
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: Omissis...

N° Gen. Rep. **87/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Francesca Picchiami**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unico**

Esperto alla stima: **Ing. Eugenio Gubbiotti**

Codice fiscale: GBBGNE64R30Z112E

Studio in: Strada del Palazzone 10 - 05022 Amelia

Email: gubbiottieugenio@virgilio.it

Pec: eugenio.gubbiotti@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Str. Amerina 109 - Cigliano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Corpo 01 - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Abitazione, foglio 48, particella 252, subalterno 1, indirizzo Str. Amerina 109, piano S1 - T, comune Narni, categoria A/3, classe 6, consistenza 5.5 Vani, superficie 100 mq, rendita € 277.60

Corpo: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: Rimessa - garage, foglio 48, particella 252, subalterno 2, indirizzo Str. Amerina 109, piano T, comune Narni, categoria C/6, classe 7, consistenza 70 mq, superficie 71, rendita € 162.68

Garage, foglio 48, particella 252, subalterno 3, indirizzo Str. amerina 109, piano T, comune Narni, categoria C/2, classe 7, consistenza 51 mq, superficie 72, rendita € 126.43

Corpo: Corpo 03 - Area Pertinenziale

Categoria: Ente urbano [EU]

Dati Catastali: Bene Comune Non Censibile, foglio 48, particella 252, subalterno 4, indirizzo Str. Amerina, piano T, comune Narni, categoria BCNC

Corpo: Corpo 04 - Pollaio

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: Bene Comune Non Censibile, foglio 48, particella 252, subalterno 4, indirizzo Str. Amerina, piano T, comune Narni, categoria BCNC

Corpo: Corpo 05 - Lavanderia - Forno

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: Bene Comune Non Censibile, foglio 48, particella 252, subalterno 4, indirizzo Str. Amerina, piano T, comune Narni, categoria BCNC

2. Stato di possesso

Bene: Str. Amerina 109 - Cigliano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Corpo 01 - Abitazione

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: Corpo 03 - Area Pertinenziale

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: Corpo 04 - Pollaio

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: Corpo 05 - Lavanderia - Forno

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Str. Amerina 109 - Cigliano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Corpo 01 - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Corpo 03 - Area Pertinenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Corpo 04 - Pollaio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Corpo 05 - Lavanderia - Forno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Str. Amerina 109 - Cigliano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Corpo 01 - Abitazione

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

Corpo: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

Corpo: Corpo 03 - Area Pertinenziale

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

Corpo: Corpo 04 - Pollaio

Creditori Iscritti: Non specificato

Corpo: Corpo 05 - Lavanderia - Forno

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Str. Amerina 109 - Cigliano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Corpo 01 - Abitazione
Comproprietari: Nessuno

Corpo: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito
Comproprietari: Nessuno

Corpo: Corpo 03 - Area Pertinenziale
Comproprietari: Nessuno

Corpo: Corpo 04 - Pollaio
Comproprietari: Nessuno

Corpo: Corpo 05 - Lavanderia - Forno
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Str. Amerina 109 - Cigliano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Corpo 01 - Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Corpo 03 - Area Pertinenziale

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Corpo 04 - Pollaio

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Corpo 05 - Lavanderia - Forno

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Str. Amerina 109 - Cigliano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Corpo 01 - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Str. Amerina 109 - Cigliano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Unico

Prezzo da libero: € 143.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Narni (Terni)
Località/Frazione **Cigliano**
Str. Amerina 109

Lotto: 001 - Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Il fabbricato, gli annessi e tutto quanto costituisce il lotto è stato acquistato nel 2009 dal Sig. Omissis..., proprietario dello stesso fin dal 1960.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Corpo 01 - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Note: Il lotto è costituito da un fabbricato principale ad uso abitativo e tre annessi: Garage-Magazzino, lavanderia-forno, Pollaio. Fabbricato ad uso abitativo: Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo di tipo economico, realizzato intorno al 1960, non ristrutturato, disposto su due livelli costituito da quattro locali (due Camere, Soggiorno, Cucina) oltre il servizio igienico e un corridoio al piano primo, due locali uso cantina e un piccolo ufficio al piano terra, metà circa del piano è costituito da un terrapieno non accessibile. L'accesso ai locali del piano terra avviene direttamente dal marciapiede esterno, l'accesso al piano primo è garantito da una scala a sbalzo sul lato est del fabbricato; l'accesso al piano primo è possibile anche dalla porta finestra del locale cucina che affaccia sul terrapieno della parte a monte. Il bagno al piano primo è stato recentemente ristrutturato ed ampliato verso l'esterno modificando anche la sagoma del fabbricato, realizzato sopra il terrapieno della parte di monte dello stesso.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis... - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Abitazione, foglio 48, particella 252, subalterno 1, indirizzo Str. Amerina 109, piano S1 - T, comune Narni, categoria A/3, classe 6, consistenza 5.5 Vani, superficie 100 mq, rendita € 277.60

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti comuni in quanto i vari sub sono tutti della stessa proprietà.

Confini: LOTTO UNICO; particella 252 foglio 48; Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato • Il lotto nel suo complesso (civile abitazione, garages e relativa corte esclusiva) confina: A Est: con la il giardino di altro fabbricato residenziale posto a quota inferiore e diviso mediante recinzione costituita da muretto e rete metallica A Sud: con la viabilità locale di accesso; la strada di accesso è completamente libera da cancelli e/o recinzioni; i locali garages sono diposti fin quasi al limite di confine e parzialmente interrati. A Nord: con giardino pertinenziale di altro fabbricato residenziale posto alla stessa quota e separato da recinzione con rete

metallica. A Ovest: con area esclusiva di altro fabbricato residenziale posto a quota superiore, il dislivello è sostenuto da muro di contenimento in cemento armato di altezza circa due metri e sovrastante rete metallica. Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Rimessa - garage, foglio 48, particella 252, subalterno 2, indirizzo Str. Amerina 109, piano T, comune Narni, categoria C/6, classe 7, consistenza 70 mq, superficie 71, rendita € € 162.68

Confini: L'unità immobiliare occupa la parte più a sud del lotto a ridosso del confine con la viabilità locale

Note: L'unità immobiliare è accatastata come C/6, autorimessa, nella realtà è un magazzino con all'interno un wc.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Garage, foglio 48, particella 252, subalterno 3, indirizzo Str. Amerina 109, piano T, comune Narni, categoria C/2, classe 7, consistenza 51 mq, superficie 72, rendita € 126.43

Confini: L'unità immobiliare è direttamente collegata tramite una porta interna con il sub 2 ed è collocata tra quest'ultimo e il fabbricato ad uso abitativo da cui è diviso solamente dalla scala di collegamento al piano superiore.

Note: L'unità immobiliare è accatastata come "magazzini e locali di deposito", nella realtà è utilizzata in parte come garage, vista anche l'ampia porta di accesso che occupa tutta la parete.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene Comune Non Censibile, foglio 48, particella 252, subalterno 4, indirizzo Str. Amerina, piano T, comune Narni, categoria BCNC

Note: E' l'area circostante i fabbricati su cui sono posizionati anche il pollaio e la lavanderia con forno che no risultano censiti catastalmente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il bagno è stato ampliato verso l'esterno del fabbricato ma non è stata effettuata la variazione catastale che comporta anche la variazione della sagoma esterna dell'appartamento al piano primo.

Identificativo corpo: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Note: Garage-Magazzino: Il garage e il magazzino sono costituiti da due locali con accesso separato direttamente dalla zona antistante il fabbricato, i locali sono seminterrati, la zona di valle è completamente fuori terra, mentre la parte di monte è completamente interrata. I locali sono coperti da un solaio in latero-cemento piano, calpestabile e accessibile dal retro del fabbricato (zona cucina). All'interno di uno dei locali è presente un piccolo WC. Dal locale di deposito si accede ad un ulteriore locale completamente interrato posto a monte del fabbricato abitativo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis... - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Rimessa - garage, foglio 48, particella 252, subalterno 2, indirizzo Str. Amerina 109, piano T, comune Narni, categoria C/6, classe 7, consistenza 70 mq, superficie 71, rendita € 162.68

Confini: L'unità immobiliare occupa la parte più a sud del lotto a ridosso del confine con la viabilità locale

Note: L'unità immobiliare è accatastata come C/6, autorimessa, nella realtà è un magazzino con all'interno un wc.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Garage, foglio 48, particella 252, subalterno 3, indirizzo Str. amerina 109, piano T, comune Narni, categoria C/2, classe 7, consistenza 51 mq, superficie 72, rendita € 126.43

Confini: L'unità immobiliare è direttamente collegata tramite una porta interna con il sub 2 ed è collocata tra quest'ultimo e il fabbricato ad uso abitativo da cui è diviso solamente dalla scala di collegamento al piano superiore.

Note: L'unità immobiliare è accatastata come "magazzini e locali di deposito", nella realtà è utilizzata in parte come garage, vista anche l'ampia porta di accesso che occupa tutta la parete.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le consistenze catastali delle due unità risultano conformi.

Identificativo corpo: Corpo 03 - Area Pertinenziale.

Ente urbano [EU] sito in frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Note: Il lotto è costituito da un fabbricato principale ad uso abitativo e tre annessi: Garage-Magazzino, lavanderia-forno, Pollaio. L'unità denominata "Ente urbano" comprende l'area circostante i fabbricati descritti ai punti precedenti. L'area antistante il garage è utilizzata come parcheggio; l'area a nord del fabbricato è utilizzata come orto. L'area è inoltre sedime per alcune opere realizzate in difformità urbanistica e non censite catastalmente, in particolare si tratta di una lavanderia con forno, una tettoia ed un pollaio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis... - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene Comune Non Censibile, foglio 48, particella 252, subalterno 4, indirizzo Str. Amerina, piano T, comune Narni, categoria BCNC

Note: E' l'area circostante i fabbricati su cui sono posizionati anche il pollaio e la lavanderia con forno che no risultano censiti catastalmente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'Unità Immobiliare non risulta regolare catastalmente in quanto sulla stessa sono presenti corpi di fabbrica che hanno l'obbligo di censimento.

Identificativo corpo: Corpo 04 - Pollaio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Note: Il lotto è costituito da un fabbricato principale ad uso abitativo e tre annessi: Garage-Magazzino, lavanderia-forno, Pollaio. Il pollaio non è identificato catastalmente.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene Comune Non Censibile, foglio 48, particella 252, subalterno 4, indirizzo Str. Amerina, piano T, comune Narni, categoria BCNC

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'Unità Immobiliare non risulta accatastata. Il fabbricato insiste sull'area di pertinenza catastalmente bcnc.

Note generali: Il fabbricato per dimensioni può non essere accatastato. Volume Minore di 150 mc Altezza utile minore di ml 1.80. Destinazione Pollaio - D.M. n. 28/1998 Art. n. 3 Comma 3

Identificativo corpo: Corpo 05 - Lavanderia - Forno.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Note: Il corpo denominato Lavanderia comprende al suo interno un forno, mentre in continuità allo stesso all'esterno è presente una cisterna per l'acqua

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene Comune Non Censibile, foglio 48, particella 252, subalterno 4, indirizzo Str. Amerina, piano T, comune Narni, categoria BCNC

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è accatastato

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Il fabbricato deve essere riportato in mappa e censito al fine di dare una rendita catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'Unità Immobiliare non risulta accatastata. Insiste sull'area di pertinenza del fabbricato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato ad uso abitativo e le annesse pertinenze è collocato in un aggregato di fabbricati di recente costruzione anni 1960-1970, a circa due chilometri dal centro abitato di Narni Scalo. La zona è periferica, il borgo si è sviluppato a ridosso della strada Amerina che collega la città di Narni ad Amelia, altro centro del ternano, la strada è una arteria principale per raggiungere la città di Narni. Dal lato opposto della strada Amerina, rispetto il fabbricato oggetto di perizia c'è una piccola frazione di Narni "Cigliano", quartiere residenziale senza negozi, con solamente un punto di ritrovo per gli abitanti del quartiere "Il Piantone". La strada di accesso al fabbricato si dirama direttamente dalla ex-statale Amerina, tramite un tratto di strada asfaltata in salita di larghezza non superiore a 4 m.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Area sportiva e Bar (Il Piantone)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni - Narni - Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico città di Narni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea Narni-Amelia 500 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Corpo 01 - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni), Str. Amerina 109

Occupato da Omissis... comodato d'uso stipulato in data 01/07/2009 non registrato

Tipologia contratto: durata illimitata

Opponibilità ai terzi:

Note: L'unità immobiliare è occupata dal precedente proprietario.

Identificativo corpo: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Narni (Terni), Str. Amerina 109

Occupato da Omissis... comodato d'uso

Opponibilità ai terzi:

Note: L'unità immobiliare è occupata dal precedente proprietario.

Identificativo corpo: Corpo 03 - Area Pertinenziale

Ente urbano [EU] sito in Narni (Terni), Str. Amerina 109

Occupato da Omissis... comodato d'uso

Opponibilità ai terzi:

Note: L'unità immobiliare è occupata dal precedente proprietario.

Identificativo corpo: Corpo 04 - Pollaio
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Narni (Terni), Str. Amerina 109
Occupato da Omissis... comodato d'uso

Opponibilità ai terzi:

Note: L'unità immobiliare è occupata dal precedente proprietario.

Identificativo corpo: Corpo 05 - Lavanderia - Forno
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Narni (Terni), Str. Amerina 109
Occupato da Omissis... comodato d'uso

Opponibilità ai terzi:

Note: L'unità immobiliare è occupata dal precedente proprietario.

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:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di , Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a. contro Omissis....; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di FRANCESCA ROMANA PERRINI in data 01/07/2009 ai nn. 1146/867 in data 08/07/2009 ai nn. 8164/1506

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 01 - Abitazione e Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito e Corpo 03 - Area Pertinenziale e Corpo 04 - Pollaio e Corpo 05 - Lavanderia - Forno

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , Banca Popolare di Spoleto s.p.a. contro Omissis..., Omissis...; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 93.259,24 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2014 ai nn. 1177/2014 in data 18/02/2015 ai nn. 1303/193

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 01 - Abitazione e Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito e Corpo 03 - Area Pertinenziale e Corpo 04 - Pollaio e Corpo 05 - Lavanderia - Forno

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro Omissis....; Derivante da: DECRETO

INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 36.381,95 ; A rogito di Tribunale in data 25/09/2014 ai nn. 1093/2014 in data 24/04/2015 ai nn. 3539/498

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 01 - Abitazione e Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito e Corpo 03 - Area Pertinenziale e Corpo 04 - Pollaio e Corpo 05 - Lavanderia - Forno

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro Omissis... ; A rogito di Tribunale di Terni in data 29/03/2016 ai nn. 1034/2016 iscritto/trascritto a Terni in data 18/04/2016 ai nn. 3807/2666;

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 01 - Abitazione e Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito e Corpo 03 - Area Pertinenziale e Corpo 04 - Pollaio e Corpo 05 - Lavanderia - Forno

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Corpo 01 - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni), Str. Amerina 109

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non ha condominio, dai colloqui intercorsi con la proprietaria non sono emerse spese da sostenere.

Millesimi di proprietà: La proprietà è intera 1000/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - La parte abitativa dell'immobile è posto al piano primo, l'accesso è possibile solamente attraverso le due scale. Può essere realizzato un percorso handicap facendo il giro del fabbricato, sul retro è presente un marciapiede in pendenza che potrebbe essere adattato ad un percorso inclinato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è presente certificazione energetica, il sottoscritto può affermare che, essendo l'unità immobiliare realizzata negli anni '60 e mai ristrutturata, sicuramente la classe energetica non è inferiore a G

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

Avvertenze ulteriori: Non è stata riscontrata la presenza di atti a carico dell'immobile oggetto di perizia.

**Identificativo corpo: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Narni (Terni), Str. Amerina 109**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non ha condominio, dai colloqui intercorsi con la proprietaria non sono emerse spese da sostenere.

Millesimi di proprietà: Intera proprietà 1000/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è posto al piano terreno, accessibile dal piazzale esterno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non presenta impianto di riscaldamento.

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

Avvertenze ulteriori: Non è stata riscontrata la presenza di atti a carico dell'immobile oggetto di perizia.

Identificativo corpo: Corpo 03 - Area Pertinenziale

Ente urbano [EU] sito in Narni (Terni), Str. Amerina 109

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Proprietà 1000/1000

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 specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non è stata riscontrata la presenza di atti a carico dell'immobile oggetto di perizia.

Identificativo corpo: Corpo 04 - Pollaio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Narni (Terni), Str. Amerina 109

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è posto al piano terreno, accessibile da camminamento esterno orizzontale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Corpo 05 - Lavanderia - Forno

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Narni (Terni), Str. Amerina 109

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è posto al piano terreno, accessibile da camminamento esterno orizzontale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis.... dal 31/08/1995 al 01/07/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, .

Note: Tutti gli immobili sono pervenuti in piena proprietà al Sig. Omissis... nel 1995 per morte dell'usufruttuaria Omissis..... Dal 1960 circa aveva la nuda proprietà.

Titolare/Proprietario: Omissis.... dal 01/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di FRANCESCA ROMANA PERRINI, in data 01/07/2009, ai nn. /5300.1/2009; registrato a NARNI, in data 08/07/2009, ai nn. 1145.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 01 - Abitazione e Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito e Corpo 03 - Area Pertinenziale e Corpo 04 - Pollaio e Corpo 05 - Lavanderia - Forno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Numero pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili del 06/03/1959

Intestazione: Pulcini Mario e Gagliardo Lucrezia

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/03/1959 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 01 - Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 10401 del 19/07/1991 e successive varianti.

Intestazione: Omissis....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione garage e cantina

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/07/1991 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Numero pratica: Autorizzazione

Intestazione: Omissis....

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/09/1961 al n. di prot. 13041

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 04 - Pollaio

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tettoia e Ampliamento bagno
Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: E' stata realizzata una tettoia in legno di circa 20 mq davanti alla porta della cucina; non è stato trovato alcun atto autorizzativo che ne giustifichi la presenza. Inoltre è stato ampliato il bagno, anch'esso senza alcun atto autorizzativo, modificando la sagoma del fabbricato.

Note: La sanabilità del bagno dovrebbe essere facilmente ottenibile, viste le modeste dimensioni del manufatto; al contrario la tettoia potrebbe essere sanata urbanisticamente, ma dal punto di vista strutturale necessita di interventi di adeguamento che potrebbero essere piuttosto onerosi visto il valore del manufatto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalle autorizzazioni rilevate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Narni, l'unità immobiliare risulta difforme da quanto assentito riguardo il bagno e la tettoia esterna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 01 - Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato difforme da quanto assentito
Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: Intero manufatto realizzato in difformità

Note: Non è possibile stabilire le spese per la sanatoria in quanto il fabbricato è stato realizzato in completa difformità e a ridosso dei limiti di proprietà. Tali condizioni comportano l'autorizzazione dei confinanti e la verifica strutturale di sanatoria, che potrebbe richiedere interventi di adeguamento non definibili al momento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il progetto prevedeva la realizzazione della sagoma attuale del fabbricato, ma nell'area era presente un manufatto che doveva essere salvaguardato, di conseguenza il magazzino sottostante avrebbe avuto dimensioni molto minori, solamente mq 18.00 circa contro gli attuali mq 47.80, inoltre non era previsto al suo interno il bagno, ma semplicemente un ripostiglio. Inoltre non era previsto neanche il magazzino completamente interrato a fianco del garage.

Le dimensioni del garage corrispondono a quelle di progetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito

Ente urbano [EU]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 03 - Area Pertinenziale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 04 - Pollaio

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dall'accesso agli atti del Comune di Narni non è emerso alcun titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 05 - Lavanderia - Forno

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Cigliano, Str. Amerina 109**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Il locale bagno è stato modificato senza autorizzazione edilizia. La tettoia esterna è stata realizzata senza alcuna autorizzazione edilizia ed a distanza inferiore ai m 5 dal limite di proprietà.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca Autorizzazione per Bagno e Tettoia. Dalla concessione edilizia ritirata all'Ufficio Tecnico del Comune di Narni il progetto presentato non riporta l'ampliamento del bagno e non vi è nessuna traccia della tettoia esterna.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento bagno con variazione sagoma edificio. Tettoia esterna in legno.

Note: Non è possibile definire i costi per la regolarizzazione in quanto oltre la difformità urbanistica è da considerare l'aspetto strutturale che con la nuova normativa comporta l'adeguamento sismico del fabbricato nel suo complesso, inoltre la realizzazione della tettoia a distanza inferiore al consentito dal confine comporta l'accettazione da parte dei proprietari confinanti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 01 - Abitazione

frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito

frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 03 - Area Pertinenziale

frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 04 - Pollaio

frazione: Cigliano, Str. Amerina 109

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Comprende corpi di fabbrica irregolari
Nella vendita dovranno essere previste	NO

pattuizioni particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 05 - Lavanderia - Forno

Note generali sulla sanabilità dei fabbricati:

Per stabilire la sanabilità dei fabbricati realizzati abusivamente e/o in difformità ai progetti assentiti, dobbiamo innanzitutto tener conto del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore del Comune di Narni, delle Leggi Regionali in materia, oggi in vigore.

Il lotto di terreno su cui insistono i fabbricati ha una superficie complessiva di mq 606, è ubicato in zona B sub-sistema R2 del Comune di Narni.

Gli indici urbanistici per tale zona prevedono:

- Regolamento Edilizio Comunale di Narni:

Volume realizzabile: 0,50 mc/mq $\square (606*0,50) = 303$ mc Volume max edificabile

Superficie permeabile lotto: 30% lotto $\square (606*0,33) = 180,80$ mq di superficie permeabile

Superficie edificabile: 20% lotto $\square (606*0,20) = 121,20$ mq superficie max edificabile

- Regolamento Regionale n. 9/2008 art. 24:

Distanza dai confini per opere completamente al disotto del piano del terreno min 1,50 m, mentre per opere fuori terra la distanza prescritta è di 5,00; la distanza da altri fabbricati esistenti è di 10 m.

Da quanto sopra si può asseverare che per la sanabilità delle opere in difformità occorre innanzitutto l'accettazione da parte dei proprietari dei lotti confinanti della deroga alle distanze dai confini, infatti sia il garage interrato, sia la lavanderia sono stati realizzati pressoché sul limite di proprietà, mentre la tettoia è a circa 2,00 m comunque inferiore ai 5,00 previsti, pertanto risulta inderogabile il consenso da parte dei proprietari confinanti.

La superficie complessiva edificata supera abbondantemente i 121,20 mq di limite.

La superficie permeabile del lotto è attualmente di 150,00 mq circa, per rispondere alle norme del Regolamento Edilizio del Comune di Narni potrebbe essere necessario ampliare la superficie permeabile a giardino togliendo parte della pavimentazione.

Il volume realizzabile è superato dal solo fabbricato residenziale, quindi le restanti parti sono sanabili solo a volume nullo, ottenibile solo per le parti completamente interrate.

Conclusioni:

Si ritiene che l'unica strada percorribile per ottenere la sanatoria è quella di demolire la zona lavanderia-cisterna, in modo da ampliare la superficie permeabile a giardino e proporre solamente l'autorizzazione per i locali interrati (volume nullo urbanisticamente parlando); per la distanza dai confini si dovrà ottenere comunque l'assenso dei vicini, fermo restando che gli stessi per più di venti anni non hanno mai sollevato eccezioni.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Corpo 01 - Abitazione**

L'unità immobiliare presenta una superficie interna netta di mq 103.90, oltre la tettoia esterna di mq 20.10.

L'appartamento consta al piano primo di una cucina di mq 10.80, soggiorno di 16.00 mq, due camere da letto di mq 16.00 e mq 16.40, un bagno di mq 4.80 e un disimpegno di collegamento tra i vani e ingresso di mq 4.20.

Dalla scala di accesso in corrispondenza dell'ingresso si scende al piano seminterrato che è solo parziale in quanto consta di due locali cantina di mq 15.20 e mq 16.00 ed un ripostiglio di mq 4.50, tutti disposti sul lato di valle dell'edificio, mentre sul lato di monte è presente un terrapieno non accessibile.

Tutti i locali presentano aperture verso l'esterno. Il bagno è in ottime condizioni in quanto ristrutturato di recente, mentre il resto dell'edificio ha finiture tipiche degli anni '60.

All'esterno del locale cucina è stata realizzata una tettoia in legno di mq 20.10 sorretta sul lato di monte da tre montanti in legno, mentre sull'altro lato è stata ancorata alla parete dell'edificio; la copertura è in tavolato in legno e guaina di impermeabilizzazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis... - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. m 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'APPARTAMENTO periziato risulta essere in buone condizioni, le finiture sono tipiche degli anni '60, non presenta stato di degrado evidente.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi persiane sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono in condizioni buone. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed è provvisto di caldaia murale a gas collocata sotto la tettoia esterna.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne	rivestimento: mattone paramano condizioni: buone - Note: Non è stato possibile verificare la conformazione delle pareti esterne, vista la tipologia del fabbricato e il periodo di costruzione, si presuppone che le pareti esterne siano realizzate in blocchetti di tufo
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Le conformità degli impianti sono state depositate in Comune allegate alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzato contemporaneamente all'edificio
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a termosifoni con caldaia murale a gas
Stato impianto	sufficiente

Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	epoca realizzazione edificio - caldaia sostituita di recente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata valutata considerando nel calcolo la superficie dei muri perimetrali esterni per intero.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	68,20	1,00	68,20
Tettoia	sup potenziale coperta	20,10	0,30	6,03
Cantine PT	sup reale netta	35,70	0,50	17,85
124,00				92,08

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2016

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito**

L'unità immobiliare presenta una superficie interna netta di mq 126.20. E' interrata su tre lati, mentre l'accesso pedonale e carrabile avviene dalla parte antistante in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato abitativo. E' suddivisa in tre locali.

Magazzino:

L'unità consta di un locale magazzino di 47.80 mq oltre un piccolo WC di 3.50 mq, ambedue i locali hanno finestre verso l'esterno, il magazzino è inoltre collegato internamente alla zona garage.

Garage:

E' un unico locale di 55.60 mq con apertura carrabile per l'intera parete, dall'interno dello stesso si accede ad un sottoscala di mq 3.40.

Magazzino:

E' un locale di 15.90 mq, completamente interrato e senza aperture verso l'esterno, l'accesso avviene attraverso il garage.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis... - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,20**

E' posto al piano: Terra/Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. m 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati

n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare periziata risulta allo stato grezzo, senzaintonaci e pavimenti, il piano di calpestio è cementato. Il solaio di copertura è in tralicci prefabbricati e pignatte, il lastrico superiore è calpestabile, ma necessita di ripristinare impermeabilizzazione e relativo massetto di protezione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone - Note: Dato che trattasi anche di solaio di copertura è da rivedere l'impermeabilizzazione.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: cemento armato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: Magazzino completamente interrato materiale: intonaco di cemento condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene

condizioni: **buone**

- Note: Impianto solo nel WC

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La struttura non è stata completata con le finiture, l'impianto non è ben protetto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata valutata considerando nel calcolo la superficie dei muri perimetrali esterni per intero.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage e Magazzino interrato	sup reale netta	74,90	1,00	74,90

Magazzino e Wc	sup reale netta	51,30	1,00	51,30
126,20			126,20	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2016

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **Corpo 03 - Area Pertinenziale**

Il lotto è costituito da un fabbricato principale ad uso abitativo e tre annessi: Garage-Magazzino, lavanderia-forno, Pollaio.

L'unità denominata "Ente urbano" comprende l'area circostante i fabbricati descritti ai punti precedenti.

L'area antistante il garage è utilizzata come parcheggio; l'area a nord del fabbricato è utilizzata come orto.

L'area è inoltre sedime per alcune opere realizzate in difformità urbanistica e non censite catastalmente, in particolare si tratta di una lavanderia con forno, una tettoia ed un pollaio.

Forno-Lavanderia:

Il locale è stato realizzato in muratura a ridosso del muro di contenimento al confine della proprietà, la zona di monte è interrata. La copertura è costituita da un solaio in latero-cemento orizzontale. Nella parte posteriore comprende anche una cisterna in cemento non utilizzata.

Pollaio:

Si tratta di una struttura posticcia, parzialmente in muratura, con copertura in lamiera grecata e pareti in rete di acciaio.

Tettoia:
Descritta nel corpo 1 - Abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis... - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **606,00**

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Si tratta di corte esterna utilizzata per orto familiare

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata valutata considerando nel calcolo la superficie dei muri perimetrali esterni per intero, mentre le pareti comuni ad altre unità immobiliari sono state considerate per metà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	606,00	1,00	606,00
		606,00		606,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2016

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Terreno

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 30

Valore di mercato max (€/mq): 50

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Corpo 04 - Pollaio**

Pollaio:

Si tratta di una struttura posticcia, parzialmente in muratura, con copertura in lamiera grecata, è costituito da tre pareti in muratura leggera di blocchi di calcestruzzo alleggerito ed un parete completamente in rete acciaio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Omissis... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5,60**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1961

ha un'altezza utile interna di circa m. 1.30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il pollaio è di realizzazione posticcia.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pollaio	sup lorda di pavimento	5,60	0,50	2,80
		5,60		2,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2016

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

 Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Corpo 05 - Lavanderia - Forno**

Il corpo è costituito da un locale adibito a lavanderia, al suo interno è presente una doccia e un forno a legna. In continuità all'esterno abbiamo una cisterna per acqua, attualmente vuota e non accessibile.

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

Cod. Fiscale: Omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,30**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.10

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio**
condizioni: **scarse**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lavanderia	sup reale netta	8,70	0,50	4,35
Cisterna	sup lorda di pavimento	10,60	0,20	2,12
19,30			6,47	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2016

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di Tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

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

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Narni.
2. Controllo di tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Calcolo parametrico dell'attuale costo di costruzione.
4. Calcolo diretto del valore mediante il sito "Borsinoimmobiliare.it"

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

Poca richiesta di fabbricati a Narni del mercato attuale, specialmente riguardo a fabbricati da ristrutturare;

Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Posso comunque affermare che la valutazione ottenuta per via analitica e che viene proposta con il presente atto, non si discosta da quanto emerge dalle valutazioni effettuate dalle agenzie immobiliari operanti nella zona e che rispecchiano la situazione del mercato immobiliare attuale nella città di Narni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Sito "Borsino immobiliare.it"
Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Zona Suburbana-Periferia - fraz. Scalo - S. Lucia - Cigliano - La Quercia - Testaccio - La Scogliara
Abitazioni di Tipo Economico A3
Agenzia delle Entrate: €/mq 700.00/950.00
Borsino Immobiliare: €/mq 709.00/876.00
Box C/2 - C/6:
Agenzia delle Entrate: €/mq 600.00/900.00
Borsino Immobiliare: €/mq 381.00/475.00
.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo 01 - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	68,20	€ 950,00	€ 64.790,00
Tettoia	6,03	€ 950,00	€ 5.728,50
Cantine PT	17,85	€ 950,00	€ 16.957,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.476,00
Mancanza autorizzazione tettoia e bagno detrazione del 10.00%			€ -8.747,60
Valore Corpo			€ 78.728,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.728,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.728,40

Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage e Magazzino Interrato	74,90	€ 600,00	€ 44.940,00
Magazzino e Wc	51,30	€ 600,00	€ 30.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.720,00
Mancanza finiture detrazione del 20.00%			€ -15.144,00
Valore Corpo			€ 60.576,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.576,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.576,00

Corpo 03 - Area Pertinenziale. Ente urbano [EU]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	606,00	€ 40,00	€ 24.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.240,00
Valore Corpo	€ 24.240,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.240,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.240,00

Corpo 04 - Pollaio. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Pollaio	2,80	€ 600,00	€ 1.680,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.680,00
Grado di finitura scadente detrazione del 10.00%	€ -168,00
Valore Corpo	€ 1.512,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.512,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.512,00

Corpo 05 - Lavanderia - Forno. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lavanderia	4,35	€ 800,00	€ 3.480,00
Cisterna	2,12	€ 700,00	€ 1.484,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.964,00
Manca autorizzazione edilizia detrazione del 20.00%	€ -992,80
Valore Corpo	€ 3.971,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.971,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.971,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo 01 - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	92,08	€ 78.728,40	€ 78.728,40

Corpo 02 - Autorimessa e locali di deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	126,20	€ 60.576,00	€ 60.576,00
Corpo 03 - Area Pertinenziale	Ente urbano [EU]	606,00	€ 24.240,00	€ 24.240,00
Corpo 04 - Pollaio	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	2,80	€ 1.512,00	€ 1.512,00
Corpo 05 - Lavanderia Forno	Magazzini e locali di deposito [C2]	6,47	€ 3.971,20	€ 3.971,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 25.975,00
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:	€ 143.052,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 143.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento è
soggetto a imposta di
registro

Allegati

- 1) Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;
- 2) Documentazione notarile – Atto di Acquisto dell'immobile da parte di Omissis....;
- 3) Verbale di giuramento del perito e Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili;
- 4) Elenco Iscrizioni Ipotecarie rilevate dal sottoscritto;
- 5) Certificato notarile Art. 567 CPC
- 6) Nulla-Osta realizzazione fabbricato abitativo del 1959;
- 7) Tavola grafica progetto del 1959;
- 8) Autorizzazione alla realizzazione del pollaio del 1961;
- 9) Concessione Edilizia per la realizzazione del Garage-Magazzino del 1991;

- 10) Tavola grafica progetto per la realizzazione del Garage-Magazzino del 1991;
- 11) Estratto di Mappa Catastale del lotto;
- 12) Visura Catastale del lotto;
- 13) Visura Catastale storica del fabbricato ad uso abitativo;
- 14) Dimostrazione grafica dei subalterni;
- 15) Elenco subalterni;
- 16) Planimetria Catastale sub 1;
- 17) Planimetria Catastale sub 2;
- 18) Planimetria Catastale sub 3;
- 19) Rilievo metrico dell'intero lotto, Planimetria scala 1:100;
- 20) Planimetria con ottici per documentazione fotografica;
- 21) Documentazione fotografica;
- 22) Estratto del Piano Regolatore del Comune di Narni;
- 23) Foto Aerea Google;
- 24) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Narni - Cigliano;
- 25) Quotazioni Narni - Cigliano – Borsinoimmobiliare.it;
- 26) Perizia Immobiliare con Omissis dati sensibili.

Data generazione:
17-05-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Eugenio Gubbiotti