

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **83/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-02-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 01 - TERRENI, 02 - TER-
RENI, 03 - TERRENI

Esperto alla stima: Geom. Alberto Corvi
Codice fiscale: CRVLR88S23A262E
Studio in: Via rimembranze 40 - 05022 05022
Telefono: 3282626385
Email: corvigeometra@gmail.com
Pec: corvigeometra@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Guadamello e S. Vito snc - Guadamello - Narni (TR) - 05035

Lotto: 01 - TERRENI

Corpo: A - TERRENI

Categoria: agricolo

OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1, sezione censuaria Narnifoglio 186, particella 135, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 43, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,10,

sezione censuaria Narnifoglio 186, particella 997, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 15290, reddito dominicale: € 47,38, reddito agrario: € 47,38,

sezione censuaria Narnifoglio 186, particella 999, subalterno A, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 33662, reddito dominicale: € 95,62, reddito agrario: € 78,23,

sezione censuaria Narnifoglio 186, particella 999, subalterno B, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 74568, reddito dominicale: € 231,07, reddito agrario: € 115,53,

sezione censuaria Narnifoglio 186, particella 1001, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 270, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,63,

sezione censuaria Narnifoglio 186, particella 1002, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 610, reddito dominicale: € 1,73, reddito agrario: € 1,42,

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 02 - TERRENI

Corpo: B - TERRENI

Categoria: agricolo

OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1, sezione censuaria Otricolifoglio 2, particella 152, subalterno A, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 2726, reddito dominicale: € 22,53, reddito agrario: € 16,19,

sezione censuaria Otricolifoglio 2, particella 152, subalterno B, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 514, reddito dominicale: € 2,79, reddito agrario: € 1,86,

sezione censuaria Otricolifoglio 2, particella 2, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 6290, reddito dominicale: € 51,98, reddito agrario: € 37,36,

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 03 - TERRENI

Corpo: C - TERRENI

Categoria: agricolo

OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1, sezione censuaria Otricolifoglio 7, particella 544, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,04,

sezione censuaria Otricolifoglio 7, particella 548, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 120, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,03,

2. Stato di possesso

Bene: Strada di Guadamello e S. Vito snc - Guadamello - Narni (TR) - 05035

Lotto: 01 - TERRENI

Corpo: A - TERRENI

Possesso: Altro parzialmente occupato con Contratto Comodato registrato al n. 521 del 21/03/2018 e Contratto Comodato registrato al n. 17305 del 31/03/2009

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 02 - TERRENI

Corpo: B - TERRENI

Possesso: Altro occupato con Contratto Comodato registrato al n. 17305 del 31/03/2009

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 03 - TERRENI

Corpo: C - TERRENI

Possesso: Altro occupato con Contratto Comodato registrato al n. 17305 del 31/03/2009

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Guadamello e S. Vito snc - Guadamello - Narni (TR) - 05035

Lotto: 01 - TERRENI

Corpo: A - TERRENI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 02 - TERRENI

Corpo: B - TERRENI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 03 - TERRENI

Corpo: C - TERRENI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di Guadamello e S. Vito snc - Guadamello - Narni (TR) - 05035

Lotto: 01 - TERRENI

Corpo: A - TERRENI

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 02 - TERRENI

Corpo: B - TERRENI

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 03 - TERRENI

Corpo: C - TERRENI

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada di Guadamello e S. Vito snc - Guadamello - Narni (TR) - 05035

Lotto: 01 - TERRENI

Corpo: A - TERRENI

Comproprietari: Nessuno

Beni: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 02 - TERRENI

Corpo: B - TERRENI

Comproprietari: Nessuno

Beni: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 03 - TERRENI

Corpo: C - TERRENI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada di Guadamello e S. Vito snc - Guadamello - Narni (TR) - 05035

Lotto: 01 - TERRENI

Corpo: A - TERRENI

Misure Penali: NO

Beni: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 02 - TERRENI

Corpo: B - TERRENI

Misure Penali: NO

Beni: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 03 - TERRENI

Corpo: C - TERRENI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di Guadamello e S. Vito snc - Guadamello - Narni (TR) - 05035

Lotto: 01 - TERRENI

Corpo: A - TERRENI

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 02 - TERRENI

Corpo: B - TERRENI

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 03 - TERRENI

Corpo: C - TERRENI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di Guadamello e S. Vito snc - Guadamello - Narni (TR) - 05035

Lotto: 01 - TERRENI

Valore complessivo intero: 31.940,51

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 02 - TERRENI

Valore complessivo intero: 11.578,95

Bene: Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030

Lotto: 03 - TERRENI

Valore complessivo intero: 0,00

Beni in **Narni (TR)**
Località/Frazione **Guadamello**
Strada di Guadamello e S. Vito snc

Lotto: 01 - TERRENI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Dall'esamina della certificazione notarile del Notaio Salvatore Napolitano, eseguita in data 21/09/2023 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 02/01/2024, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa. Inoltre si precisa che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prende in considerazione tutti gli atti di acquisto eseguiti anche prima del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e che nella stessa sono regolarmente riportati i riferimenti catastali attuali che individuano l'immobile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Salvatore Napolitano, eseguita in data 21/09/2023 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 02/01/2024, la piena proprietà degli immobili in Narni (TR) oggetto di procedimento è stata acquisita da parte del debitore in data 14/09/2000 con rogito del Notaio Fortini Rep. n. 22528, trascritto in data 16/09/2000 al numero RP 6128 RG 9149.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - TERRENI.

agricolo sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Guadamello, Strada di Guadamello e S. Vito snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio: 14-02-1987

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1 , sezione censuaria Narni, foglio 186, particella 135, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 43, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,10

Derivante da: Atto del 14/09/2000 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 22528 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6128.1/2000 Reparto PI di TERNI in atti dal 19/03/2001

Confini: Strada di Guadamello e San Vito, Strada del Fontanile, Associazione Agraria Guadamello

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1 , sezione censuaria Narni, foglio 186, particella 997, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 15290, reddito dominicale: € 47,38, reddito agrario: € 47,38

Derivante da: Atto del 14/09/2000 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 22528 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6128.1/2000 Reparto PI di TERNI in atti dal 19/03/2001

Confini: Strada di Guadamello e San Vito, BIOGENIC FONDI RUSTICI SRLS, BNP PARIBAS LEASE

GROUP S.P.A.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1 , sezione censuaria Narni, foglio 186, particella 999, subalterno A, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 33662, reddito dominicale: € 95,62, reddito agrario: € 78,23

Derivante da: Atto del 14/09/2000 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 22528 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6128.1/2000 Reparto PI di TERNI in atti dal 19/03/2001

Confini: COMUNE DI NARNI, BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A., ASSOCIAZIONE AGRARIA DI GUADAMELLO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1 , sezione censuaria Narni, foglio 186, particella 999, subalterno B, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 74568, reddito dominicale: € 231,07, reddito agrario: € 115,53

Derivante da: Atto del 14/09/2000 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 22528 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6128.1/2000 Reparto PI di TERNI in atti dal 19/03/2001

Confini: COMUNE DI NARNI, BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A., ASSOCIAZIONE AGRARIA DI GUADAMELLO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1 , sezione censuaria Narni, foglio 186, particella 1001, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 270, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,63

Derivante da: Atto del 14/09/2000 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 22528 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6128.1/2000 Reparto PI di TERNI in atti dal 19/03/2001

Confini: Strada di Guadamello e San Vito, Strada del Fontanile, Associazione Agraria Guadamello

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1 , sezione censuaria Narni, foglio 186, particella 1002, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 610, reddito dominicale: € 1,73, reddito agrario: € 1,42

Derivante da: Atto del 14/09/2000 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 22528 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6128.1/2000 Reparto PI di TERNI in atti dal 19/03/2001

Confini: Strada di Guadamello e San Vito, Strada del Fontanile, Associazione Agraria Guadamello

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: quanto rappresentato nella planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, da verificare i confini con le proprietà limitrofe.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni, identificati al lotto A distinti al NCT del Comune di Narni al Foglio 186 Particelle 135, 997, 999, 1001 e 1002, si trovano ubicati in area agricola ai margini frazione di Guadamello, in direzione sud, in prossimità del Cimitero Comunale di Guadamello e San Vito. I terreni oggetto di procedimento oltre al Cimitero Comunale precedentemente citato, intercludono dei campi fotovoltaici, individuati dalle particelle 1166 e 1144, di proprietà estranea al procedimento. I terreni in oggetto sono attraversati da due linee ad alta tensione per l'energia elettrica, con la presenza di n. 4 tralicci sulla particella 999. I fondi sono posti ad un'altitudine media di circa 260 m s.l.m., nella zona a monte e di circa 210 m s.l.m. nella zona a valle del bosco in cui confluiscono fossi naturali di raccolta dell'acqua piovana. La principale via d'accesso è garantita dalla Strada di Guadamello e di San Vito, da cui a partire dalla particella 1002 si dirama la strada pubblica che arriva fino al Cimitero Comunale e una seconda strada privata sterrata tramite cui si raggiunge la zona nord del terreno. A tal proposito si evidenzia che sui terreni in oggetto sono trascritte due servitù di passaggio (RP 7776 del 14/10/2010 e RP 8408 del 10/11/2010) mediante le quali avviene l'accesso di soggetti terzi agli impianti fotovoltaici interclusi nella proprietà in oggetto. La zona a valle del bosco posta ad ovest risulta raggiungibile mediante un'altra strada sterrata che si dirama dalla strada di Santa Lucida.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione limitatamente alla destinazione agricola..

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: gli immobili sono situati in area rurale in prossimità della frazione di Guadamello. Gli stessi distano 15 km da Narni (TR), centro urbano in cui sono presenti le principali opere di urbanizzazione.

Attrazioni paesaggistiche: Città di Narni.

Attrazioni storiche: Città di Narni.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Altro parzialmente occupato con Contratto Comodato registrato al n. 521 del 21/03/2018 e Contratto Comodato registrato al n. 17305 del 31/03/2009

Note: Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Terni e Rieti sono emersi molteplici contratti di affitto e di comodato che interessano i terreni in oggetto. Gli stessi vengono riassunti e descritti nell'apposito allegato alla presente relazione di CTU. Tra l'altro allo stato degli atti in possesso il contratto suddetto appare indeterminato in ogni caso, prevedendo una durata ultranovennale che non risulta accompagnata da alcuna trascrizione in Conservatoria. Quanto ai contratti di Comodato d'Uso Gratuito registrati, in quanto tali, non risultano opponibili alla procedura. In riferimento al Comodato d'Uso Gratuito n. 521 del 21/03/2018, è stato possibile stimare che la superficie occupata dall'impianto corrisponde a circa 500 mq.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 186 mappale 1000 superficie (mq) 22005. A rogito di DE LUCA LEONARDO in data 13/09/2010 ai nn. 11055/7366 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 14/10/2010 ai nn. 12411/7776 ; LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE LA PREDETTA SERVITU' DI PASSAGGIO POTRA' ESSERE ESERCITATA PER UNA LARGHEZZA MASSIMA SI METRI LINEARI 7 LUNGO IL LATO OPPOSTO A QUELLO CONFINANTE CON LA STRADA DI ACCESSO AL CIMITERO E DA QUESTA PARTENTESI E PER TUTTA LA LUNGHEZZA DELLE PARTICELLE 1001 E 1002 SINO AL CONFINE CON LA PARTICELLA 1000 E SINO AL PIU' ESTREMO DEI CAVI DELL'ELETTRODOTTO ATTRAVERSANTE LA PARTICELLA 999. IL TUTTO AI PATTI E CONDIZIONI DI CUI ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE..

- A favore del fondo identificato al foglio 186 mappale 998 superficie (mq) 21640. A rogito di DE LUCA LEONARDO in data 26/10/2010 ai nn. 11243/7523 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 10/11/2010 ai nn. 13418/8408 ; LE PARTI, HANNO CONVENUTO HE LA PREDETTA SERVITU' DI PASSAGGIO POTRA' ESSERE ESERCITATA PER UNA LARGHEZZA MASSIMA DI METRI LINEARI 7 E PER UNA LUNGHEZZA MASSIMA DI METRI LINEARI 90 LUNGO IL LATO CONFINANTE CON LA STRADA COMUNALE DI ACCESSO AL CIMITERO, DIPARTENTESI DAL CONFINE TRA LE DUE PARTICELLE 997 E 998 VERSO IL CIMITERO. IL TUTTO AI PATTI E CONDIZIONI DI CUI ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 24/07/2023 ai nn. 8392/6247; LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO VIENE EFFETTUATA PER OTTENERE IL PAGA MENTO DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI E.235.000,00 OLTRE INTERESSI AL TASSO CONVENZIONALE DEL 10% DAL 06.06.2017 SINO AL SALDO EFFETTIVO, NONCHE' ALLE SPESE ED AI COMPENSI INDICATI NEL TITOLO ESECUTIVO COSTITUITO DA L DECRETO INGIUNTIVO N. 939/2018 EMESSO IN DATA 15.11.2018 DAL TRIBUNA LE DI TERNI.SI PRECISA CHE LA FORMALITA' VIENE ESEGUITA NEI CONFRONTI DEL SIG. OMISSIS (C.F: OMISSIS), NATO A VITERB O IL 27.01.1960 - OGGI BATTISTI ENRICO (C.F.: BTTNRC60A27M082N), COME DA ANNOTAZIONE DEL 03.08.2015 ESTESA A MARGINE DELL'ATTO DI NASCITA EF FETTUATA DALL'UFFICIALE DI STATO CIVILE DEL COMUNE DI VITERBO.SI ESON ERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA'.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 07/08/2023 ai nn. 9157/6834; LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO VIENE EFFETTUATA PER OTTONERE IL PAGAMENTO DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 235.000,00 OLTRE INTERESSI AL TASSO CONVENZIONALE DEL 10% DAL 06.06.2017 SINO AL SALDO EFFETTIVO, NONCHE' ALLE SPESE ED AI COMPENSI INDICATI NEL TITOLO ESECUTIVO COSTITUITO DAL DECRETO INGIUNTIVO N. 939/2018 EMESSO IN DATA 15.11.2018 DAL TRIBUNALE DI TERNI. SI PRECISA CHE LA FORMILITA' VIENE ESEGUITA NEI CONFRONTI DEL SIG. OMISSIS (C.F: OMISSIS), NATO A VITERBO IL 27.01.1960 - OGGI BATTISTI ENRICO (C.F.: BTTNRC60A27M082N), COME DA ANNOTAZIONE DEL 03.08.2015 ESTESA A MARGINE DELL'ATTO DI NASCITA ED EFFETTUATA DALL'UFFICIALE DI STATO CIVILE DEL COMUNE DI VITERBO. LA PRESENTE NOTA A RETTIFICA DI QUELLA DI RIFERIMENTO POICHE' ERRONEAMENTE INDICATA LA PART. 977 DEL F. 186 DEL CT DI NARNI, ANZICHE' - COME CORRETTO E NEL PRECEDENTE QUADRO B - LA PART.997 DEL F. 186 DEL CT DI NARNI. IL TITOLO E' GIA' STATO DEPOSITATO CON LA NOTA DI RIFERIMENTO DI CUI LA PRESENTE A RETTIFICA. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA'..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevate.

Millesimi di proprietà: Non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Avvertenze ulteriori: Riferimento Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non sono presenti fabbricati

Note generali sulla conformità: Non sono presenti fabbricati

Per i terreni in oggetto è stato richiesto l'accesso agli atti prot. 44695 del 15/12/2023 e successive integrazioni il quale risulta ancora inevaso dagli uffici comunali. Da un'interlocuzione verbale con i tecnici comunali si è appreso che in riferimento ai terreni in oggetto risultano presenti pratiche edilizie per l'autorizzazione di campi fotovoltaici. La copia della documentazione inerente a tutte le pratiche edilizie saranno trasmesse sul fascicolo telematico non appena trasmesse al sottoscritto dagli uffici comunali.

Vista l'assenza di opere edilizie o impiantistiche sui terreni interessati dalla procedura, si presume che tali autorizzazioni siano inerenti agli impianti fotovoltaici ad oggi presenti sulle particelle 1144 e 1166, estranee alla procedura ed intestate a soggetti terzi. Gli impianti fotovoltaici suddetti, come precedentemente descritto, risultano interclusi nei terreni oggetto di procedura e precedentemente facevano parte delle particelle originarie intestate al debitore.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C.n.23 del 24 Marzo 2004
Zona omogenea:	Aree agricole non edificabili
Norme tecniche di attuazione:	La part.IIa n. 1001 e porzione delle part.IIe nn. 135,997,999,1002 ricadono in Zona E2 destinata ad usi agricoli di tutela paesistica, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V4 Serbatoi di naturalità a carattere locale, Ambito V4.1 Colle di S. Vito-Guadamello; porzione delle part.IIe nn. 135,997,999,1002 ricade nel Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V4 Serbatoi di naturalità a carattere locale, Ambito V4.1 Colle di S. Vito-Guadamello, Articolazione "Pp" Parcheggio a raso, Progetto di suolo Area semipermeabile Alberata; porzione della part.IIa n. 135 ricade all'interno dello Schema Direttore 4 "Le Frazioni", Zona E2 destinata ad usi agricoli di tutela paesistica, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V4 Serbatoi di naturalità a carattere locale, Ambito V4.1 Colle di S. Vito-Guadamello; porzione della part.IIa n. 135 ricade all'interno dello Schema Direttore 4 "Le Frazioni", Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V4 Serbatoi di naturalità a carattere locale, Ambito V4.1 Colle di S. Vito-Guadamello, Articolazione "Pp"

	<p>Parcheeggi a raso, Progetto di suolo Area semipermeabile Alberata; porzione delle part.Ile n. 997,999 ricade in Zona E1 destinata ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V7 Connessioni Locali, Ambito V7.1 Connessioni d'acqua, Progetto di suolo Fascia Ripariale; porzione delle part.Ile nn. 997,999 ricade nel Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V4 Serbatoi di naturalità a carattere locale, Ambito V4.1 Colle di S. Vito-Guadamello, Tipo di intervento "ne" nuova edificazione, Articolazione "Sc" Servizi Cimiteriali; porzione della part.Ila n. 997 ricade nel Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V4 Serbatoi di naturalità a carattere locale, Ambito V4.1 Colle di S. Vito-Guadamello, Tipo di intervento "ri" ristrutturazione, Articolazione "Sc" Servizi Cimiteriali. VINCOLI Le parti di terreno coperte da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento e le aree boscate come definite dall'art. 85 della legge Regionale n.1 del 21/01/2015 e dalle N.T.A. del P.R.G., sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22 Gennaio 2004 ed alle disposizioni di cui all'art.3.5.1.1 delle N.T.A., Parte Strutturale del P.R.G. approvato; vincolo idrogeologico ai sensi della legge 3267/23; fascia di rispetto dalla proprietà stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada; fascia di rispetto cimiteriale così come individuato ed approvato con delibera di C.C.n.117 del 6/11/2002.</p>
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - TERRENI**

I terreni, identificati al lotto A distinti al NCT del Comune di Narni al Foglio 186 Particelle 135, 997, 999, 1001 e 1002, si trovano ubicati in area agricola ai margini frazione di Guadamello, in direzione sud, in prossimità del Cimitero Comunale di Guadamello e San Vito.

I terreni oggetto di procedimento oltre al Cimitero Comunale precedentemente citato, circondano dei campi fotovoltaici, individuati dalle particelle 1166 e 1144, di proprietà estranea al procedimento.

In riferimento alle particelle di interesse di seguito si riporta una descrizione dettagliata per ogni particella:

- particella 997, di superficie di 15'290 mq, individua un terreno con caratteristiche prettamente agricole che appare allo stato naturale incolto non lavorato;
- particelle 135, 1002 e 1001, di superficie complessiva di 923 mq, individua un terreno parzialmente destinato ad aree di manovra e terreno naturale incolto non lavorato. Si segnala inoltre la presenza di un edicola votiva insistente sulla particella 1002. La porzione descritta è posta a confine con la Strada di Guadamello e di San Vito;
- particella 999, di superficie 108'230 mq, risulta completamente coperta a bosco con una morfologia del terreno molto irregolare e scoscesa. Dalle foto aeree storiche messe a disposizione dalla Regione Umbria è stato possibile risalire all'ultimo taglio del bosco avvenuto nel 2005 per una superficie di 24'000 mq circa, nella zona est del bosco che risulta meno scoscesa del resto. Il resto della superficie coperta a bosco di circa 84'000 mq, risulta impervia e scomoda e da quanto è stato possibile desumere dalle foto aeree storiche e visto anche lo stato dei luoghi documentato con riprese fotografiche da drone e da terra, si desume che tale porzione non sia mai stata oggetto di taglio proprio per via della condizione morfologica. Si segnala che sulla particella 999 è presente la Stazione di Onde Medie di Guadamello di cui all'Autorizzazione Ministeriale dello Sviluppo Economico N. mise AOO C.R.U. U. 0054714.10-09-2018, la quale con una parziale recinzione provvisoria occupa una superficie di circa 2000 mq. Ad oggi tale occupazione risulta regolata dal Contratto di Comodato d'Uso gratuito a favore della REGIONAL SOCIETA' COOPERATIVA, il quale risulta registrato a Terni al n. 521 del 21/03/2018 con durata indeterminata a partire dal 01/04/2018.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 14-02-1987

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124.443,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: abbandonato

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
incolto - pascolo	sup reale netta	16.213,00	1,00	16.213,00
bosco da taglio	sup reale netta	24.000,00	1,00	24.000,00
bosco indisponibile	sup reale netta	84.230,00	1,00	84.230,00
		124.443,00		124.443,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si ritiene opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo utilizzando per il confronto il parametro tecnico "metro quadrato", valutando i principali elementi differenziali di tipo intrinseco ed estrinseco che possono contribuire al relativo apprezzamento dei singoli beni sulla base delle quotazioni di mercato, riferite al mq, riscontrate in sede di compravendita nel circondario per beni similari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Narni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla superficie catastale riferita all'ettaro, sono racchiusi nella fascia che va da 2500 €/Ha a 1500 €/Ha per i terreni incolti/pascolo, nella fascia che va da 6000 €/mq a 2500 €/mq per i terreni coperti a bosco in aree impervie e nella fascia che va da 7500 €/mq a 4500 €/mq per i terreni coperti a bosco per i quali si potrà procedere al taglio tra circa 7/10 anni. .

8.3 Valutazione corpi:**A - TERRENI. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.940,51.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
incolto - pascolo	16.213,00	€ 0,15	€ 2.431,95
bosco da taglio	24.000,00	€ 0,50	€ 12.000,00
bosco indisponibile	84.230,00	€ 0,25	€ 21.057,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.489,45
abbattimento forfettario detrazione del 10.00%			€ -3.548,95
Valore corpo			€ 31.940,51
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.940,51
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.940,51

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENI	agricolo	124.443,00	€ 31.940,51	€ 31.940,51

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 31.940,51**

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita tra privati soggetta a imposta di registro esente IVA

Beni in **Otricoli (TR)**
Località/Frazione
Strada Bauchelle snc

Lotto: 02 - TERRENI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Dall'esamina della certificazione notarile del Notaio Salvatore Napolitano, eseguita in data 21/09/2023 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 02/01/2024, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa. Inoltre si precisa che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prende in considerazione tutti gli atti di acquisto eseguiti anche prima del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e che nella stessa sono regolarmente riportati i riferimenti catastali attuali che individuano l'immobile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Salvatore Napolitano, eseguita in data 21/09/2023 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 02/01/2024, la piena proprietà degli immobili in Otricoli (TR) al Foglio 7 oggetto di procedimento, è stata acquisita da parte del debitore in data 02/07/2003 con rogito del Notaio Pasqualini Rep. n. 33070/4486, trascritto in data 12/07/2003 al numero RP 5149 RG 7604 e la piena proprietà degli immobili in Otricoli (TR) al Foglio 2 oggetto di procedimento, è stata acquisita da parte del debitore in data 20/09/2007 con rogito del Notaio Pasqualini Rep. n. 52836/9857, trascritto in data 19/10/2007 al numero RP 8174 RG 13198.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B - TERRENI.

agricolo sito in Otricoli (TR) CAP: 05030, Strada Bauchelle snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio: 14-02-1987

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1 , sezione censuaria Otricoli, foglio 2, particella 152, subalterno A, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 2726, reddito dominicale: € 22,53, reddito agrario: € 16,19

Derivante da: Atto del 20/09/2007 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Sede TERNI (TR) Repertorio n. 52836 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8174.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 22/10/2007

Confini: Strada Bauchelle snc, Finucci, Verrecchia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1 , sezione censuaria Otricoli, foglio 2, particella 152, subalterno B, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 514, reddito dominicale: € 2,79, reddito agrario: € 1,86

Derivante da: Atto del 20/09/2007 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Sede TERNI (TR) Repertorio n. 52836 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8174.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 22/10/2007

Confini: Strada Bauchelle snc, Finucci, Verrecchia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1 , sezione censuaria Otricoli, foglio 2, particella 2, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 6290, reddito dominicale: € 51,98, reddito agrario: € 37,36

Derivante da: Atto del 20/09/2007 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Sede TERNI (TR) Repertorio n. 52836 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8174.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 22/10/2007

Confini: Strada Bauchelle snc, Finucci, Verrecchia

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: quanto rappresentato nella planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, da verificare i confini con le proprietà limitrofe.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni, identificati ai lotti B distinti al NCT del Comune di Otricoli al Foglio 2 Particelle 2 e 152, si trovano ubicati in area agricola nella periferia del centro urbano di Otricoli, raggiungibile da Strada Bauchelle. I terreni oggetto di procedimento confinano con la strada sterrata suddetta e con altri terreni agricoli, in parte coltivati e in parte abbandonati. I fondi individuati al Foglio 2 sono posti ad un'altitudine media di circa 75 m s.l.m.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione limitatamente alla destinazione agricola..

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: gli immobili sono situati in area rurale in prossimità del centro urbano di Otricoli. Gli stessi distano 16 km da Narni (TR), centro urbano in cui sono presenti le principali opere di urbanizzazione.

Attrazioni paesaggistiche: Città di Narni.

Attrazioni storiche: Città di Narni.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Altro occupato con Contratto Comodato registrato al n. 17305 del 31/03/2009

Note: Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Terni è emerso il Contratto Comodato registrato al n. 17305 del 31/03/2009. Il terreno risulta accessibile e non coltivato, quindi si dovrà verificare l'effettiva validità del contratto suddetto. Quanto ai contratti di Comodato d'Uso Gratuito registrati, in quanto tali, non risultano opponibili alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 24/07/2023 ai nn. 8392/6247; LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO VIENE EFFETTUATA PER OTTENERE IL PAGAMENTO DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI E.235.000,00 OLTRE INTERESSI AL TASSO CONVENZIONALE DEL 10% DAL 06.06.2017 SINO AL SALDO EFFETTIVO, NONCHE' ALLE SPESE ED AI COMPENSI INDICATI NEL TITOLO ESECUTIVO COSTITUITO DA L DECRETO INGIUNTIVO N. 939/2018 EMESSO IN DATA 15.11.2018 DAL TRIBUNALE DI TERNI.SI PRECISA CHE LA FORMALITA' VIENE ESEGUITA NEI CONFRONTI DEL SIG. OMISSIS (C.F: OMISSIS), NATO A VITERBO IL 27.01.1960 - OGGI BATTISTI ENRICO (C.F.: BTTNRC60A27M082N), COME DA ANNOTAZIONE DEL 03.08.2015 ESTESA A MARGINE DELL'ATTO DI NASCITA EFFETTUATA DALL'UFFICIALE DI STATO CIVILE DEL COMUNE DI VITERBO.SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA'.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 07/08/2023 ai nn. 9157/6834; LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO VIENE EFFETTUATA PER OTTENERE IL PAGAMENTO DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 235.000,00 OLTRE INTERESSI AL TASSO CONVENZIONALE DEL 10% DAL 06.06.2017 SINO AL SALDO EFFETTIVO, NONCHE' ALLE SPESE ED AI COMPENSI INDICATI NEL TITOLO ESECUTIVO COSTITUITO DAL DECRETO INGIUNTIVO N. 939/2018 EMESSO IN DATA 15.11.2018 DAL TRIBUNALE DI TERNI. SI PRECISA CHE LA FORMALITA' VIENE ESEGUITA NEI CONFRONTI DEL SIG. OMISSIS (C.F: OMISSIS), NATO A VITERBO IL 27.01.1960 - OGGI BATTISTI ENRICO (C.F.: BTTNRC60A27M082N), COME DA ANNOTAZIONE DEL 03.08.2015 ESTESA A MARGINE DELL'ATTO DI NASCITA EFFETTUATA DALL'UFFICIALE DI STATO CIVILE DEL COMUNE DI VITERBO. LA PRESENTE NOTA A RETTIFICA DI QUELLA DI RIFERIMENTO POICHE' ERRONEAMENTE INDICATA LA PART. 977 DEL F. 186 DEL CT DI NARNI, ANZICHE' - COME CORRETTO E NEL PRECEDENTE QUADRO B - LA PART.997 DEL F. 186 DEL CT DI NARNI. IL TITOLO E' GIA' STATO DEPOSITATO CON LA NOTA DI RIFERIMENTO DI CUI LA PRESENTE A RETTIFICA. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA'..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevate.

Millesimi di proprietà: Non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Avvertenze ulteriori: Riferimento Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 20/09/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non sono presenti fabbricati

Note generali sulla conformità: **Non sono presenti fabbricati. Per I terreni in oggetto è stato richiesto l'accesso agli atti in data 15/12/2023, evaso dal Comune di Otricoli con risposta prot. 256 del 11/01/2024, con la quale è stato comunicato che non risultano presenti pratiche edilizie sui terreni di interesse.**

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n.04 del 26 gennaio 2008 e successive varianti
Zona omogenea:	"E" Aree agricole non edificabili
Norme tecniche di attuazione:	Parte Area Boschiva D.lgs. 42/04 Art. 142 (PUT art. 15) Parte "E" Agricola, con Fascia di Rispetto Corsi D'Acque e Dei Laghi D.lgs. 42/04 Art. 142 Comma 1 Lett. c e D.lgs. 42/2004 art. 142 (PUT art. 15)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

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

I terreni, identificati al lotto B distinti al NCT del Comune di Otricoli al Foglio 2 Particelle 2 e 152, si trovano ubicati in area agricola nella periferia del centro urbano di Otricoli, a circa 3 km in direzione ovest, raggiungibile da Strada Bauchelle.

Il terreno in oggetto dispone di accesso diretto dalla strada suddetta. Il fondo, di superficie complessiva di circa 9530 mq, non risulta recintato e privo di cancelli. Allo stato attuale appare incolto non lavorato. Lo stesso riporta una morfologia regolare con una modesta pendenza ed esposizione verso sud-ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 14-02-1987

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.530,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: assente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale netta	9.530,00	1,00	9.530,00
		9.530,00		9.530,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si ritiene opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo utilizzando per il confronto il parametro tecnico "metro quadrato", valutando i principali elementi differenziali di tipo intrinseco ed estrinseco che possono contribuire al relativo apprezzamento dei singoli beni sulla base delle quotazioni di mercato, riferite al mq, riscontrate in sede di compravendita nel circondario per beni similari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Narni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla superficie catastale riferita all'ettaro, sono racchiusi nella fascia che va da 9000 €/Ha a 15000 €/Ha per terreni di qualità seminativa di cui al Lotto B..

8.3 Valutazione corpi:**B - TERRENI. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.578,95.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	9.530,00	€ 1,35	€ 12.865,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.865,50
abbattimento forfettario detrazione del 10.00%			€ -1.286,55
Valore corpo			€ 11.578,95
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.578,95
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.578,95

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - TERRENI	agricolo	9.530,00	€ 11.578,95	€ 11.578,95

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 11.578,95****8.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita tra privati soggetta a imposta di registro esente IVA

Beni in **Otricoli (TR)**
Località/Frazione
Strada Bauchelle snc

Lotto: 03 - TERRENI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Dall'esamina della certificazione notarile del Notaio Salvatore Napolitano, eseguita in data 21/09/2023 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 02/01/2024, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa. Inoltre si precisa che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prende in considerazione tutti gli atti di acquisto eseguiti anche prima del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e che nella stessa sono regolarmente riportati i riferimenti catastali attuali che individuano l'immobile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Salvatore Napolitano, eseguita in data 21/09/2023 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 02/01/2024, la piena proprietà degli immobili in Otricoli (TR) al Foglio 7 oggetto di procedimento, è stata acquisita da parte del debitore in data 02/07/2003 con rogito del Notaio Pasqualini Rep. n. 33070/4486, trascritto in data 12/07/2003 al numero RP 5149 RG 7604 e la piena proprietà degli immobili in Otricoli (TR) al Foglio 2 oggetto di procedimento, è stata acquisita da parte del debitore in data 20/09/2007 con rogito del Notaio Pasqualini Rep. n. 52836/9857, trascritto in data 19/10/2007 al numero RP 8174 RG 13198.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - TERRENI.

agricolo sito in Otricoli (TR) CAP: 05030, Strada Bauchelle snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio: 14-02-1987

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1 , sezione censuaria Otricoli, foglio 7, particella 544, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,04

Derivante da: Atto del 02/07/2003 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Sede TERNI (TR) Repertorio n. 33070 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5149.1/2003 Reparto PI di TERNI in atti dal 15/07/2003

Confini: Battisti

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a VITERBO il 27/01/1960 C.F. OMISSIS Proprietà 1/1 , sezione censuaria Otricoli, foglio 7, particella 548, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 120, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,03

Derivante da: Atto del 02/07/2003 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Sede TERNI (TR) Repertorio n. 33070 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5149.1/2003 Reparto PI di TERNI in atti dal 15/07/2003

Confini: Battisti

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: quanto rappresentato nella planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, da verificare i confini con le proprietà limitrofe.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni, identificati ai lotti C distinti al NCT del Comune di Otricoli al Foglio 7 Particelle 544 e 548, si trovano ubicati in area agricola nella periferia del centro urbano di Otricoli, raggiungibile da Strada Bauchelle. I terreni oggetto di procedimento confinano con altri terreni agricoli, in parte coltivati e in parte abbandonati. I fondi individuati al Foglio 7 sono posti ad un'altitudine media di circa 140 m s.l.m

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione limitatamente alla destinazione agricola..

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: gli immobili sono situati in area rurale in prossimità del centro urbano di Otricoli. Gli stessi distano 16 km da Narni (TR), centro urbano in cui sono presenti le principali opere di urbanizzazione.

Attrazioni paesaggistiche: Città di Narni.

Attrazioni storiche: Città di Narni.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Altro occupato con Contratto Comodato registrato al n. 17305 del 31/03/2009

Note: Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Terni è emerso il Contratto Comodato registrato al n. 17305 del 31/03/2009. Il terreno risulta abbandonato, quindi si dovrà verificare l'effettiva validità del contratto suddetto. Il terreno è accessibile mediante area privata individuata dalla particella 546 di altra proprietà estranea al procedimento. Quanto ai contratti di Comodato d'Uso Gratuito registrati, in quanto tali, non risultano opponibili alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione amministrativa; A rogito di GIOVANNA BASILE in data 23/04/2008 ai nn. 1388; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 22/05/2008 ai nn. 6031/3703; Convenzione amministrativa con il Comune di Otricoli per piano attuativo recupero annessi rurali di cui al Fg. 7 Particella 54.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 24/07/2023 ai nn. 8392/6247; LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO VIENE EFFETTUATA PER OTTENERE IL PAGAMENTO DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI E.235.000,00 OLTRE INTERESSI AL TASSO CONVENZIONALE DEL 10% DAL 06.06.2017 SINO AL SALDO EFFETTIVO, NONCHE' ALLE SPESE ED AI COMPENSI INDICATI NEL TITOLO ESECUTIVO COSTITUITO DA L DECRETO INGIUNTIVO N. 939/2018 EMESSE IN DATA 15.11.2018 DAL TRIBUNALE DI TERNI.SI PRECISA CHE LA FORMALITA' VIENE ESEGUITA NEI CONFRONTI DEL SIG. OMISSIS (C.F: OMISSIS), NATO A VITERBO IL 27.01.1960 - OGGI BATTISTI ENRICO (C.F.: BTTNRC60A27M082N), COME DA ANNOTAZIONE DEL 03.08.2015 ESTESA A MARGINE DELL'ATTO DI NASCITA EFFETTUATA DALL'UFFICIALE DI STATO CIVILE DEL COMUNE DI VITERBO.SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA'.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 07/08/2023 ai nn. 9157/6834; LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO VIENE EFFETTUATA PER OTTENERE IL PAGAMENTO DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 235.000,00 OLTRE INTERESSI AL TASSO CONVENZIONALE DEL 10% DAL 06.06.2017 SINO AL SALDO EFFETTIVO, NONCHE' ALLE SPESE ED AI COMPENSI INDICATI NEL TITOLO ESECUTIVO COSTITUITO DAL DECRETO INGIUNTIVO N. 939/2018 EMESSE IN DATA 15.11.2018 DAL TRIBUNALE DI TERNI. SI PRECISA CHE LA FORMALITA' VIENE ESEGUITA NEI CONFRONTI DEL SIG. OMISSIS (C.F: OMISSIS), NATO A VITERBO IL 27.01.1960 - OGGI BATTISTI ENRICO (C.F.: BTTNRC60A27M082N), COME DA ANNOTAZIONE DEL 03.08.2015 ESTESA A MARGINE DELL'ATTO DI NASCITA ED EFFETTUATA DALL'UFFICIALE DI STATO CIVILE DEL COMUNE DI VITERBO. LA PRESENTE NOTA A RETTIFICA DI QUELLA DI RIFERIMENTO POICHE' ERRONEAMENTE INDICATA LA PART. 977 DEL F. 186 DEL CT DI NARNI, ANZICHE' - COME CORRETTAMENTE E NEL PRECEDENTE QUADRO B - LA PART.997 DEL F. 186 DEL CT DI NARNI. IL TITOLO E' GIA' STATO DEPOSITATO CON LA NOTA DI RIFERIMENTO DI CUI LA PRESENTE A RETTIFICA. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA'.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevate.

Millesimi di proprietà: Non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Avvertenze ulteriori: Riferimento Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non sono presenti fabbricati

Note generali sulla conformità: **Non sono presenti fabbricati. Per I terreni in oggetto è stato richiesto l'accesso agli atti in data 15/12/2023, evaso dal Comune di Otricoli con risposta prot. 256 del 11/01/2024, con la quale è stato comunicato che non risultano presenti pratiche edilizie sui terreni di interesse.**

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n.04 del 26 gennaio 2008 e successive varianti
Zona omogenea:	"E" Aree agricole non edificabili
Norme tecniche di attuazione:	Parte Area Boschiva D.lgs. 42/04 Art. 142 (PUT art. 15) Parte "E" Agricola, con Fascia di Rispetto Corsi D'Acque e Dei Laghi D.lgs. 42/04 Art. 142 Comma 1 Lett. c e D.lgs. 42/2004 art. 142 (PUT art. 15)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - TERRENI**

I terreni, identificati al lotto C distinti al NCT del Comune di Otricoli al Foglio 7 Particelle 544 e 548, si trovano ubicati in area agricola nell'immediata periferia del centro urbano di Otricoli, in direzione ovest, raggiungibile da Strada Bauchelle.

Il terreno in oggetto rappresenta una scarpata in stato di abbandono di fatto inutilizzabile e improduttiva. Lo stesso è accessibile mediante area privata individuata dalla particella 546 di altra proprietà estranea al procedimento.

Per quanto sopra

In riferimento a quanto descritto si ritiene che al lotto C non sia attribuibile un valore economico, vista la limitata dimensione e le caratteristiche del bene che lo rendono inutilizzabile.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 14-02-1987

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **280,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: abbandonato

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
incolto	sup reale netta	280,00	1,00	280,00
		280,00		280,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si ritiene opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo utilizzando per il confronto il parametro tecnico "metro quadrato", valutando i principali elementi differenziali di tipo intrinseco ed estrinseco che possono contribuire al relativo apprezzamento dei singoli beni sulla base delle quotazioni di mercato, riferite al mq, riscontrate in sede di compravendita nel circondario per beni simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Narni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In riferimento a quanto descritto per i terreni di cui al lotto C si ritiene che agli stessi non sia attribuibile un valore economico, vista la limitata dimensione e le caratteristiche del bene che lo rendono inutilizzabile. .

8.3 Valutazione corpi:**C - TERRENI. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
incolto	280,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
abbattimento forfettario detrazione del 10.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C - TERRENI	agricolo	280,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

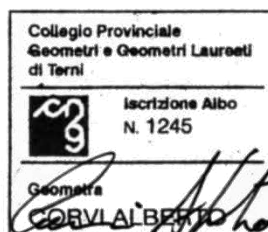
8.6 Regime fiscale della vendita

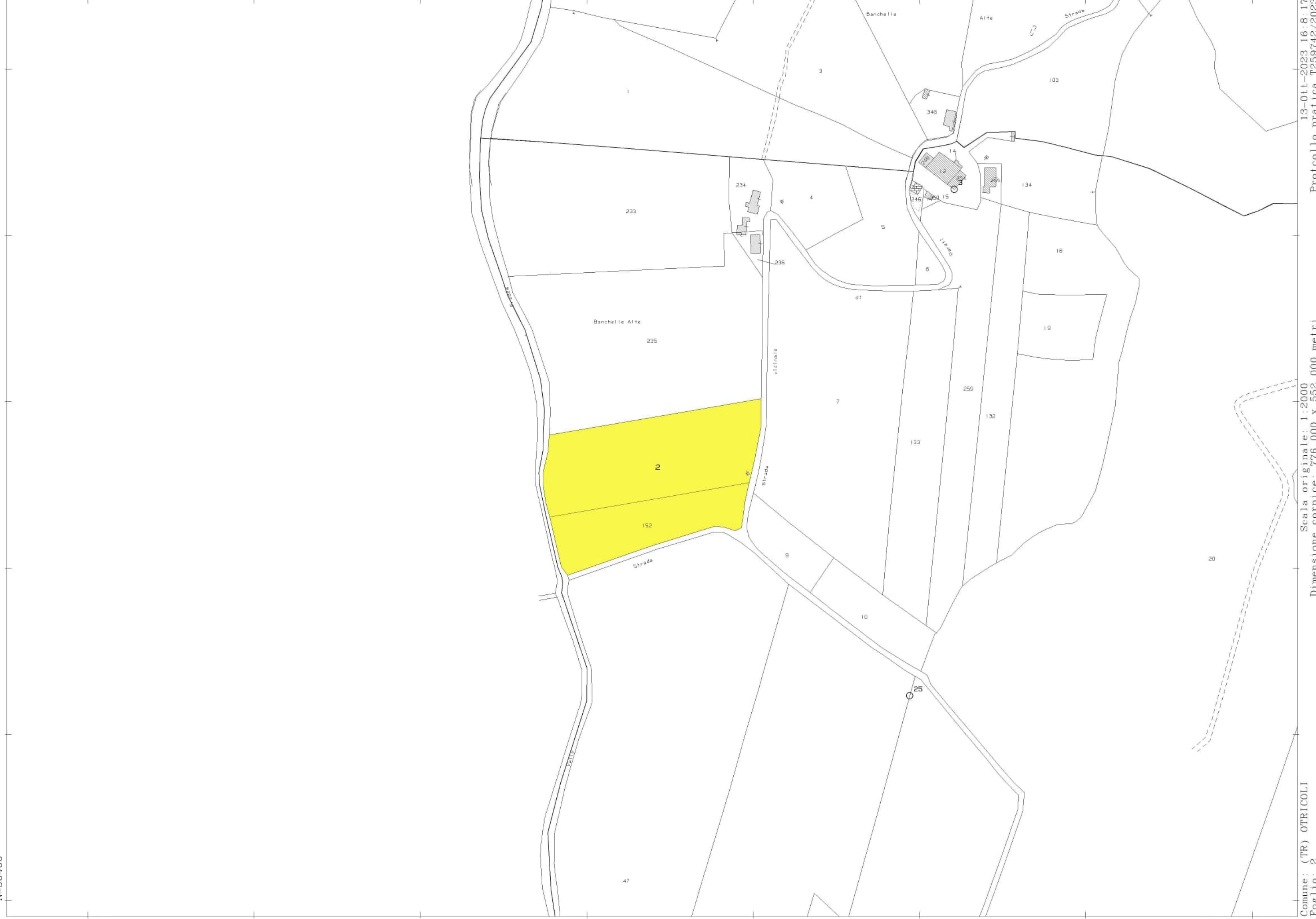
Vendita tra privati soggetta a imposta di registro esente IVA

RIEPILOGO PERIZIA:**Bene:** Strada di Guadamello e S. Vito snc - Guadamello - Narni (TR) - 05035**Lotto: 01** – TERRENI Foglio 186**Prezzo base d'asta del lotto: 31.940,51****Bene:** Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030**Lotto: 02** – TERRENI Foglio 2**Prezzo base d'asta del lotto: 11.578,95****Bene:** Strada Bauchelle snc - Otricoli (TR) - 05030**Lotto: 03** – TERRENI Foglio 7**Prezzo base d'asta del lotto: 0,00**

Data generazione:

06-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Corvi



13-011-2023 16:8:17

Protocollo pratica T259742/2023

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (TR) OTRICOLI
Foglio: 2







CAVI
ALLUMINO

CAVI
ALLUMINO

CAVI
ALLUMINO











