10, oltre ad altri proprietari su altri terreni.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |        |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 0,00 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

con sede in C.F. per la quota di 1/1 (dal 18/07/2017), con atto stipulato il 18/07/2017 a firma di Dott. Gambacorta Carmelo, Notaio in Sansepolcro (AR) ai nn. 112723/22928 di repertorio, trascritto il 19/07/2017 a Terni ai nn. 5202.  
Il titolo è riferito ai beni, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Narni, col Foglio n. 133, Particella n. 341.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 (dal 09/10/1978 fino al 14/10/1995), con atto stipulato il 09/10/1978 a firma di Notaio Marcello Terzi ai nn. 8260 di repertorio, trascritto il 24/10/1978 a Terni ai nn. 4880.

Il titolo è riferito \_\_\_\_\_ ai terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Narni, col Foglio n. 133, Particelle n. 9 (ex 9/A) e n. 10 (ex 10/A), da cui deriva l'attuale Particella n. 341 pignorata, oltre alla Particella n. 94 (ex 12/B ed ex 41/B).

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 (dal 09/10/1978 fino al 14/10/1995), con atto stipulato il 09/10/1978 a firma di Notaio Marcello Terzi ai nn. 8260 di repertorio, trascritto il 24/10/1978 a Terni ai nn. 4880.

Il titolo è riferito \_\_\_\_\_ ai terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Narni, col Foglio n. 133, Particelle n. 9 (ex 9/A) e n. 10 (ex 10/A), da cui deriva l'attuale Particella n. 341 pignorata, oltre alla Particella n. 94 (ex 12/B ed ex 41/B).

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (dal 14/10/1995 fino al 18/07/2017), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Dott. Clericò Luciano, Notaio in Terni ai nn. 80462 di repertorio, trascritto il 25/10/1995 a Terni ai nn. 6572.

Il titolo è riferito \_\_\_\_\_ ai terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Narni, col Foglio n. 133, Particelle n. 123, n. 124 e n. 137, da cui deriva l'attuale Particella n. 341.

Successivamente è stato stipulato l'Atto di Trasformazione di Società del Notaio Mario Biavati, con sede in Bastia Umbra, in data 30/07/2015, Rep. n. 33150, trascritto a Terni il 26/08/2015 al n. 5712 del Reg. Particolare. Da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **15400**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione Fabbricato Artigianale, presentata il 23/03/1995 con il n. 4627 di protocollo, rilasciata il 17/01/1997 con il n. 15400 di protocollo.

La Commissione Edilizia con protocollo n. 15092 del 28/06/1996, espresse il parere favorevole a condizione che venissero acquisiti i pareri di vari Enti. Una volta ottenuti i vari pareri ed aver eseguito i vari adempimenti fu espresso il definitivo parere favorevole dalla Commissione Edilizia il 14/12/1996 con protocollo n. 15400. Quindi il 17/01/1997, fu rilasciata la Concessione Edilizia n. 15400. Inizio lavori del 21/01/1997.

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **5322**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Sistemazione dell'area adibita a parcheggio e viale di accesso, presentata il 07/03/1996 con il n. 5322 di protocollo, rilasciata il 07/03/1996 con il n. 5322 di protocollo.

Lavori sull'area in cui successivamente si sarebbe realizzato il fabbricato. Veniva sistemata l'area per poggiare sopra delle cabine prefabbricate provvisorie e non infisse al suolo, per poter esporre i propri prodotti.

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **13078**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Realizzazione di recinzioni, presentata il 17/06/1996 con il n. 13078 di protocollo, rilasciata il 17/06/1996 con il n. 13078 di protocollo.

Inizio lavori del 08/07/1996 (Protocollo 14931 del 11/07/1996)

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **33743**, intestata a  
per lavori di Realizzazione marciapiede, presentata il 29/12/2007 con il n. 33743 di protocollo,  
rilasciata il 29/12/2007 con il n. 33743 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **20243**, intestata a  
per lavori di Opere difformi dalla Concessione Edilizia n. 15400 del 14/12/1996, presentata il  
29/12/2007 con il n. 33744 di protocollo.

Il Permesso di Costruire in Sanatoria, per opere difformi dalla Concessione Edilizia n. 15400 del  
14/12/1996 è stato approvato con protocollo n. 20243 del 03/03/2008. In data 02/04/2008, con  
protocollo 10120 sono stati richiesti gli adempimenti per il rilascio. **Non è stata ritirata nei 180  
giorni dalla comunicazione del Comune di Narni e quindi l'istanza è decaduta.**

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) N. **1080/2015**, intestata a  
per lavori di COMPLETAMENTO LAVORI E

VARIANTE EDIFICIO PLURIPIANO (accertamento di conformità ai sensi art. 154 L.R. 1-2015 per  
lievi difformità alla C.E. n. 15400 del 14-12-1996), presentata il 19/12/2015 con il n. 52292 di  
protocollo.

Inizio lavori del 11/04/2016.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004,  
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria numero 16 del 20/4/2004, l'immobile  
ricade in zona D, Subistema P3 "Aree Produttive per addizione", con destinazione ne "nuova  
edificazione", soggetta a Vincolo Idrogeologico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con protocollo n. 4627 del 23/03/1995 fu presentata la  
richiesta di Concessione Edilizia, per poter realizzare il Capannone Artigianale oggetto di  
Pignoramento. La Commissione Edilizia del Comune di Narni, con Protocollo 15092 del 28/06/1996,  
esprime parere favorevole, prescrivendo una serie di adempimenti, tra i quali recepire una serie di  
pareri da altri Enti. Il 17/01/1997 con il n. 15400 di protocollo viene rilasciata la Concessione Edilizia  
e quindi iniziati i lavori. Nell'attesa del citato rilascio della Concessione Edilizia il 07/03/1996 con il  
n. 5322 di protocollo, fu presentata la D.I.A. per la sistemazione del parcheggio posteriore e della  
rampa di accesso, a seguire per la realizzazione di alcune recinzioni, fu presentata il 17/06/1996 con il  
n. 13078 di protocollo, un'altra D.I.A.. Il 29/12/2007 con il n. 33743 di protocollo, fu presentata una  
ulteriore D.I.A. per la realizzazione di un marciapiede nella parte posteriore del capannone, a ridosso  
del parcheggio. Contemporaneamente fu presentato il 29/12/2007, con il n. 33744 di protocollo, una  
istanza per il rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria per la realizzazione di opere difformi  
dalla Concessione Edilizia n. 15400 del 14/12/1996, che fu approvato con protocollo n. 20243 del  
03/03/2008. In data 02/04/2008, con protocollo 10120 sono stati richiesti gli adempimenti per il  
rilascio, cui nessuno dette seguito e pertanto il P.D.C. non stato mai rilasciato. Successivamente con  
protocollo n. 52292, il 19/12/2015, fu presentata la S.C.I.A. per la sanare delle opere, in parte, già  
ricomprese nella precedente richiesta di sanatoria. Inoltre veniva richiesto il completamento di alcune  
opere (pavimentazioni interne, tinteggiature, sistemazioni esterne, allaccio alla rete idrica e fognante,  
installazione di un eventuale montacarichi) e la realizzazione di alcuni locali con tramezzature in

cartongesso. Dagli atti presenti presso il Comune di Narni, anche a questa pratica non è stato dato più seguito, infatti fu presentata la comunicazione di inizio lavori, ma successivamente non seguirono la fine lavori e la richiesta del rilascio del Certificato di Agibilità. Le opere difformi, rispetto alla Concessione Edilizia n. 15400 del 1997, sono: a) mancata realizzazione delle intercapedini interne (lato strada), inglobate nel fabbricato e di quelle esterne (lato rampa di accesso al seminterrato; b) realizzazione del vano scala interno in posizione diversa da quella prevista nel progetto; c) realizzazione di una scala a chiocciola in ferro esterna (lato strada) che collega il piano rialzato con il piano primo; d) realizzazione di un balcone, lato strada, al piano primo, potrebbe trattarsi di un errore grafico dato che nella sezione B-D, allegata alla Concessione Edilizia n. 15400/1996 è indicato, mentre in pianta no; e) diversa realizzazione della tamponatura al piano rialzato, lato strada; f) diverso posizionamento della rampa di accesso per i disabili e realizzazione non a norma in quanto con la pendenza al 16% non rispetta quella minima all'8%; g) diversa distribuzione degli spazi interni; h) diversa realizzazione della copertura, prevista in piano, mentre è stata realizzata a falde con struttura in acciaio; i) il marciapiede esterno, previsto nella parte posteriore del capannone, non è stato realizzato; l) parte dei pozzetti per le varie tipologie delle acque di scarico, non corrispondono con quelli riportati nel progetto; m) l'altezza netta interna, al piano rialzato, non è di metri 3,40, come riportato nel progetto allegato alla S.C.I.A., ma di metri 3,47, mentre quella al piano seminterrato non è di 4 metri, ma di metri 4,07, infine l'altezza al piano primo non è di metri 3,40 ma bensì di metri 3,96 alle imposte laterali e di metri 4,51 ai colmi; n) realizzazione della scala esterna in acciaio sul lato sud, avvenuta nel periodo Maggio 2009- Aprile 2010. Delle difformità sopra elencate, alcune non sono sanabili con le attuali normative e va pertanto ripristinato lo stato assentito dalla Concessione Edilizia Protocollo n. 15400 del 17/01/1997. In particolare la diversa realizzazione della copertura non è sanabile, né con l'Accertamento di Conformità di cui all'art. 154 della Legge Regionale 01/2015, in quanto non conforme al momento dell'abuso (periodo 1997 - 2000), poiché l'altezza di metri 8,74 dalla strada di lottizzazione è superiore all'altezza massima di metri 8,50 stabilita dalle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano di Lottizzazione, né con la sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis del D.P.R. 380/01, in quanto l'altezza massima prevista dal P.R.G. vigente (approvato il 24/03/2004) è pari a metri 7,50 ed è derogabile solo "salvo particolari e comprovate esigenze tecnico produttive" (art. 5.4.2.3 comma 6 delle N.T.A. Parte Strutturale del P.R.G.). Quindi la copertura va rimossa, l'altezza dei pilastri va ridotta in modo da permettere che la nuova copertura venga posizionata ad una quota che non superi l'altezza massima di metri 8,50 assentita dalla Concessione Edilizia Protocollo n. 15400 del 17/01/1997. Anche l'ampliamento del piano seminterrato, mediante l'eliminazione dell'intercapedine, non è sanabile, in quanto la superficie coperta massima, prevista dal Piano di Lottizzazione, era pari a metri quadri 996,00 mentre allo stato attuale è di metri quadri 1066,80 (circa metri quadri 70,80 di ampliamento). Va pertanto ripristinata l'originaria intercapedine sul lato nord, realizzando nella parte eccedente un vano inaccessibile. Occorre ripristinare lo stato assentito (Concessione Edilizia Protocollo n. 15400 del 17/01/1997) presentando una S.C.I.A. per "Ripristino dello stato assentito dalla Concessione Edilizia Protocollo n. 15400 del 17/01/1997" a cui sarà collegato il deposito del progetto strutturale presso la Sezione Rischio Sismico, Genio Civile della Regione Umbria. Il costo delle opere per la remissione in pristino, determinato tramite la redazione di un computo metrico estimativo, è pari a circa € 436.600,00 compresa I.V.A. di Legge, a cui vanno aggiunte le spese tecniche che si possono quantificare in circa € 28.000, I.V.A. di Legge compresa. Le altre difformità, ad eccezione della rampa di accesso per disabili che va demolita e ricostruita a norma, sono sanabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale n. 1/2015. Le scale esterne e quelle interne in acciaio, oltre ad essere state realizzate senza titolo edilizio, sono prive anche del deposito del progetto strutturale presso la Sezione Rischio Sismico, Genio Civile della Regione Umbria. Per poterle sanare occorre, oltre alla sanatoria edilizia, anche l'Attestazione di Verifica ai fini strutturali ed antisismici (comma 3-bis dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/01). Se la verifica ai fini strutturali darà esito negativo le

scaie dovranno essere adeguate o demolite. Lo scrivente ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile ha determinato i costi di demolizione e ricostruzione delle scaie (ipotesi peggiore) da detrarre dal valore di stima (vedere Computo Metrico allegato).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una S.C.I.A. a Sanatoria, previa verifica sismica delle strutture, quali le scaie esterne, il balcone, il diverso posizionamento della scaia interna, con realizzazione del vano per l'eventuale montacarichi, ecc..

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di rimessa in pristino: €436.600,00
- Spese tecniche per lavori di ripristino di larga massima: €28.000,00
- Costo di larga massima per Sanatoria art. 154 L.R. 1/2015, comprese le spese tecniche: €6.000,00
- Redazione A.P.E.: €300,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è stato introdotto nella mappa catastale in data 03/01/2008, con Tipo Mappale Protocollo n. TR0001620 ed è stata costituita l'attuale Particella n. 341, derivata dalla fusione delle Particelle n. 123, n. 124 e n. 137 del Foglio n. 133 del Catasto Terreni del Comune di Narni. La Denuncia di Accatastamento per Nuova Costruzione è stata presentata al Catasto Fabbricati in data 27/01/2016 con Protocollo n. TR0010993 ed il capannone e la corte annessa sono distinti con la Particella n. 341 del Foglio n. 133. La corte annessa al capannone è altresì distinta al Catasto Terreni del Comune di Narni col Foglio n. 133, Particella n. 341, Qualità Ente Urbano senza intestazione, della Superficie Catastale tra area coperta e scoperta di metri quadri 2960. L'attuale planimetria catastale non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto per alcuni fondelli mancanti al piano seminterrato (vedere minute del rilievo del 14/06/2024). Come riportato nel Paragrafo "Conformità Edilizia" dovranno essere eseguiti dei lavori strutturali per ripristinare lo stato assentito del capannone. Alla fine di questi lavori occorrerà presentare una Variazione Catastale con allegata la nuova planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale: €1.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. Vigente, approvato dal C.C. n. 23 del 24 marzo 2004, Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria numero 16 del 20/4/2004)

L'immobile risulta **conforme**.



**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è privo di collaudo statico delle strutture e del Certificato di Agibilità. Dall'accesso alla Sezione Rischio Sismico, Genio Civile della Regione Umbria risulta che per le strutture del capannone è stato depositato il progetto in data 12/07/1996, Protocollo n. 976, Pratica n. 409. Non risultano depositati né la relazione a strutture ultimate e né il collaudo statico. Per la scala interna e per le scale esterne non risultano depositati i progetti strutturali. Come esposto nel paragrafo "Conformità Edilizia", dovranno essere eseguiti dei lavori strutturali per ripristinare lo stato assentito del capannone e pertanto dopo la fine lavori potrà essere predisposto e depositato il Collaudo Statico a cui seguirà anche l'istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Il costo per il collaudo statico, per le prove sui materiali impiegati, per il reperimento dei certificati dei materiali, per la pratica di agibilità e relative attestazioni degli impianti si può quantificare in larga massima. : €.10.000,00

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN NARNI VIA ORTANA VECCHIA 2, FRAZIONE SAN LIBERATO

**CAPANNONE ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a NARNI Via Ortana Vecchia 2, frazione San Liberato, della superficie commerciale di **2.568,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Capannone Artigianale, con piano seminterrato destinato a magazzino, il piano rialzato ad esposizione ed il piano primo a lavorazione. La superficie lorda di ogni piano è di circa metri quadri 996. La corte esclusiva di pertinenza ha una superficie catastale di metri quadri 2960 tra area coperta e scoperta. E' privo del Certificato di Agibilità e vi sono delle opere abusive non sanabili e pertanto l'acquirente aggiudicatario dell'asta dovrà ripristinare lo stato assentito del capannone, demolendo le opere abusive. Il costo delle demolizioni è stato detratto dal valore di mercato del fabbricato. La corte annessa al capannone è altresì distinta al Catasto Terreni del Comune di Narni col Foglio n. 133, Particella n. 341, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della Superficie Catastale tra area coperta e scoperta di metri quadri 2960.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato - Rialzato - Primo, scala di collegamento sia interna che esterna, ha un'altezza interna di Seminterrato 4,06, Rialzato 3,40, Primo Variabile. Identificazione catastale:

- foglio 133 particella 341 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 18.724,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ORTANA VECCHIA n. 2, piano: S1-T-1, intestato a C.F. derivante da Costituzione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale - industriale, nei pressi della Frazione di S. Liberato, nei pressi degli svincoli della SS. 675 (Raccordo Autostradale Terni - Orte). Le zone limitrofe, oltre all'abitato di S. Liberato hanno destinazione Artigianale - Industriale (i più importanti centri limitrofi sono Orte, Montoro, Nera Montoro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna.

## SERVIZI

campo da calcio  
farmacie  
negozi al dettaglio  
scuola elementare

si è sotto della media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 107 km  
autobus distante 400 m  
autostrada distante 5,30 Km  
ferrovia distante 11 Km  
superstrada distante 350 m

nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
si è sopra della media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Capannone Artigianale - Industriale**, costruito in aderenza con altro capannone, sito nel Comune di Narni, in Via Ortana Vecchia n. 2, nella Zona Artigianale di San Liberato, con Corte di pertinenza, dell' superficie catastale di metri quadri 2960 tra area coperta e scoperta, si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. La superficie lorda di ogni piano è di metri quadri 996 circa. La struttura del capannone è in calcestruzzo armato gettato in opera. Al piano seminterrato una piccola superficie di pavimento è ancora da realizzare ed i servizi sono allo stato rustico, inoltre questo piano è delimitato da soli muri ed inferriate, senza infissi interni, il pavimento è di tipo "industriale". Il marciapiede esterno lungo la rampa laterale non risulta realizzato, vi sono i cosiddetti "ferri di ripresa" per costruirlo. La rampa stessa è al momento soltanto imbrecciata. Al piano rialzato il pavimento è di tipo "industriale", mentre i locali destinati ad ufficio ed accessori, sono pavimentati, i bagni rivestiti con maioliche. L'intero piano rialzato è controsoffittato. Al piano primo vi sono delle infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. Sempre al piano primo vi sono dei vani autorizzati come uffici che sono stati invece utilizzati come abitazione. Lo stato di manutenzione è carente. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. i Vani sono controsoffittati con pannelli sandwich in lamiera coibentata. L'altezza netta interna è di metri 2,70. La restante parte del piano primo è pavimentata ed il tetto con le sue capriate in acciaio sono a vista. I tre piani sono collegati tra loro da una scala esterna in acciaio e da una scala interna, sempre in acciaio. Gli accessi, ai vari piani, dalla scala interna sono stati parzialmente chiusi. Inoltre vi è una scala a chiocciola esterna, in acciaio, che collega il piano rialzato con il piano primo.

## Delle Componenti Edilizie:

**manto di copertura:** realizzato in lamiere gregate zincate con coibentazione in inesistente. La copertura è a 4 falde parallele.

nella media ★★★★★★★★★★

**pareti esterne:** costruite in Piano S1 Parete in cemento armato, piano rialzato e primo parte in muratura e parte con telai in acciaio e pannelli sandwich in lamiera. con coibentazione in Non verificabile , il rivestimento è realizzato in Nessuno

nella media ★★★★★★★★★★

**cancello:** anta singola a battente realizzato in Acciaio Zincato con apertura Manuale. Il cancello immette , dalla rampa laterale, nel terreno posteriore del capannone, che nel progetto dovrebbe essere destinato a parcheggio.

nella media ★★★★★★★★★★

**infissi esterni:** doppia e singola anta a battente realizzati in Acciaio Zincato e Acciaio Zincato verniciato

nella media ★★★★★★★★★★

**infissi interni:** anta singola e fissi realizzati in Acciaio verniciato

nella media ★★★★★★★★★★

**pavimentazione esterna:** realizzata in terreno, in

mediocre ★★★★★★★★★★

parte imbrecciato

*pavimentazione esterna:* realizzata in Battuta di cemento. Tra la strada comunale ed le scale di accesso al piano rialzato del capannone.

al di sotto della media



*pavimentazione esterna:* realizzata in Marmo. Esterno ingresso capannone al piano rialzato e relativa scalinata

nella media



*pavimentazione esterna:* realizzata in Piastrelle di ceramica. Balcone piano primo.

al di sotto della media



*pavimentazione interna:* realizzata in Pavimento Industriale. Piano seminterrato e piano rialzato

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in Pavimento in mattonelle di Klinker. Piano primo del capannone

nella media



*plafoni:* realizzati in Solaio gettato in opera al rustico. Soffitto piano seminterrato.

nella media



*plafoni:* realizzati in Controsoffitto incollato sul solaio. Piano rialzato.

al di sotto della media



*plafoni:* realizzati in Acciaio Zincato. Struttura a vista della copertura.

nella media



*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in Acciaio, gli accessori presenti sono: con maniglione antipanico. Ingresso di ogni piano

nella media



*protezioni infissi esterni:* Nessuna



*rivestimento esterno:* Nessuno



*rivestimento interno:* posto in Parti non finestate realizzato in Intonaco. Molte parti sono al rustico.

nella media



*scale:* Esterna con rivestimento in Nessuno. Scala a chiocciola lato strada e scala antincendio posteriore.

nella media



*scale:* Interna con rivestimento in Nessuno. Scala che collega i tre piani tra loro ed allo stato rustico, mancano i solai adiacenti ai pianerottoli oppure i corrimano sempre relativi ai pianerottoli.

mediocre



Degli Impianti:

*antifurto:* Nessuno



*antincendio:* Non rilevato



*ascensore:* Sommaria predisposizione per l'installazione di un montacarichi che collegherebbe i tre piani tra loro.



*citofonico:* Nessuno



*condizionamento:* Nessuno



*telefonico:* Non rilevato



*telematico:* Non rilevato



*termico:* Non rilevato



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato gettato in opera. Balcone piano primo

nella media



*copertura:* a falde costruita in Acciaio Zincato

nella media



*scaie esterne:* a chiocciola costruite in Ferro Zincato , il servoscala è non presente. Scala anteriore esterna lato strada, tra il piano rialzato ed il piano primo

nella media ★★★★★★★★★★

*scaie esterne:* rampa unica costruite in Acciaio Zincato , il servoscala è non presente. Scala posteriore che collega i due piani tra loro.

nella media ★★★★★★★★★★

*solai:* Lastre precomprese prefabbricate con getto di cemento di completamento in opera

nella media ★★★★★★★★★★

*strutture verticali:* costruite in pilastri in cemento armato gettati in opera

nella media ★★★★★★★★★★

*travi:* costruite in in cemento armato gettate in opera

nella media ★★★★★★★★★★

#### CLASSE ENERGETICA:

G

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione   | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|---|-------------|---|--------|---|-------------|
| Capannone piano seminterrato (Nota: La superficie coperta lorda è quella assentita dalla Concessione Edilizia n. 15400 del 1997 in quanto va ripristinato lo stato assentito. (Vedere conformità edilizia)) | 996,00      | x | 50 %   | = | 498,00      |
| Capannone piano rialzato (Nota: La superficie coperta lorda è quella assentita dalla Concessione Edilizia n. 15400 del 1997 in quanto va ripristinato lo stato assentito. (Vedere conformità edilizia))     | 952,00      | x | 100 %  | = | 952,00      |
| Capannone piano primo (Nota: La superficie coperta lorda è quella assentita dalla Concessione Edilizia n. 15400 del 1997 in quanto va ripristinato lo stato assentito. (Vedere conformità edilizia))        | 869,00      | x | 100 %  | = | 869,00      |
| Area (coperta e scoperta) mq 2960, primi 25 mq (Nota: La superficie commerciale dell'area è stata   | 25,00       | x | 10 %   | = | 2,50        |

|  |                 |   |       |   |                 |
|--|-----------------|---|-------|---|-----------------|
| determinata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" Edito da Tecnoborsa)   |                 |   |       |   |                 |
| Area (coperta e scoperta) mq 2960, residuo (Nota: La superficie commerciale dell'area è stata determinata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" Edito da Tecnoborsa)                     | 2.935,00        | x | 2 %   | = | 58,70           |
| Uffici piano rialzato (Nota: La superficie coperta lorda è quella assentita dalla Concessione Edilizia n. 15400 del 1997 in quanto va ripristinato lo stato assentito. (Vedere conformità edilizia)) | 44,00           | x | 110 % | = | 48,40           |
| Uffici piano primo (Nota: La superficie coperta lorda è quella assentita dalla Concessione Edilizia n. 15400 del 1997 in quanto va ripristinato lo stato assentito. (Vedere conformità edilizia))    | 127,00          | x | 110 % | = | 139,70          |
| <b>Totale:</b>   | <b>5.948,00</b> |   |       |   | <b>2.568,30</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/02/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Alberto Zetti in Firenze, Rep. 15861 del 23/02/2024, Trascritto a Terni il 29/02/2024 al n. 1739 del R.P..

Descrizione: Fabbricato industriale, piani terra e primo, con corte esclusiva circostante, cabina elettrica, locale pompa, tettoia. Foglio n. 133, Particella n. 347 sub 2, anno di costruzione 2009.

Indirizzo: Loc. S. Liberato, Via Ortana Vecchia (Coordinate GIS: 42,481706; 12,446605)

Superfici principali e secondarie: 2933

Superfici accessorie:

Prezzo: 116.295,00 pari a 39,65 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Paolo Fenoaltea in Roma, Rep. 46672 del 15/02/2024, Trascritto a Terni il 26/02/2024, al n. 1594 del R.P..

Descrizione: Capannone industriale e palazzina uso uffici, spogliatoi e corte esclusiva, Foglio n. 134, Particella n. 207 sub 3 e sub 5, anno di costruzione 2001. (Coordinate GIS: 42,484768; 12,451646)

Indirizzo: Via Ortana Vecchia n. 557

Superfici principali e secondarie: 7903

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.470.000,00 pari a 439,07 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/02/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio Paolo Cirilli in Terni, Rep. 67148 del 19/02/2021, Trascritto a Terni il 22/02/2021 al n. 1319 del R.P..

Descrizione: Capannone ad uso industriale, con corte annessa di pertinenza esclusiva, palazzina ufficio, tettoia e cabina elettrica, Foglio n. 133, Particella n. 306 sub 1 graffata con Foglio n. 134, Particella n. 206 sub 1, anno di costruzione 2003.

Indirizzo: Zona industriale S. Liberato (già Ortana Vecchia) (Coordinate GIS: 42,483375; 12,451412)

Superfici principali e secondarie: 4162

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.658.137,50 pari a 398,40 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili (capannone con corte esclusiva) compravenduti negli ultimi quattro anni, ha riguardato i Fogli n. 133 e n. 134, della Mappa Catastale del Comune di Narni.

Negli atti catastali risultano, in questi due Fogli, quattordici unità immobiliari di Categoria D/7, sei unità immobiliari di Categoria D/8 e ventisette unità immobiliari di Categoria D/I.

Le compravendite reperite nel periodo sono tre.

L'elaborazione con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dei dati raccolti, non ha dato risultati soddisfacenti, in quanto la divergenza dei prezzi corretti è risultata superiore alla tolleranza.

L'elaborazione dei dati ha riguardato i comparativi n. 2 e n. 3, in quanto i dati del comparativo n. 1 non sono utilizzabili, poiché trattasi di una compravendita conseguente alla estinzione di una locazione finanziaria.

La media dei prezzi unitari di vendita dei comparativi n. 2 e n. 3 è pari ad € 419,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Questo valore è allineato ai valori di mercato riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il periodo del I Semestre 2024 e per la Zona E10 del Comune di Narni, per i capannoni industriali e tipici, con stato di conservazione normale indica valori di mercato compresi tra € 285,00 ed € 570,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Nel Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio della Provincia di Terni e Perugia, per il III trimestre 2024, per i capannoni industriali ed artigianali posti nel Comune di Narni, i prezzi variano, per lo stato "agibile", da € 400,00 ad € 500,00 al metro quadro di superficie commerciale. Visto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene congruo adottare il valore unitario di € 400,00 al metro quadro di superficie commerciale.

**Riserve, osservazioni e precisazioni**

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;

sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 2.568,30 x 400,00 = **1.027.320,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.027.320,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.027.320,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Come esposto nel paragrafo "Sviluppo valutazione", lo scrivente ha ricercato delle compravendite di immobili comparabili con quello oggetto di esecuzione, in modo da poterlo stimare con il metodo del confronto di mercato (M.C.A., Market Comparison Approach) che perviene al valore di mercato del bene mediante la sua comparazione, con i dovuti aggiustamenti, ad immobili simili recentemente alienati.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

La ricerca ha prodotto solo tre compravendite ed i dati elaborati non hanno dato risultati soddisfacenti, in quanto la divergenza dei prezzi corretti è risultata superiore alla tolleranza. Quindi si è optato per la stima comparativa monoparametrica in base al prezzo medio.

Il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei Valori Immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - O.M.I., ed inoltre: "Asking Price", "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura



## 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;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione           | consistenza | cons. accessori | valore intero         | valore diritto        |
|----|-----------------------|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| A  | capannone artigianale | 2.568,30    | 0,00            | 1.027.320,00          | 1.027.320,00          |
|    |                       |             |                 | <b>1.027.320,00 €</b> | <b>1.027.320,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 481.900,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 545.420,00

## 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: € 81.813,00

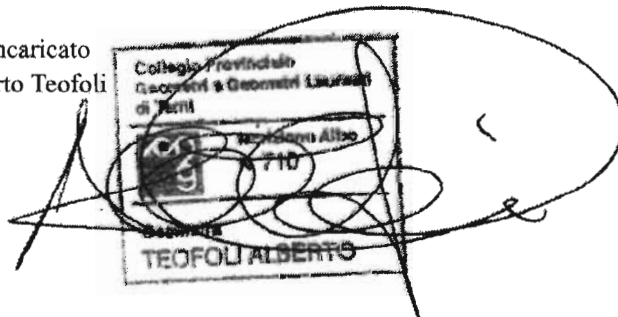
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 464.000,00

data 19/12/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Alberto Teofoli







# **TRIBUNALE DI TERNI**

**SEZIONE CIVILE**

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**DEPOSITATA IL 20/12/2024**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 35/2024**

**CONTRO**

**PREMESSO**

- che in data 20/12/2024 lo scrivente Esperto Geom. **Alberto Teofoli** ha depositato la Consulenza Tecnica d'Ufficio;
- che rileggendo la Consulenza lo scrivente ha rilevato che occorre chiarire quanto riguarda la Convenzione con il Comune di Narni ed il Vincolo di Bonifica, gravanti sugli immobili;

**tutto ciò premesso**

l'Esperto presenta la propria:



**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
DEPOSITATA IL 20/12/2024**

Convenzione Repertorio n. 160 del 27/07/1982 con il Comune di Narni

Per quanto concerne la Convenzione col Comune di Narni, lo scrivente non è in possesso della copia dell'Atto, ma soltanto della Nota di Trascrizione n. 4784 del 1982, che è stata allegata alla Consulenza Tecnica depositata.

Per avere copia dell'Atto, occorre richiederlo in Conservatoria.

La Convenzione va indicata, oltre che nell'Ordinanza e nell'Avviso di Vendita, anche nel Decreto di Trasferimento tra i gravami che rimarranno a carico dell'Aggiudicatario, come del resto avvenuto negli Atti di provenienza, già allegati alla Consulenza Tecnica, del Notaio Carmelo Gambacorta Repertorio n. 112723 del 18/07/2017 e del Notaio Luciano Clericò Repertorio n. 80462 del 14/10/1995.

Per quanto concerne gli eventuali obblighi ancora non adempiuti, relativi alla Convenzione Edilizia col Comune di Narni, va precisato che nella documentazione edilizia, ricevuta dal Comune di Narni, vi è una dichiarazione del 27/11/2007 dei Lottizzanti, in cui affermano, tra l'altro, che i lavori di urbanizzazione sono terminati e che *"in data 14/06/1989 il Comune, previo sopralluogo, certificava la regolarità dei lavori eseguiti in conformità al progetto, approvava lo svincolo della fideiussione prestata a garanzia e riceveva la formale consegna delle opere di urbanizzazione primaria."*



Lo scrivente ha provveduto ad eseguire le visure catastali delle rate di terreno oggetto di cessione gratuita, sia presso la Direzione Provinciale di Terni, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali e sia presso l'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare constatando, che i Lottizzanti, pur avendo scritto nel documento sopra descritto “... *dichiarano che è in corso di approntamento la documentazione per la predisposizione del rogito notarile mediante il quale saranno cedute gratuitamente al Comune di Narni le aree e le opere di urbanizzazione primaria, così come previsto dall'art. 3 della convenzione stipulata dal Segretario Comunale in data 27.07.1982 rep. 160.*” detto Atto Notarile non è stato ad oggi stipulato.

In ogni caso, a parere dello scrivente non dovrebbero sussistere più obblighi “economici” a carico dei proprietari dei vari lotti edificati, se non quello di indicare negli Atti Notarili l'esistenza della Convenzione.

In ogni caso gli eventuali oneri derivanti dalla Convenzione (ad oggi non conosciuti e non quantificabili) sono ricompresi nella riduzione del 15% applicata al valore di mercato per determinare il valore di vendita giudiziaria (vedere pag. 17 della Consulenza depositata il 20/12/2024).

L'Atto Notarile di cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione, dovrà essere stipulato tra il Comune di Narni ed i proprietari dei terreni ed eventualmente i loro aventi causa, infatti detti terreni ad oggi risultano ancora di proprietà dei Lottizzanti (

danti causa della società eseguita

vedere

pag. 5 della Consulenza depositata il 20/12/2024).



**Vincolo a favore dell'Ente Autonomo per la Bonifica, l'irrigazione e la valorizzazione fondiaria nelle Province di Arezzo, Perugia e Terni**  
**Trascrizione n. 207 del 10/01/1983**

---

Per quanto concerne l'Atto di Asservimento del Consorzio di Bonifica Tevere - Nera, lo scrivente non è in possesso della copia "parziale" dell'Atto, riguardante i singoli terreni in questione, ma soltanto della Nota di Trascrizione n. 354 del 1978, che è stata allegata alla Consulenza Tecnica depositata.

Per avere copia "parziale" dell'Atto, occorre richiederla in Conservatoria.

L'imposizione del Vincolo va indicato, oltre che nell'Ordinanza e nell'Avviso di Vendita, anche nel Decreto di Trasferimento tra i gravami che rimarranno a carico dell'Aggiudicatario, come del resto avvenuto negli Atti di provenienza, già allegati alla Consulenza Tecnica, del Notaio Carmelo Gambacorta Repertorio n. 112723 del 18/07/2017 e del Notaio Luciano Clericò Repertorio n. 80462 del 14/10/1995.

**A tal proposito lo scrivente ha constatato, che per un refuso del software utilizzato per la redazione della Consulenza Tecnica, il gravame della Bonifica Tevere - Nera è stato indicato erroneamente al punto "4.2.4 altre limitazioni d'uso", tra i gravami che saranno cancellati dalla Procedura mentre invece deve essere indicato al punto "4.1.4 Altre limitazioni d'uso" tra i gravami che rimarranno a carico dell'acquirente.**

Per quanto concerne la Bonifica Tevere - Nera, a parere dello scrivente, non vi sono obblighi da adempiere se non pagare i Contributi Consortili richiesti annualmente dal Consorzio di Bonifica.



L'Esperto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Terni, li 16/01/2025

**ESPERTO**

(Geom. Alberto Teofoli)

