

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

N° Gen. Rep. **158/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Veronica Mattea**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Ceccotti**

Codice fiscale: CCCRRT80T27L117H

Partita IVA: 1333430559

Studio in: Via Murri 15 - 05100 Terni

Telefono: 0744-421378

Fax: 0744-421378

Email: [ceccottiroberto@gmail.com](mailto:ceccottiroberto@gmail.com)

Pec: [roberto.ceccotti@geopec.it](mailto:roberto.ceccotti@geopec.it)

**Beni in Narni (Terni)**  
Località/Frazione **Narni**  
Via Tiberina n.213

**Lotto: 001**

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

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

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento Piano Terra e Accessori al Piano Terreno e Seminterrato (sub.2).**

**sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Narni, Via Tiberina n.213**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/5 di \*\*\*OMISSIS\*\*\*- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*omissis\*\*\* - Residenza: Via Tiberina n.213 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori Informazioni sul debitore: Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*

##### Eventuali comproprietari:

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

Note: - \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, - \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*, - \*\*\*omissis\*\*\* nato in \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, - \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*.

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato C.F.: \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, - \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*, - \*\*\*omissis\*\*\* nato in \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5; - \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, foglio 121, particella 259, subalterno 2, indirizzo Via Tiberina n. 213, piano T-S1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6, rendita € 387,34

Millesimi di proprietà di parti comuni: Si individuano quali parti comuni i seguenti immobili: - Bene Comune non Censibile - Corte censita al Fg. 121 p.la 259 sub.1; - Corte - stradina di accesso al fabbricato censita al Fg. 121 p.la 88.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta differente rispetto alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni. In particolare le differenze manifestate riguardano:

- lieve spostamento di un tramezzo (spostamento del muro divisorio tra locale cucina e w.c.), a parere del sottoscritto tale variazione risulta irrilevante ai fini catastali, in quanto non altera il numero dei vani.
- fusione di fatto dell'unità immobiliare in oggetto con l'unità immobiliare posta al piano primo censita al

N.C.E.U. al foglio n. 121 p.la 259 sub.3, attraverso scala interna di tipo a chiocciola, realizzata tramite apertura-foro rettangolare del solaio di calpestio del piano primo.  
Regolarizzabili mediante: Variazioni catastali di edifici esistenti tramite Procedura DOC.FA  
Descrizione delle opere da sanare: vedi note;

Note: Il C.T.U. specifica che la variazione catastale da presentare tramite procedura docfa, non sarà necessaria, in quanto nella formazione dei lotti di vendita il sottoscritto ha previsto la vendita dei singoli appartamenti separatamente. si renderà necessario quindi come specificato nella sezione conformità edilizia, procedere alla demolizione della modesta scala a chiocciola interna come dichiarato nella sezione conformità edilizia, per il ripristino dello stato ante-opera in conformità alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate. Nell'ipotesi di vendita unificata dei lotti 1 e 2 proposti dal C.T.U. si renderà necessaria la variazione catastale (fusione e ristrutturazione).  
Informazioni in merito alla conformità catastale: Variazione catastale proposta da effetture come precedentemente dichiarato solo nel caso di vendita unificata dei lotti 1 e lotto 2;

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, posto al piano terra di un edificio residenziale ubicato in zona agricola nella periferia del Comune di Narni, edificato originariamente antecedentemente al 1942, e successivamente ampliato negli anni sessanta. Il bene in oggetto di cui sopra con accesso dalla corte comune (p.la 259 sub 1), possiede quali accessori una rimessa e una centrale termica al piano terra, una cantina, una dispensa ed una lavanderia al piano seminterrato. Il C.T.U. Geom. Roberto Ceccotti dichiara che il presente immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Terni, al catasto fabbricati del Comune di Narni al Foglio 121, particella 259, subalterno 2, categoria A/2, classe 5 consistenza vani 6, piano Terra e Seminterrato, rendita € 387,34.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Narni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Rocca di Albornoz.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 26 km, Superstrada E45 10 km, Stazione Ferroviaria 10 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ristorazione

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile risulta occupato dal comproprietario [REDACTED]

[REDACTED] dichiarato dalle parti nel verbale di sopralluogo allegato alla presente.

**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: Vincolo di Bonifica

rogito Decreto Presidente della Repubblica in data 15/02/1977 ai nn. iscritto/trascritto a Terni in data 18/01/1978 ai nn. 354

vincolo di bonifica a favore del Consorzio di Bonifica Tevere Nera, ed a carico del sig. [REDACTED], gravante a tutto il Fg. 121 del catasto terreni del Comune di Narni.

- Descrizione onere: Servitù di Elettrodotto

rogito Dott. [REDACTED] in data 14/09/1990 ai nn. 53085 iscritto/trascritto a Terni in data 03/10/1990 ai nn. 5803

Servitù di Elettrodotto, a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede in Roma ed a carico del signor [REDACTED]; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. [REDACTED] Notaio in Terni, in data 14/09/1990 rep.53085; atto con il quale il signor [REDACTED] costituiva a carico dei terreni di sua proprietà siti in Comune di Narni, Loc. Il Molino e censiti al catasto terreni al Foglio 121 particella 229, particella 85 e particella 86, la servitù relativa all'elettrodotto a 150 Kv, collegante la C.P. di Nera Montoro alla linea FF.SS. Villa Valle – Orte; le zone di terreno assoggettate a servitù sono comprese in una striscia della larghezza di ml. 27. La servitù costituita con il presente atto è inamovibile per espresso patto contrattuale e conferisce all'Enel la facoltà di far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso con i mezzi di opera e di trasporto necessari; collocare, mantenere ed esercitare l'elettrodotto; deramificare od abbattere quelle piante che, a esclusivo giudizio dell'Enel, possano essere di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto; deramificare o abbattere, in qualsiasi tempo e anche senza preavviso, quelle piante che, nell'ambito della zona asservita, trovandosi in prossimità dei conduttori, possano pregiudicare la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto ecc. La parte concedente si obbliga ad usare la fascia asservita compatibilmente con la presenza dell'elettrodotto ed inerente servitù impegnandosi a non eseguire nella fascia stessa opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù costituita. Di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto ricadente nella fascia asservita deve essere data preventiva comunicazione all'Enel, al fine di consentire all'Ente di accertare la compatibilità o meno dell'opera progettata con l'elettrodotto;

- Descrizione onere: Servitù di Passaggio

rogito Dott. [REDACTED] in data 25/07/1996 ai nn. 29059 iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/1996 ai nn. 4862

SERVITU' DI PASSAGGIO, a favore di [REDACTED] ed a carico del Signor [REDACTED] come da atto notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Narni, del 25/07/1996 rep. 29059; atto con il quale il signor [REDACTED] costituiva a carico del terreno di sua proprietà sito in Comune di Narni, Loc. Il Molino e censito al catasto terreni al Foglio 121 particella 341, la servitù di transito pedonale e con ogni mezzo per l'accesso al terreno censito al Foglio 121 particella 342 (acquistato [REDACTED]) dalla strada interpoderale ricompresa tra le particelle 267 e 82 del foglio 121;

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

## 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\*, derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 352500 - Importo capitale: € 235000

rogito Dott. [REDACTED] in data 16/10/2006 ai nn. 3528 iscritto/trascritto a Terni in data 24/10/2006 ai nn. 3027

Note: IPOTECA VOLONTARIA, a favore della Banca [REDACTED] ipotecario eletto presso la propria sede [REDACTED] ed a carico dei signori \*\*\*omissis\*\*\* [REDACTED]; \*\*\*OMISSIS\*\*\* [REDACTED]; \*\*\*omissis\*\*\* [REDACTED]; \*\*\*omissis\*\*\* [REDACTED] e \*\*\*omissis\*\*\* [REDACTED], per 1/5 ciascuno della piena proprietà per Euro 352.500,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 235.000,00; durata anni 28; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Terni, del 16/10/2006 rep.3528; gravante: la piena proprietà degli immobili posti nel Comune

di Narni, censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub 4 e particella 259 sub 1 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 386 e particella 387;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\* derivante da atto giudiziario - Importo ipoteca: € 16900,00 rogito Tribunale Civile di Orvieto in data 20/11/2012 ai nn. 147-2012 iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2013 ai nn. 196

Note: IPOTECA GIUDIZIALE a favore della [redacted] (domicilio ipotecario eletto presso la propria filiale di [redacted] ed a carico del signor \*\*\*OMISSIS\*\*\* [redacted] per Euro 16.900,00 di cui Euro 12.437,63 per sorte derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Orvieto il 20/11/2012 rep.147/2012; gravante i diritti di 1/5 della piena proprietà sugli immobili posti in Comune di Narni e censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 1, particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub. 4 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 259, particella 386 e particella 387;

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\* derivante da atto giudiziario rogito Tribunale di Terni in data 06/06/2013 ai nn. 760 iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2013 ai nn. 4760 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore della [redacted] (domicilio ipotecario eletto in Terni Via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] ed a carico del signor \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato [redacted]; atto giudiziario dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni del 06/06/2013 rep. 760; i diritti di 1/5 della piena proprietà sugli immobili posto in Comune di Narni e censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 1, particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub. 4 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 259, particella 386 e particella 387;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** 222,69 kWh/mq-anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal **21/04/1970 al 16/10/2006 (ante ventennio)** In forza di atto di donazione a rogito Dott. [redacted] in data 21/04/1970 ai nn. 16144 trascritto a Spoleto in data 04/05/1970 ai nn. 2253

**Titolare/Proprietario:** - **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** nato [redacted] C.F.: **\*\*\*omissis\*\*\***, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con **\*\*\*omissis\*\*\***; - **\*\*\*omissis\*\*\***, [redacted] **\*\*\*omissis\*\*\***, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con **\*\*\*OMISSIS\*\*\***; - **\*\*\*omissis\*\*\*** [redacted] **\*\*\*omissis\*\*\***, Proprietà per 1/5; - **\*\*\*omissis\*\*\*** nato in [redacted] **\*\*\*omissis\*\*\***, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con **\*\*\*omissis\*\*\***; - **\*\*\*omissis\*\*\*** [redacted] **\*\*\*omissis\*\*\***, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con **\*\*\*omissis\*\*\***; dal 16/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Dott. [redacted] in data 16/10/2006 ai nn. 3527/2090 trascritto a Terni in data 24/10/2006 ai nn. 8694

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: ampliamento fabbricato civile abitazione  
 Oggetto: Ampliamento  
 Rilascio in data 02/03/1960 al n. di prot. 1471

Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85  
 Per lavori: ampliamento di un fabbricato in difformità alla licenza edilizia n. 1471 del 02/03/0960  
 Rilascio in data 03/10/2006 al n. di prot. 1443

NOTE: Ampliamento di un fabbricato in difformità alla Licenza Edilizia n. 1471 del 02/03/1960, realizzando maggiore superficie con mutamento di destinazione d'uso della stalla la Piano Terra in abitazione. Costruzione di un annesso distaccato dal fabbricato principale e di un garage in difformità all'Autorizzazione prot. 7814 del 29/04/1982; opere non valutabili in termini di superfici, come recinzioni muretti di contenimento e bombolone gpl. Per il presente titolo abilitativo non è stata reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Narni la documentazione relativa al Certificato di agibilità.

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme ai titoli edilizi abilitativi rilasciati. Nel dettaglio le difformità edilizie riguardano la fusione di fatto dell'unità immobiliare in oggetto con l'unità immobiliare posta al piano primo censita al N.C.E.U. al foglio n. 121 p.la 259 sub.3, attraverso l'installazione di scala interna di tipo a chiocciola, realizzata tramite apertura-foro rettangolare del solaio di calpestio del piano primo. Nella formazione del lotto il sottoscritto C.T.U., tenendo conto del mercato immobiliare odierno, ha ritenuto necessario la formazione di più lotti. La vendita separata degli appartamenti risulta più appetibile nel contesto immobiliare della zona. Per tale motivazione, si suggerisce invece di procedere a sanare l'abuso precedentemente evidenziato, che risulterebbe comunque oneroso, di ripristinare lo stato dei luoghi e rendere l'unità immobiliare autonoma così come previsto nei titoli edilizi abilitanti.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla concessione edilizia in sanatoria prot. 1443 del 03-10-2006.

Descrizione delle opere da sanare:  
 demolizione scala e chiusura asola solaio: € 350,00  
 Oneri Totali: € 350,00

Note: Per il ripristino dello stato dei luoghi è necessario affrontare una spesa complessiva sia per il lotto n. 1 che per il lotto n. 2 pari ad € 3500.00, che sarà ripartita tra i due lotti e caricata per l'esecutato per la quota di 1/5 pari ad un importo di € 350.00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	E2 Zone Destinate a usi agricoli di tutela paesistica
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.1.5 - Zone E 1. Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. All'interno delle zone E vige il divieto di aperture di nuove cave, salvo quelle consentite da apposite norme e piani di settore sovraordinati (regionali o provinciali) o dall'eventuale Piano Cave Comunale, e di predisposizione di qualsiasi discarica, deposito e immagazzinamento di materiali di rifiuto e di rottami, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate. L' articolazione delle zone E fa riferimento ai subsistemi e ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi legati alla pericolosità idro-geo-morfologica. 2. Per le zone omogenee di cui ai commi successivi sono indicati gli interventi e le attività ammesse in zona agricola salvo diversa prescrizione per quelle che ricadono nelle "aree agricole di pregio" di cui alla L.R. n.52/1983. 3. Le zone si articolano in: -E1 zone di salvaguardia idrologica intensiva ed inedificabilità assoluta. -E2 zone di tutela paesistica -E3 zone di salvaguardia idrogeologica intensiva -E4 zone di tutela della permeabilità -E5 zone di riequilibrio eco-biologico e microclimatico
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	6,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione : di cui al punto **Appartamento Piano Terra e Accessori al Piano Terreno e Seminterrato (sub.2)**

Il bene consiste in immobile di civile abitazione, sito nel Comune di Narni Via Tiberina n. 213, con identificativi catastali Foglio 121 Particella 259 Subalterno 2, costituito da un appartamento al piano terreno, con annessa cantina, dispensa e lavanderia al piano seminterrato, rimessa e centrale termica al piano terreno e corte comune (p.la 259 sub 1) con l'immobile Appartamento Censito al N.C.E.U. di Terni al Foglio 121 Particella 259 Subalterno 3, e con l'immobile Garage Censito al N.C.E.U. di Terni al Foglio 121 Particella 259 Subalterno 4, siti in Narni (TR), Via Tiberina n. 213, diritti di comproprietà sulla stradina di accesso al fabbricato - corte distinta al Catasto Terreni al Foglio 121 Particella n. 88. Il C.T.U. nel sopralluogo del 20 Aprile 2015 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della stessa unità immobiliare che di seguito saranno elencate: Epoca di costruzione anni sessanta con successivo ampliamento oggetto di condono edilizio. Lo stesso è composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto, w.c., disimpegno, con annessi accessori quali rimessa e centrale termica al piano terra, e cantina, lavanderia, dispensa al piano seminterrato. Il sottoscritto precisa la necessità al fine della vendita, poiché abusivamente realizzate, della demolizione della modesta scala in ferro di tipo a chiocciola e ripristino dell'asola del solaio di copertura del piano medesimo, ad oggi esistenti quale collegamento con l'immobile posto al piano superiore (facente parte di un ulteriore lotto di vendita). Il bene si presenta in sufficiente stato di conservazione, con struttura portante in muratura, tramezzature in muratura, solaio in ferro e laterizio. Condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno vetro singolo con serrande avvolgibili in pvc, i pavimenti risultano essere in ceramica in tutte le stanze, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti da caldaia alimentata a Gpl. Si precisa che il serbatoio Gpl ubicato in prossimità dell'abitazione risulta ad oggi non funzionante e con sigilli apposti dall'ente fornitore. Il C.T.U. dichiara che a servizio dell'unità immobiliare principale esistono dei locali accessori che di seguito evidenzia: - rimessa e centrale termica, posti sul lato nord ovest in aderenza al fabbricato principale, con sovrastante terrazzo a servizio di altra unità abitativa. il locale non risulta in buono stato di conservazione con pareti non intonacate, solaio di copertura latero-cemento, ed infisso di ingresso in ferro; il sottoscritto precisa che all'interno del locale centrale termica sono posizionate le caldaie a servizio degli appartamenti censiti al subalterno 2 e subalterno 3. Nell'eventuale vendita la caldaia a servizio dell'appartamento posto al piano primo estraneo al presente lotto risulterebbe facilmente spostabile esternamente. - cantina, dispensa e lavanderia, poste al piano seminterrato del fabbricato principale con ingresso posto nel lato sud ovest dell'edificio, con pareti interne irregolari in pietra a vista e solaio latero-cemento, infissi in ferro.



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	sup reale lorda	98,00	1,00	98,00
Civile abitazione composta da: - Soggiorno sup. netta mq. 20,80 - Cucina sup. netta mq. 10,95 - Dis. sup. netta mq. 7,20 - W.c. sup. netta mq. 4,87 - Letto 1 sup. netta mq. 16,80 - Letto 2 sup. netta mq. 15,40				
		<b>98,00</b>		<b>98,00</b>

**Accessori:**

Appartamento Piano Terra e Accessori al Piano posto al piano Terra composto da due locali, rimessa e centrale Terreno e Seminterrato (sub.2).1 Rimessa, termica - Sviluppa una superficie complessiva di 16,72 - centrale termica

Destinazione urbanistica: non residenziale

Valore a corpo: € **3344**

Note: Superficie ponderata rimessa e centrale termica = mq.

16.72 x 25% = 4.18 mq x € 800/mq = € 3344,00

Appartamento Piano Terra e Accessori al Piano posto al piano Seminterrato composto da 3 locali - Sviluppa Terreno e Seminterrato (sub.2).2 cantina, una superficie complessiva di 50,63 - Destinazione urbanistica: dispensa, lavanderia non residenziale

Valore a corpo: € **10120**

Note: Superficie ponderata accessori= mq. 50,63 x 25% = 12,65

mq x € 800/mq = 10120,00 €

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente consulenza, il sottoscritto C.T.U. Geom. Roberto Ceccotti, visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO. Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle fonti e osservatori del mercato immobiliare, in considerazione delle

peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, il sottoscritto ritiene congruo applicare un valore pari ad € 800,00 al mq della superficie commerciale per l'unità immobiliare ad uso residenziale posta al Piano Terreno. Principio adottato per il calcolo della superficie, D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare - Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al I trimestre 2015; - Osservatorio dell'Agenzia del Territorio Zona Extraurbana/RURALE E ALTRE FRAZIONI (R1), Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe all'immobile oggetto di stima.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Piano Terra e Accessori al Piano Terreno e Seminterrato (sub.2). con annesse Rimessa, centrale termica, cantina, dispensa, lavanderia**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione	98,00	€ 800,00	€ 78.400,00

Valore Corpo	€ 78.400,00
Valore Accessori	€ 13.464,00
Valore complessivo intero	€ 91.864,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.372,80

### Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Piano Terra e Accessori al Piano Terreno e Seminterrato (sub.2)	con annesso Rimessa, centrale termica e cantina, dispensa, lavanderia	98,00	€ 91.864,00	€ 18.372,80

### 8. 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% )

€ 2.755,92

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 350,00
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:	€ 15.266,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Data generazione:  
25-06-2015 16:06:19

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Ceccotti**

# LOTTO 1

ALLEGATO:

SCHEDE CATASTALI



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0055028 del 22/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Tiberina

civ. 213

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 121

Particella: 259

Subalterno: 2

Compilata da:

Capitoni Pierpaolo

Iscritto all'albo:  
Geometri

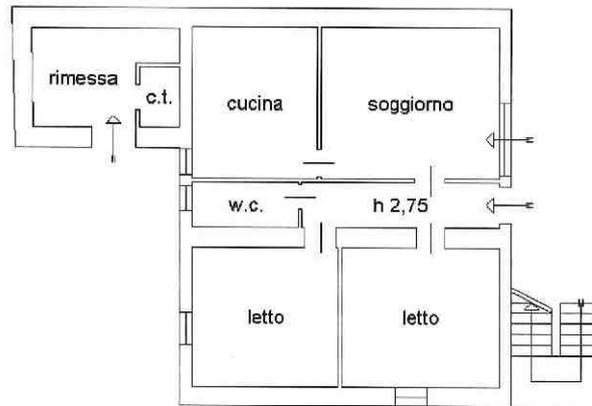
Prov. Terni

N. 915

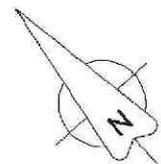
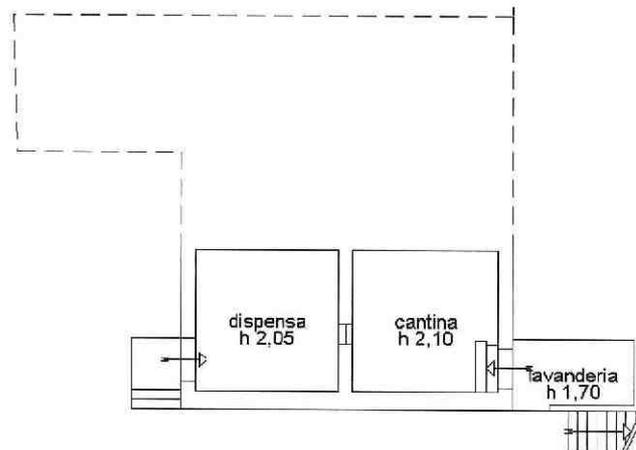
Scheda n. 1

Scala 1:200

### Piano terra



### Piano seminterrato



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 121 - Particella: 259 - Subalterno: 2 ->  
VIA TIBERINA n. 213 piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/03/2015 - n. T319689 - Richiedente: CCCRRT80T27L117H

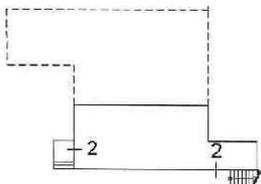
Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Capitoni Pierpaolo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Terni	N. 915

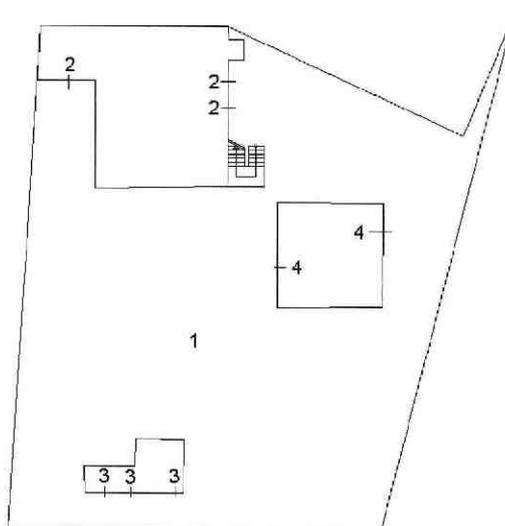
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Terni

Comune di Narni	Protocollo n. TR0055028 del 22/08/2006
Sezione: Foglio: 121 Particella: 259	Tipo Mappale n. 54377 del 16/08/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

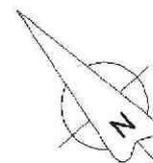
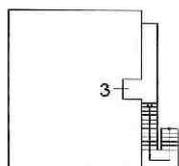
Piano seminterrato



Piano terra



Piano primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 121 - Particella: 259 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

# LOTTO 1

ALLEGATO:

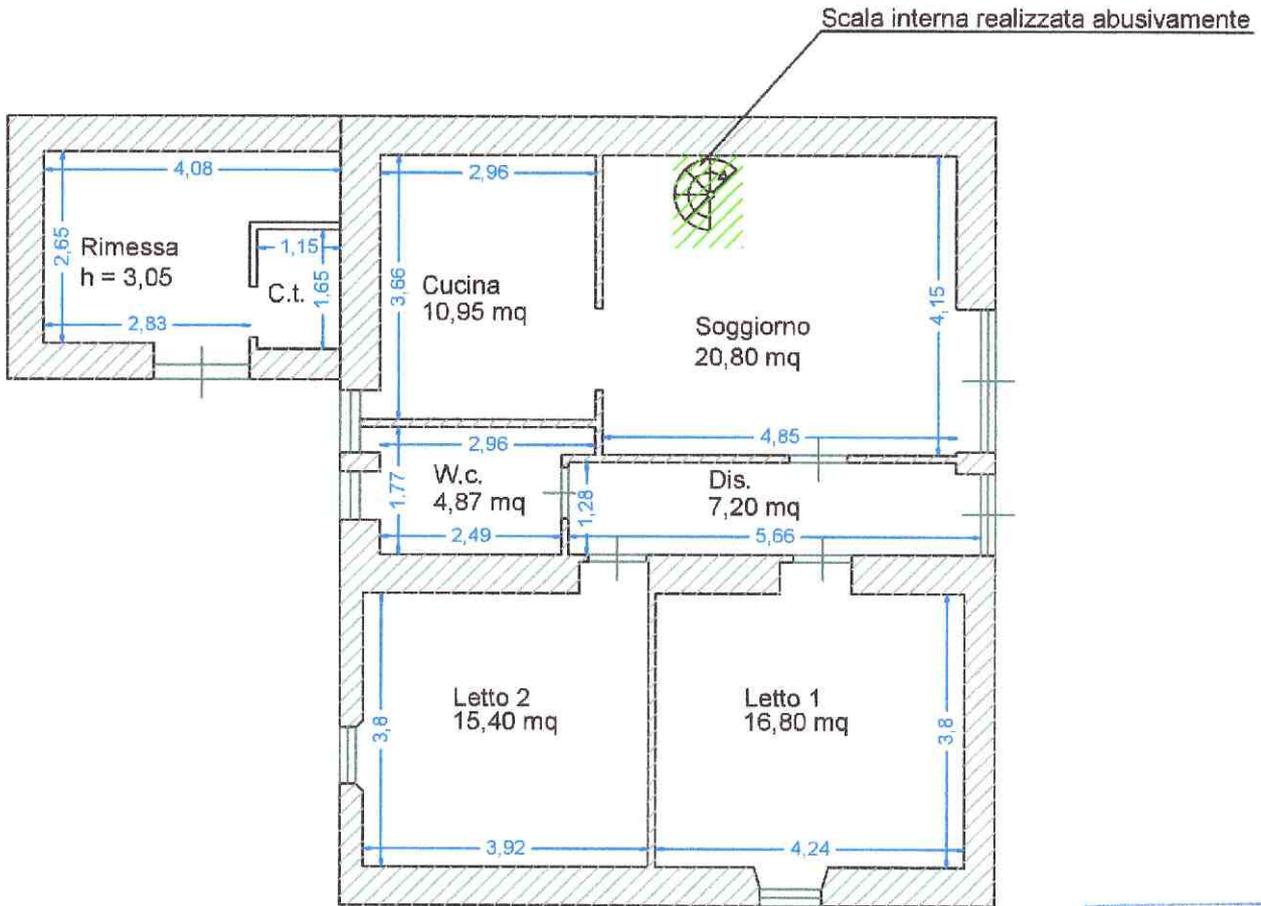
ELABORATI GRAFICI



# LOTTO 1

Unità Immobiliare F. 121 P.IIa 259 sub. 2

scala 1:100

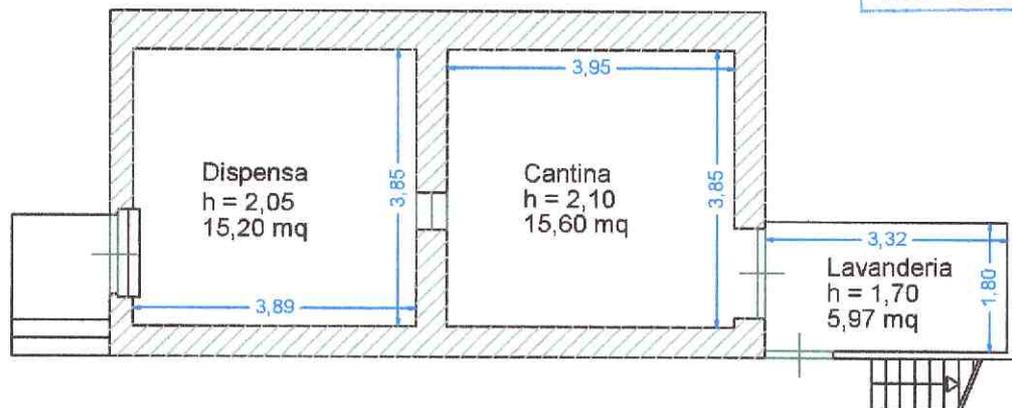


**Piano Terra**  
h = 2,70

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Ivrea

Divisione Albo  
N. 144

Geometra  
**CECCOTTI ROBERTO**



**Piano Seminterrato**

# LOTTO 1

ALLEGATO:

DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA

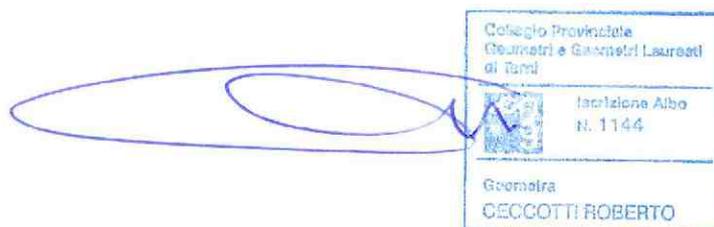




Illustrazione 1: Prospetto lato est



Illustrazione 2: Prospetto lato nord-est





Illustrazione 3: Prospetto lato nord



Illustrazione 4: Prospetto lato nord





Illustrazione 5: Prospetto lato ovest con in alto particolare ingresso Rimessa e centrale termica in basso ingresso alla dispensa



Illustrazione 6: Soggiorno con particolare della scala a chiocciola di collegamento all'appartamento superiore da demolire





Illustrazione 7: Soggiorno



Illustrazione 8: Cucina

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terzi	
	Iscrizione Albo N. 1144
Geometra <b>CECCOTTI ROBERTO</b>	



Illustrazione 9: Cucina



Illustrazione 10: Disimpegno



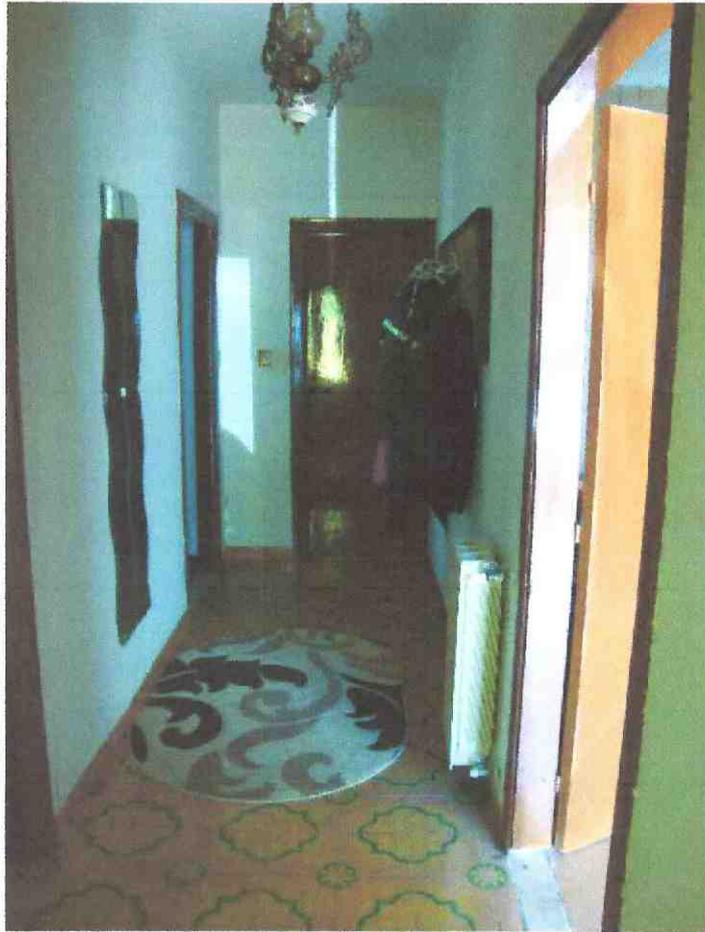


Illustrazione 11: Disimpegno



Illustrazione 12: Letto 1





Illustrazione 13: Letto 1



Illustrazione 14: Letto 2

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Inscrizione Albo  
N. 1144

Geometra  
**CECCOTTI ROBERTO**

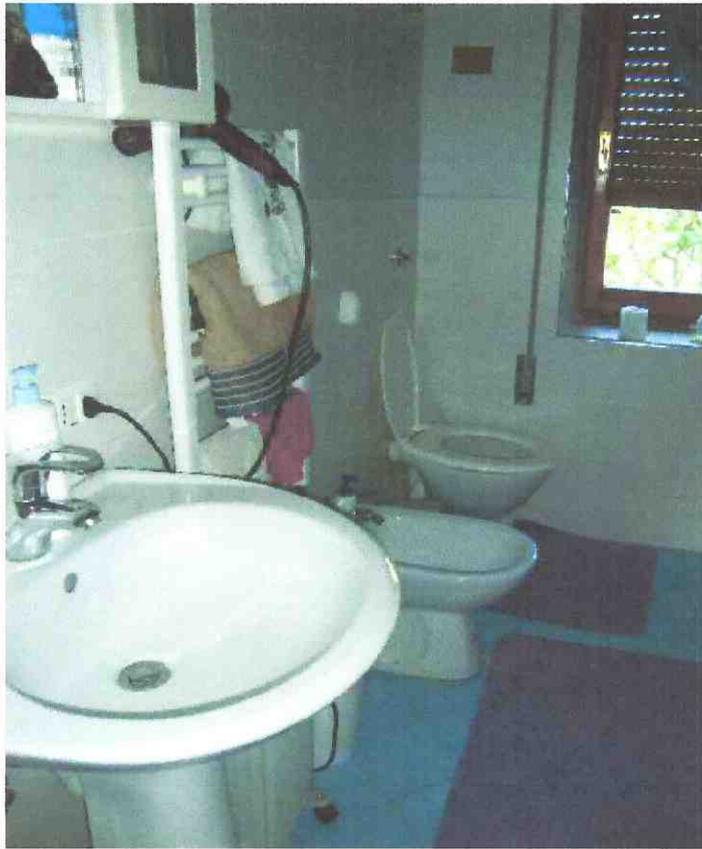


Illustrazione 15: W.c.

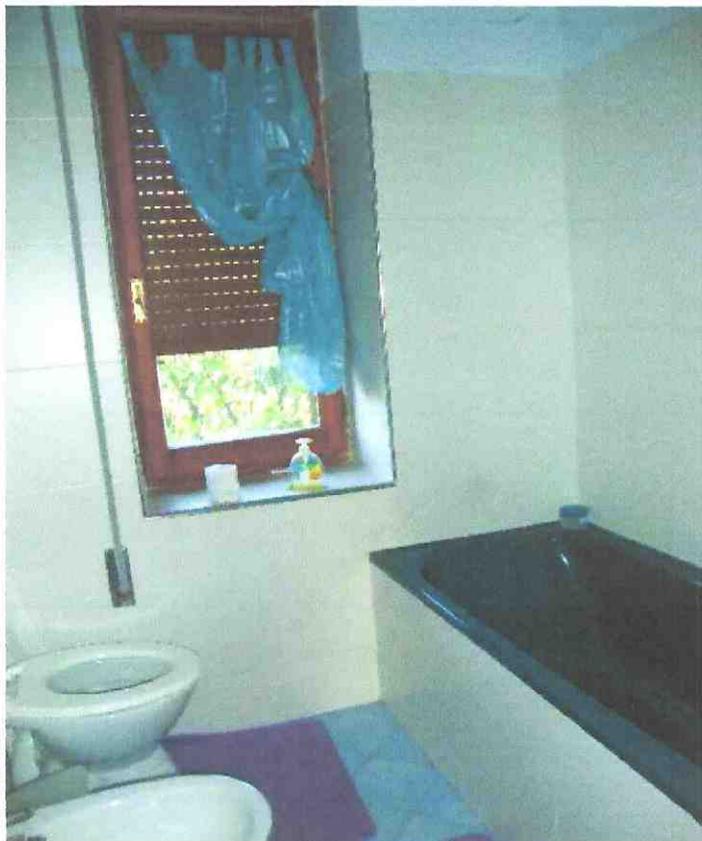


Illustrazione 16: W.c.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 1144
Geometra  CECOTTI ROBERTO	



Illustrazione 17: Particolare infisso esterno



Illustrazione 18: Cantina

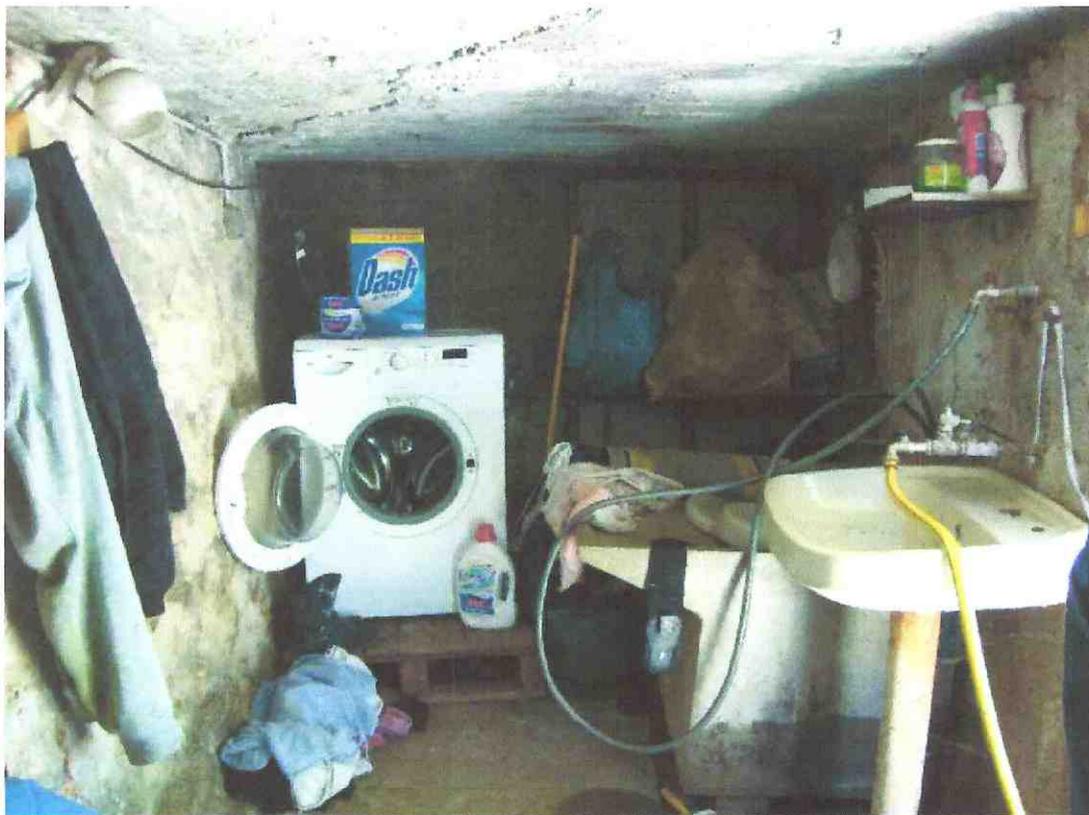


Illustrazione 19: Lavanderia



Illustrazione 20: Dispensa



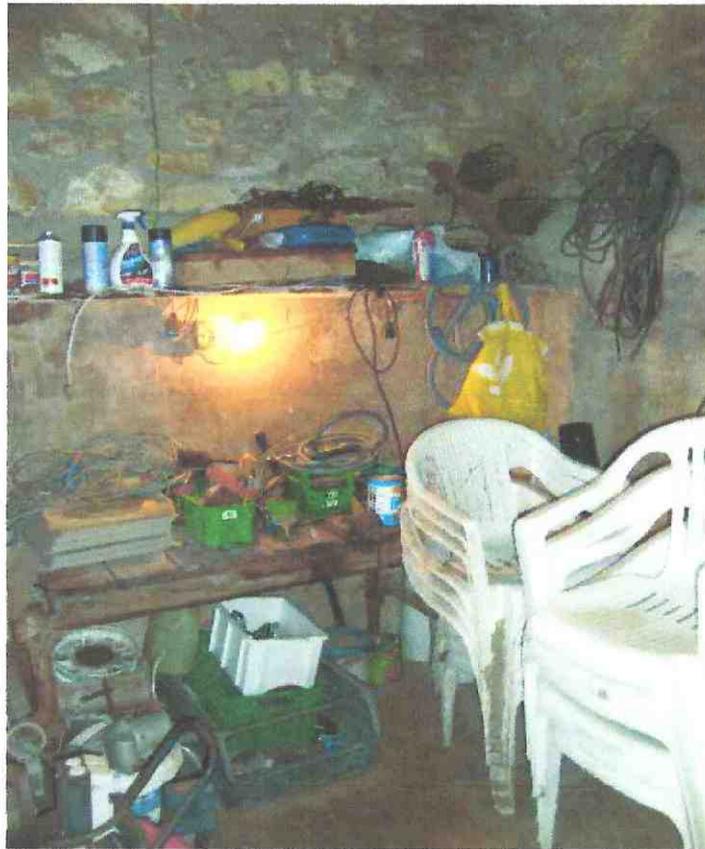


Illustrazione 21: Rimessa

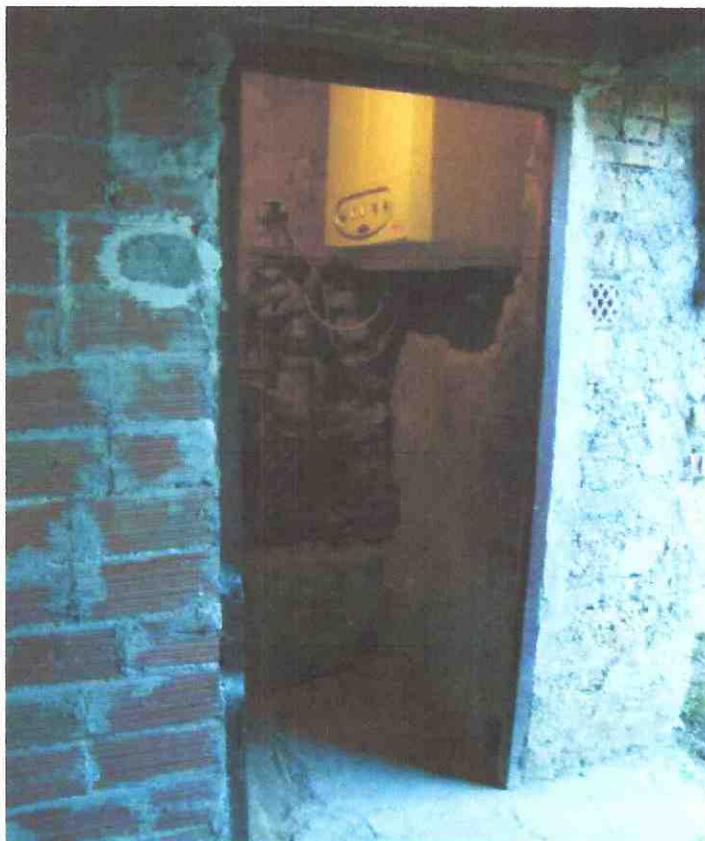


Illustrazione 22: Centrale Termica



---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

N° Gen. Rep. **158/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Veronica Mattea**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 002**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Ceccotti**

Codice fiscale: CCCRRT80T27L117H

Partita IVA: 1333430559

Studio in: Via Murri 15 - 05100 Terni

Telefono: 0744-421378

Fax: 0744-421378

Email: ceccottiroberto@gmail.com

Pec: roberto.ceccotti@geopec.it

**Beni in Narni (Terni)**  
Località/Frazione **Narni**  
Via Tiberina n.213

**Lotto: 002**

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

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

## 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento Piano Primo e Accessori al Piano Terreno (sub.3).**

**sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Narni, Via Tiberina n.213**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/5 di \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*omissis\*\*\* - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

Note: - \*\*\*OMISSIS\*\*\* [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, - \*\*\*omissis\*\*\* [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*, - \*\*\*omissis\*\*\* nato in [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, - \*\*\*omissis\*\*\* [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato in [redacted] C.F.: \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, - \*\*\*omissis\*\*\* nata in [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*, - \*\*\*omissis\*\*\* nato in [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, - \*\*\*omissis\*\*\* [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, foglio 121, particella 259, subalterno 3, indirizzo Via Tiberina n. 213, piano T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5, rendita € 322,79

Millesimi di proprietà di parti comuni: Si individuano quali parti comuni i seguenti immobili: - Bene Comune non Censibile - Corte censita al Fg. 121 p.la 259 sub.1; - Corte - stradina di accesso al fabbricato censita al Fg. 121 p.la 88.

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta differente rispetto alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni. In particolare le differenze manifestate riguardano: - fusione di fatto dell'unità immobiliare in oggetto con l'unità immobiliare posta al piano primo censita al N.C.E.U. al foglio n. 121 p.la 259 sub.3, attraverso scala interna di tipo a chiocciola, realizzata tramite apertura-foro rettangolare del solaio di calpestio, e realizzazione fondellatura nel locale soggiorno per la delimitazione del vano scala.

Regolarizzabili mediante: Variazioni catastali di edifici esistenti tramite Procedura DOC.FA

Descrizione delle opere da sanare:

Note: Il C.T.U. specifica che la variazione catastale da presentare tramite procedura docfa, non sarà necessaria, in quanto nella formazione dei lotti di vendita il sottoscritto ha previsto la vendita dei singoli appartamenti separatamente. si renderà necessario quindi come specificato nella sezione conformità edilizia, procedere alla demolizione della modesta scala a chiocciola interna e dalla fondellatura realizzata quale vano scala, come dichiarato nella sezione conformità edilizia, per il ripristino dello stato ante-opera in conformità alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate. Nell'ipotesi di vendita unificata dei lotti 1 e 2 proposti dal C.T.U. si renderà necessaria la variazione catastale (fusione e ristrutturazione).

Informazioni in merito alla conformità catastale: Variazione catastale proposta da effettuare come precedentemente dichiarato solo nel caso di vendita unificata dei lotti 1 e lotto 2;

**Note generali:**

**10.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di un edificio residenziale ubicato in zona agricola nella periferia del Comune di Narni, edificato originariamente antecedentemente al 1942 e successivamente ampliato negli anni sessanta. Il bene in oggetto di cui sopra con accesso dalla corte comune (p.lla 259 sub 1) e scala esterna, possiede quali accessori un forno e ripostigli posti in un fabbricato in tufo ubicato nei pressi del fabbricato principale. Il C.T.U. Geom. Roberto Ceccotti dichiara che il presente immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Terni, al catasto fabbricati del Comune di Narni al Foglio 121, particella 259, subalterno 3, categoria A/2, classe 5 consistenza vani 5, Piano Primo e Terra, rendita € 322,79.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Narni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Rocca di Albornoz.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 26 km, Superstrada E45 10 km, Stazione Ferroviaria 10 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ristorazione

**11.STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile risulta occupato dai comproprietari \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* € [redacted] [redacted] come dichiarato dalle parti nel verbale di sopralluogo allegato alla presente.

**12.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**12.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: Vincolo di Bonifica

rogito Decreto Presidente della Repubblica in data 15/02/1977 ai nn. iscritto/trascritto a Terni in data 18/01/1978 ai nn. 354

vincolo di bonifica a favore del Consorzio di Bonifica Tevere Nera, ed a carico del sig. [REDACTED]

[REDACTED] gravante a tutto il Fg. 121 del catasto terreni del Comune di Narni.

- Descrizione onere: Servitù di Elettrodotta

rogito Dott. [REDACTED] in data 14/09/1990 ai nn. 53085 iscritto/trascritto a Terni in data 03/10/1990 ai nn. 5803

Servitù di Elettrodotta, a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede in Roma ed a carico del signor [REDACTED] nato a Narni il 13/12/1927; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Terni, in data 14/09/1990 rep.53085; atto con il quale il signor [REDACTED] costituiva a carico dei terreni di sua proprietà siti in Comune di Narni, Loc. Il Molino e censiti al catasto terreni al Foglio 121 particella 229, particella 85 e particella 86, la servitù relativa all'elettrodotta a 150 Kv, collegante la C.P. di Nera Montoro alla linea FF.SS. Villa Valle – Orte; le zone di terreno assoggettate a servitù sono comprese in una striscia della larghezza di ml. 27. La servitù costituita con il presente atto è inamovibile per espresso patto contrattuale e conferisce all'Enel la facoltà di far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso con i mezzi di opera e di trasporto necessari; collocare, mantenere ed esercitare l'elettrodotta; deramificare od abbattere quelle piante che, a esclusivo giudizio dell'Enel, possano essere di impedimento alla costruzione dell'elettrodotta; deramificare o abbattere, in qualsiasi tempo e anche senza preavviso, quelle piante che, nell'ambito della zona asservita, trovandosi in prossimità dei conduttori, possano pregiudicare la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotta ecc. La parte concedente si obbliga ad usare la fascia asservita compatibilmente con la presenza dell'elettrodotta ed inerente servitù impegnandosi a non eseguire nella fascia stessa opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù costituita. Di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto ricadente nella fascia asservita deve essere data preventiva comunicazione all'Enel, al fine di consentire all'Ente di accertare la compatibilità o meno dell'opera progettata con l'elettrodotta;

- Descrizione onere: Servitù di Passaggio

rogito Dott. [REDACTED] in data 25/07/1996 ai nn. 29059 iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/1996 ai nn. 4862

SERVITU' DI PASSAGGIO, a favore della signora [REDACTED] ed a carico del Signor [REDACTED] come da atto notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Narni, del 25/07/1996 rep. 29059; atto con il quale il signor [REDACTED] costituiva a carico del terreno di sua proprietà sito in Comune di Narni, Loc. Il Molino e censito al catasto terreni al Foglio 121 particella 341, la servitù di transito pedonale e con ogni mezzo per l'accesso al terreno censito al Foglio 121 particella 342 (acquistato dalla signora [REDACTED] dalla strada interpoderale ricompresa tra le particelle 267 e 82 del foglio 121;

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

### 12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\*, derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 352500 -

Importo capitale: € 235000

rogito Dott. [REDACTED] in data 16/10/2006 ai nn. 3528 iscritto/trascritto a Terni in data 24/10/2006 ai nn. 3027

Note: IPOTECA VOLONTARIA, a favore della Banca [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di [REDACTED] ed a carico dei signori \*\*\*omissis\*\*\* nata in [REDACTED] \*\*\*OMISSIS\*\*\* [REDACTED], \*\*\*omissis\*\*\* [REDACTED], \*\*\*omissis\*\*\* [REDACTED] e \*\*\*omissis\*\*\* [REDACTED], per 1/5 ciascuno della piena proprietà per Euro 352.500,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro235.000,00; durata anni 28; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Terni, del 16/10/2006 rep.3528; gravante: la piena proprietà degli immobili posti nel Comune di Narni, censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub 4 e particella 259 sub 1 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 386 e

particella 387;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\* derivante da atto giudiziario - Importo ipoteca: € 16900,00 rogito Tribunale Civile di Orvieto in data 20/11/2012 ai nn. 147-2012 iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2013 ai nn. 196  
Note: IPOTECA GIUDIZIALE a favore della [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto presso la propria filiale di [REDACTED] ed a carico del signor \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato [REDACTED]; per Euro 16.900,00 di cui Euro 12.437,63 per sorte derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Orvieto il 20/11/2012 rep.147/2012; gravante i diritti di 1/5 della piena proprietà sugli immobili posti in Comune di Narni e censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 1, particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub. 4 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 259, particella 386 e particella 387;

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\* derivante da atto giudiziario rogito Tribunale di Terni in data 06/06/2013 ai nn. 760 iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2013 ai nn. 4760  
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore della [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Terni Via [REDACTED], presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ed a carico del signor \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato in [REDACTED] atto giudiziario dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni del 06/06/2013 rep. 760; i diritti di 1/5 della piena proprietà sugli immobili posto in Comune di Narni e censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 1, particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub. 4 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 259, particella 386 e particella 387;

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 12.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** 268,90 kWh/mq-anno

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/04/1970 al 16/10/2006 (ante ventennio) In forza di atto di donazione a rogito Dott. [REDACTED] in data 21/04/1970 ai nn. 16144 trascritto a Spoleto in data 04/05/1970 ai nn. 2253

**Titolare/Proprietario:** - \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato in [REDACTED] C.F.: \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; dal 16/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED] in data 16/10/2006 ai nn. 3527/2090 trascritto a Terni in data 24/10/2006 ai nn. 8694

## 15.PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Ampliamento fabbricato civile abitazione  
 Oggetto: ampliamento  
 Rilascio in data 02/03/1960 al n. di prot. 1471

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85  
 Per lavori: ampliamento di un fabbricato in difformità alla licenza edilizia n. 1471 del 02/03/0960  
 Rilascio in data 03/10/2006 al n. di prot. 1443  
 L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €  
 NOTE: Ampliamento di un fabbricato in difformità alla Licenza Edilizia n. 1471 del 02/03/1960, realizzando maggiore superficie con mutamento di destinazione d'uso della stalla la Piano Terra in abitazione. Costruzione di un annesso distaccato dal fabbricato principale e di un garage in difformità all'Autorizzazione prot. 7814 del 29/04/1982; opere non valutabili in termini di superfici, come recinzioni muretti di contenimento e bombolone gpl. Per il presente titolo abilitativo non è stata reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Narni la documentazione relativa al Certificato di agibilità.

### 15. Conformità edilizia:

1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme ai titoli edilizi abilitativi rilasciati. Nel dettaglio le difformità edilizie riguardano la fusione di fatto dell'unità immobiliare in oggetto con l'unità immobiliare posta al piano terra sottostante censita al N.C.E.U. al foglio n. 121 p.lla 259 sub.2, attraverso l'installazione di scala interna di tipo a chiocciola, realizzata tramite apertura-foro rettangolare del solaio di calpestio del piano primo e realizzazione di piccolo vano scala in laterizio. Nella formazione del lotto il sottoscritto C.T.U., tenendo conto del mercato immobiliare odierno, ha ritenuto necessario la formazione di più lotti. La vendita separata degli appartamenti risulta più appetibile nel contesto immobiliare della zona. Per tale motivazione, si suggerisce invece di procedere a sanare l'abuso precedentemente evidenziato, che risulterebbe comunque oneroso, di ripristinare lo stato dei luoghi e rendere l'unità immobiliare autonoma così come previsto nei titoli edilizi abilitanti. Il C.T.U. precisa che in aderenza al fabbricato ad uso forno e ripostigli, esistono vari baraccamenti in materiale misto metallico-legno-plastica da demolire poiché sono stati realizzati abusivamente ed in assenza di condizioni di sicurezza senza il rispetto delle normative edilizie e strutturali.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla concessione edilizia in sanatoria prot. 1443 del 03-10-2006.

Descrizione delle opere da sanare:

demolizione scala e vano scala, chiusura asola solaio: € 350,00; demolizione baracche in aderenza al forno e

ripostigli: € 200,00.

Oneri Totali: € 550,00

Note: Per il ripristino dello stato dei luoghi è necessario affrontare una spesa complessiva sia per il lotto n. 1 che per il lotto n. 2 pari ad € 3500,00, che sarà ripartita tra i due lotti e caricata per l'esecutato per la quota di 1/5 pari ad un importo di € 350,00. Inoltre per la demolizione delle baracche in aderenza al forno e ripostigli sarà necessario affrontare una spesa complessiva pari ad € 1000,00 che sarà a carico dell'esecutato per la quota di 1/5 pari ad un importo di € 200,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 15. Conformità urbanistica:

2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	E2 Zone Destinate a usi agricoli di tutela paesistica
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.1.5 - Zone E 1. Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. All'interno delle zone E vige il divieto di aperture di nuove cave, salvo quelle consentite da apposite norme e piani di settore sovraordinati (regionali o provinciali) o dall'eventuale Piano Cave Comunale, e di predisposizione di qualsiasi discarica, deposito e immagazzinamento di materiali di rifiuto e di rottami, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate. L' articolazione delle zone E fa riferimento ai subsistemi e ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi legati alla pericolosità idro-geo-morfologica. 2. Per le zone omogenee di cui ai commi successivi sono indicati gli interventi e le attività ammesse in zona agricola salvo diversa prescrizione per quelle che ricadono nelle "aree agricole di pregio" di cui alla L.R. n.52/1983. 3. Le zone si articolano in: -E1 zone di salvaguardia idrologica intensiva ed inedificabilità assoluta. -E2 zone di tutela paesistica -E3 zone di salvaguardia idrogeologica intensiva -E4 zone di tutela della permeabilità -E5 zone di riequilibrio eco-biologico e microclimatico
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	6,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione : di cui al punto **Appartamento Piano Primo e Accessori al Piano Terreno (sub.3)**

Il bene consiste in immobile di civile abitazione, sito nel Comune di Narni Via Tiberina n. 213, con identificativi catastali Foglio 121 Particella 259 Subalterno 3, costituito da un appartamento al piano primo, con annesso forno e ripostigli, corte comune (p.lla 259 sub 1) con l'immobile Appartamento Censito al N.C.E.U. di Terni al Foglio 121 Particella 259 Subalterno 2, e con l'immobile Garage Censito al N.C.E.U. di Terni al Foglio 121 Particella 259 Subalterno 4, siti in Narni (TR), Via Tiberina n. 213, diritti di comproprietà sulla stradina di accesso al fabbricato - corte distinta al Catasto Terreni al Foglio 121 Particella n. 88. Il C.T.U. nel sopralluogo del 20 Aprile 2015 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della stessa unità immobiliare che di seguito saranno elencate: Epoca di costruzione anni sessanta con successivo ampliamento oggetto di condono edilizio. Lo stesso è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di cui una con bagno interno, bagno, disimpegno, terrazzo esclusivo, e piccolo vano scala da demolire, con annessi accessori al piano terra quali forno e ripostigli ubicati in una costruzione isolata posta in prossimità dell'edificio principale che ospita il bene oggetto di valutazione. Il sottoscritto precisa la necessita al fine della vendita, poiché abusivamente realizzate, della demolizione della modesta scala in ferro di tipo a chiocciola, ripristino dell'asola del solaio di copertura del piano medesimo (in comune con il bene di cui al subalterno 2), e la demolizione del piccolo vano scala realizzato all'interno del vano soggiorno, ad oggi esistenti quale collegamento con l'immobile posto al piano inferiore (facente parte di un ulteriore lotto di vendita). Il bene si presenta in buono stato di conservazione, con struttura portante in muratura, tramezzature in muratura, solaio in ferro e laterizio. Condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno vetro doppio, con serrande avvolgibili in pvc, i pavimenti risultano essere in ceramica in tutte le stanze, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti da caldaia alimentata a Gpl. Si precisa che il serbatoio Gpl ubicato in prossimità dell'abitazione risulta ad oggi non funzionante e con sigilli apposti dall'ente fornitore. Il C.T.U. dichiara che a servizio dell'unità immobiliare principale esiste un forno e dei ripostigli che di seguito evidenzia: - posti sul lato sud della particella 259 in un fabbricato autonomo in prossimità dell'edificio principale, in cattivo stato di manutenzione e con struttura in muratura di tufo, infissi in metallo e copertura in lamiera. Il C.T.U. precisa che in aderenza al fabbricato esistono vari baraccamenti in materiale misto metallico-legno-plastica da demolire poiché sono stati realizzati



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	sup reale lorda	96,80	1,00	96,80
Civile abitazione composta da: - Soggiorno-angolo cottura (compreso esistente vano scala da demolire) sup. netta mq. 33,03 - Dis. sup. netta mq. 3,20 - Bagno sup. netta mq. 4,72 - Letto 1 sup. netta mq. 14,50 - Bagno in Letto 1 sup. netta mq. 2,14 - Terrazzo lato est sup. mq. 8,45 - Terrazzo lato ovest sup. mq. 25,90 - Letto 2 sup. netta mq. 15,72				
Terrazzo lato est	superf. esterna lorda	8,45	0,30	2,54
Terrazzo lato ovest	superf. esterna lorda	17,47	0,30	5,24
<b>122,72</b>			<b>104,58</b>	

**Accessori:**

Appartamento Piano Primo e Accessori al Piano  
 Terreno (sub.3).1 forno e ripostigli

posto al piano Terra composto da forno, tre ripostigli -  
 Sviluppa una superficie complessiva di 18,40 -  
 Destinazione urbanistica: non residenziale

Valore a corpo: € **4140**

Note: Superficie ponderata forno e ripostigli = mq. 18,40  
 $\times 25\% = 4,6 \text{ mq} \times \text{€ } 900/\text{mq} = \text{€ } 4140,00$

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****6.16. Criterio di stima:**

- 1 Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente consulenza, il sottoscritto C.T.U. Geom. Roberto Ceccotti, visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO. Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto

l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle fonti e osservatori del mercato immobiliare, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, il sottoscritto ritiene congruo applicare un valore pari ad € 900,00 al mq della superficie commerciale per l'unità immobiliare ad uso residenziale posta al Piano Primo. Principio adottato per il calcolo della superficie, D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

**16. Fonti di informazione:**

- 2 Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare - Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al I trimestre 2015; - Osservatorio dell'Agenzia del Territorio Zona Extraurbana/RURALE E ALTRE FRAZIONI (R1), Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe all'immobile oggetto di stima.

**16. Valutazione corpi:**

3

**A - Appartamento Piano Primo e Accessori al Piano Terreno (sub.3). con annesso forno e ripostigli**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione	96,80	€ 900,00	€ 87.120,00
Terrazzo lato est	2,54	€ 900,00	€ 2.281,50
Terrazzo lato ovest	5,24	€ 900,00	€ 4.716,90

Valore Corpo	€ 94.118,40
Valore Accessori	€ 4.140,00
Valore complessivo intero	€ 98.258,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.651,68

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Piano Primo e Accessori al Piano Terreno (sub.3)	Con annesso forno e ripostigli	104,58	€ 98.258,40	€ 19.651,68

**16Adeguamenti 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% )

€ 2.947,75

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>16. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
<b>5</b> Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 16.153,93</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**16. Regime fiscale della vendita**

**6**

Data generazione:  
25-06-2015 16:06:19

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Ceccotti**

# LOTTO 2

ALLEGATO:

SCHEDE CATASTALI



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0055028 del 22/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Tiberina

civ. 213

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 121

Particella: 259

Subalterno: 3

Compilata da:

Capitoni Pierpaolo

Iscritto all'albo:

Geometri

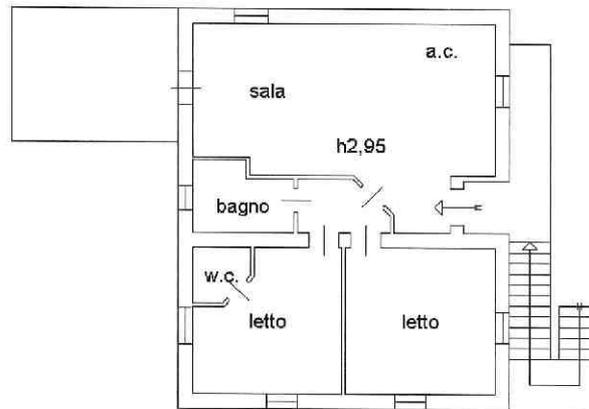
Prov. Terni

N. 915

Scheda n. 1

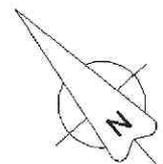
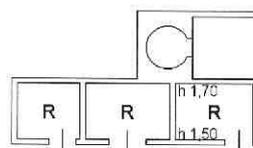
Scala 1:200

### Piano primo



10 metri

### Piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 121 - Particella: 259 - Subalterno: 3 >  
VIA TIBERINA n. 213 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Capitoni Pierpaolo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni N. 915

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

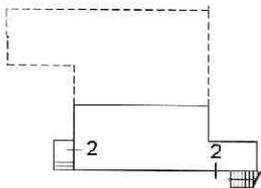
Comune di Narni  
Sezione: Foglio: 121 Particella: 259

Protocollo n. TR0055028 del 22/08/2006  
Tipo Mappale n. 54377 del 16/08/2006

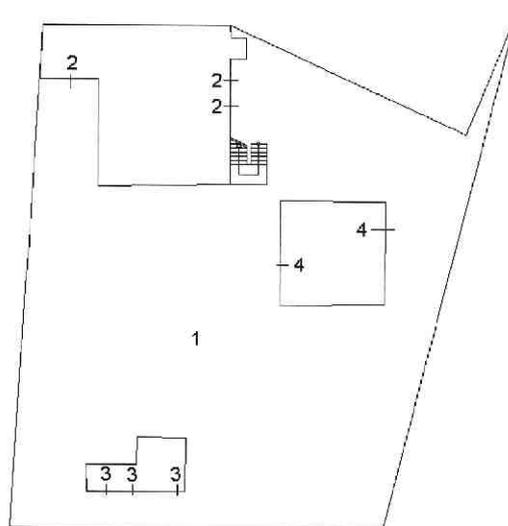
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

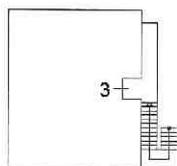
Piano seminterrato



Piano terra

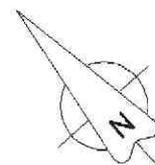


Piano primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 121 - Particella: 259 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



# LOTTO 2

ALLEGATO:

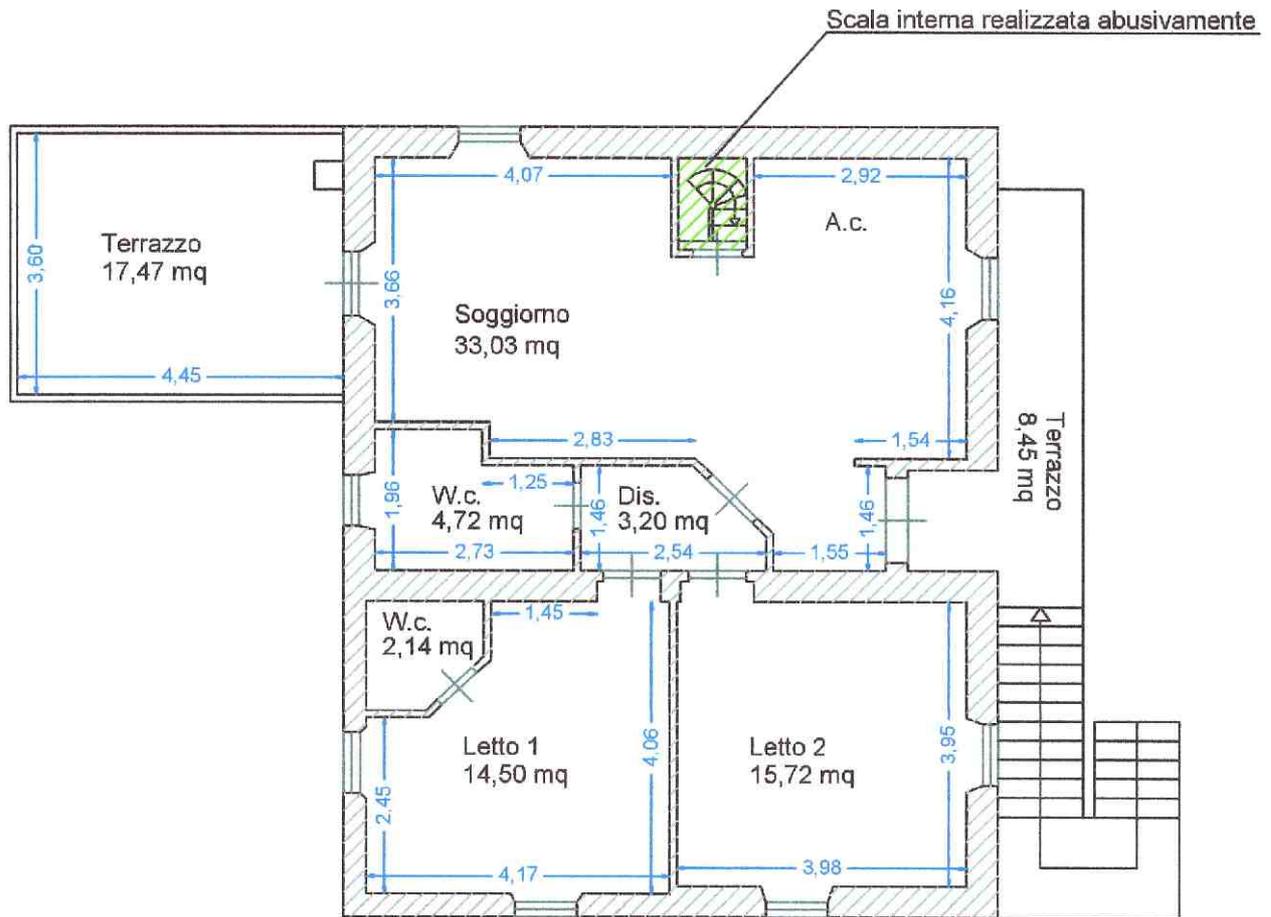
ELABORATI GRAFICI



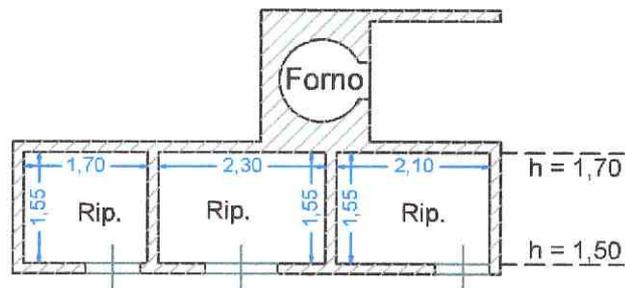
# LOTTO 2

Unità Immobiliare F. 121 P.IIa 259 sub. 3

scala 1:100



**Piano Primo**  
h = 2,95



**Piano Terra**

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terzi  
Sezione Alto  
N. 1144  
Geometra  
CECCOTTI ROBERTO

# LOTTO 2

ALLEGATO:

DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA

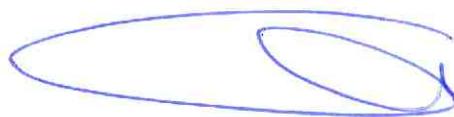




Illustrazione 1: Prospetto lato est



Illustrazione 2: Prospetto lato nord-est

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terzi	
	Iscrizione Albo N. 1144
Geometra CICCOTTI ROBERTO	

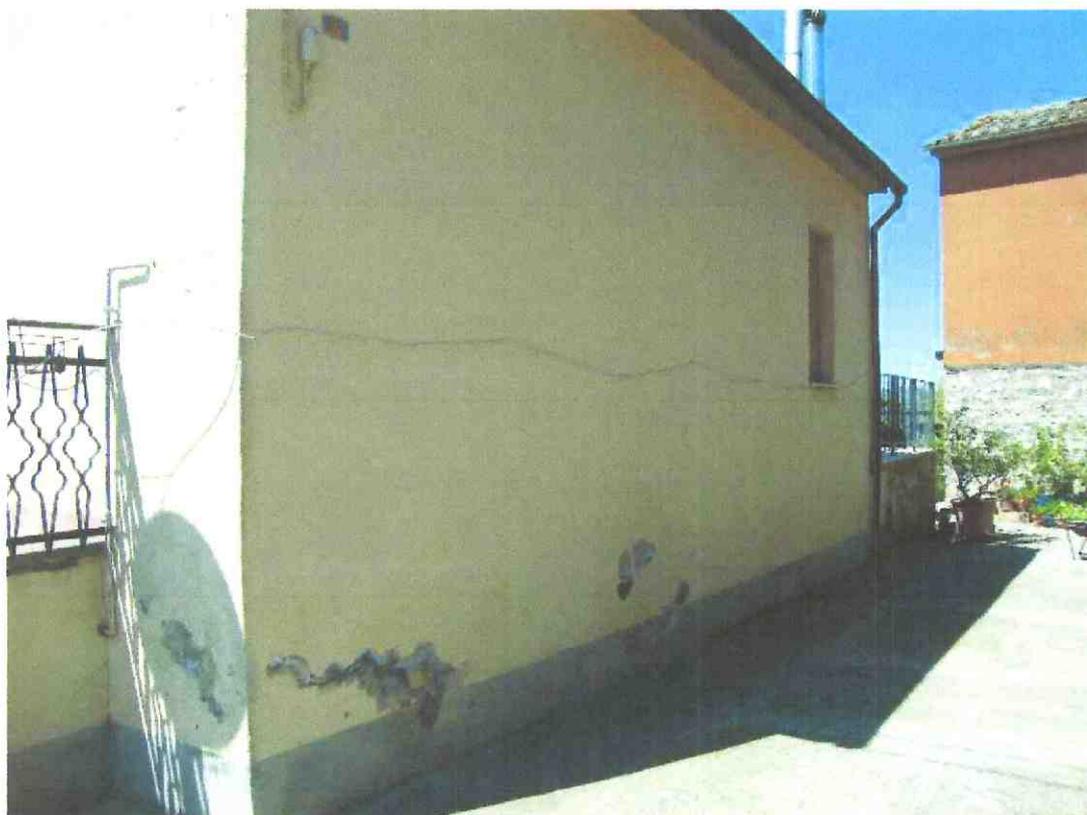


Illustrazione 3: Prospetto lato nord



Illustrazione 4: Prospetto lato nord

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 1144
Geometra <b>CECCOTTI ROBERTO</b>	

*(Handwritten signature in blue ink)*



Illustrazione 5: Prospetto lato ovest con in alto particolare ingresso Rimessa e centrale termica in basso ingresso alla dispensa



Illustrazione 6: Scala esterna

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni



Iscrizione Albo  
N. 1144

Geometra  
CECCOTTI ROBERTO



Illustrazione 7: Terrazzo lato est



Illustrazione 8: Portone ingresso





Illustrazione 9: Portone ingresso vista interna



Illustrazione10: Soggiorno

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Inscrizione Albo N. 1144
Geometra <b>CECCOTTI ROBERTO</b>	



Illustrazione 11: Soggiorno con vista piccolo vano scala contenente la scala a chiocciola di collegamento all'appartamento posto al piano inferiore, da demolire.

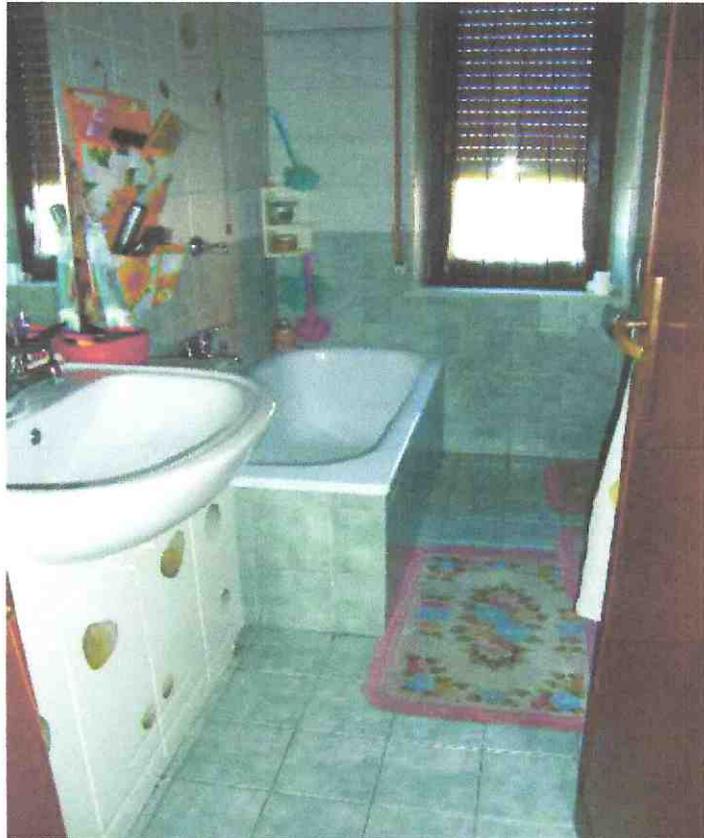


Illustrazione 12: W.c.





Illustrazione 13: W.c.



Illustrazione 14: Letto 1



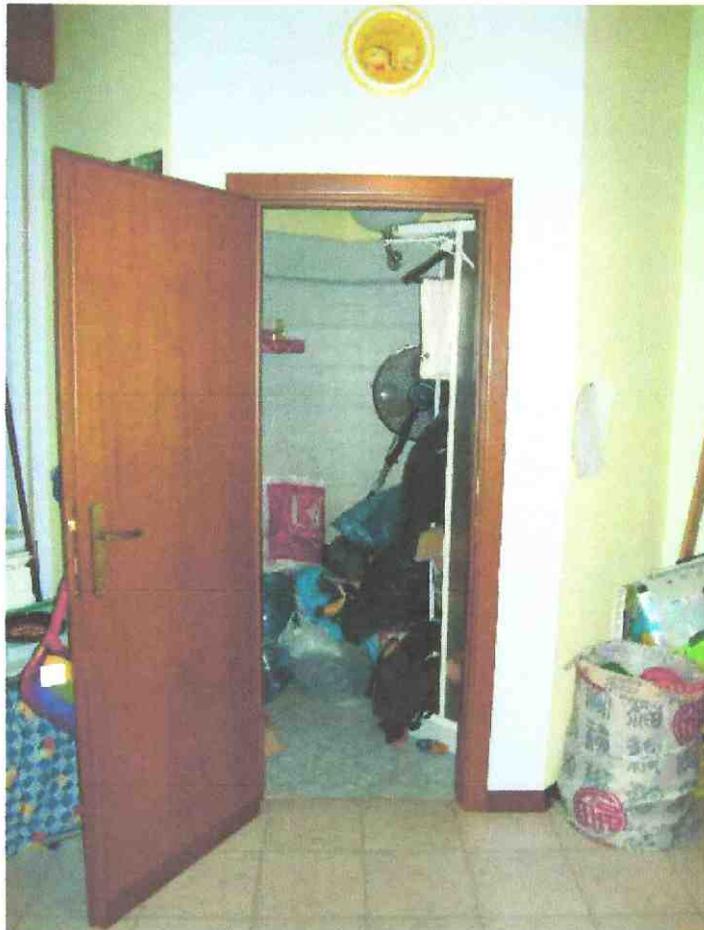


Illustrazione 15: W.c. In camera da letto 1



Illustrazione 16: Scala a chiocciola da demolire

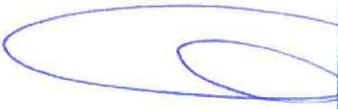
Dottorio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 1144
Geometra  CECCOTTI ROBERTO	



Illustrazione 17: Particolare infissi esterno



Illustrazione 18: Particolare infisso interno





Illustrazione 19: Accessorio, Forno e Ripostigli



Illustrazione 20: Accessorio, Forno e Ripostigli



---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

N° Gen. Rep. **158/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Veronica Mattea**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 003**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Ceccotti**

Codice fiscale: CCCRRT80T27L117H

Partita IVA: 1333430559

Studio in: Via Murri 15 - 05100 Terni

Telefono: 0744-421378

Fax: 0744-421378

Email: [ceccottiroberto@gmail.com](mailto:ceccottiroberto@gmail.com)

Pec: [roberto.ceccotti@geopec.it](mailto:roberto.ceccotti@geopec.it)

**Beni in Narni (Terni)**  
Località/Frazione **Narni**  
Via Tiberina n.213

**Lotto: 003**

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

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

**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Garage Piano Terra (sub.4).**

**Garage o autorimessa [G] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Narni, Via Tiberina n.213**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/5 di \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*omissis\*\*\* - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

Note: - \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato in [REDACTED] C.F.: \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; foglio 121, particella 259, subalterno 4, indirizzo Via Tiberina n. 213, piano T-S1, categoria C/6, classe 5, superficie 42, rendita € 69,41

Millesimi di proprietà di parti comuni: Si individuano quali parti comuni i seguenti immobili: - Bene Comune non Censibile - Corte censita al Fg. 121 p.lla 259 sub.1; - Corte - stradina di accesso al fabbricato censita al Fg. 121 p.lla 88.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta differente rispetto alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni. In particolare le differenze manifestate riguardano: - diversa distribuzione degli spazi interni, con formazione di stanze tra cui bagno e cucina, con conseguente cambio d'uso da garage a abitazione; - ampliamento sul lato nord ovest dell'immobile; - modifica delle aperture esterne. Regolarizzabili mediante: dichiarazione di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare:

variazione catastale con procedura Doc.fa: €200,00

Oneri Totali: € 200,00

Note: Il C.T.U. specifica che non è possibile presentare una variazione catastale, in quanto l'opera realizzata è del tutto abusiva e non sanabile. Per evitare un eccessivo carico di spese alla procedura, il C.T.U. propone al fine di regolarizzare la costruzione in oggetto, di demolire la parte ampliata abusivamente, e per la restante costruzione richiedere al Comune di Narni Pratica edilizia in sanatoria, con cambio d'uso da garage a magazzino e opere interne e modifica dei prospetti. Quindi al termine della eventuale sanatoria proposta sarà comunque necessario effettuare la conseguente presentazione di una variazione catastale, per un importo pari ad € 1000.00, che sarà a carico dell'esecutato per la quota di 1/5 pari ad € 200,00.

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di un garage, posto al piano terra, ubicato in zona agricola nella periferia del Comune di Narni, edificato negli anni ottanta. Il bene in oggetto di cui sopra trova accesso dalla corte comune (p.lla 259 sub 1). Il C.T.U. Geom. Roberto Ceccotti dichiara che il presente immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Terni, al catasto fabbricati del Comune di Narni al Foglio 121, particella 259, subalterno 4, categoria C/6, classe 5 consistenza 42 mq, piano Terra, rendita € 69,41.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Narni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Rocca di Abornoz.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 26 km, Superstrada E45 10 km, Stazione Ferroviaria 10 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ristorazione

**19.STATO DI POSSESSO:**

Libero.

Note: L'immobile risulta utilizzato dai comproprietari dell'esecutato.

**20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Vincolo di Bonifica

rogito Decreto Presidente della Repubblica in data 15/02/1977 ai nn. iscritto/trascritto a Terni in data 18/01/1978 ai nn. 354

vincolo di bonifica a favore del Consorzio di Bonifica Tevere Nera, ed a carico del sig. [REDACTED]

[REDACTED] gravante a tutto il Fg. 121 del catasto terreni del Comune di Narni.

- Descrizione onere: Servitù di Elettrodotto  
 rogito Dott. [REDACTED] in data 14/09/1990 ai nn. 53085 iscritto/trascritto a Terni in data 03/10/1990 ai nn. 5803  
 Servitù di Elettrodotto, a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede in Roma ed a carico del signor [REDACTED]; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Terni, in data 14/09/1990 rep.53085; atto con il quale il [REDACTED] costituiva a carico dei terreni di sua proprietà siti in Comune di Narni, Loc. Il Molino e censiti al catasto terreni al Foglio 121 particella 229, particella 85 e particella 86, la servitù relativa all'elettrodotto a 150 Kv, collegante la C.P. di Nera Montoro alla linea FF.SS. Villa Valle – Orte; le zone di terreno assoggettate a servitù sono comprese in una striscia della larghezza di ml. 27. La servitù costituita con il presente atto è inamovibile per espresso patto contrattuale e conferisce all'Enel la facoltà di far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso con i mezzi di opera e di trasporto necessari; collocare, mantenere ed esercitare l'elettrodotto; deramificare od abbattere quelle piante che, a esclusivo giudizio dell'Enel, possano essere di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto; deramificare o abbattere, in qualsiasi tempo e anche senza preavviso, quelle piante che, nell'ambito della zona asservita, trovandosi in prossimità dei conduttori, possano pregiudicare la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto ecc. La parte concedente si obbliga ad usare la fascia asservita compatibilmente con la presenza dell'elettrodotto ed inerente servitù impegnandosi a non eseguire nella fascia stessa opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù costituita. Di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto ricadente nella fascia asservita deve essere data preventiva comunicazione all'Enel, al fine di consentire all'Ente di accertare la compatibilità o meno dell'opera progettata con l'elettrodotto;

- Descrizione onere: Servitù di Passaggio  
 rogito Dott. [REDACTED] in data 25/07/1996 ai nn. 29059 iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/1996 ai nn. 4862  
 SERVITU' DI PASSAGGIO, a favore della signora [REDACTED] ed a carico del [REDACTED] come da atto notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Narni, del 25/07/1996 rep. 29059; atto con il quale il signor [REDACTED] costituiva a carico del terreno di sua proprietà sito in Comune di Narni, Loc. Il Molino e censito al catasto terreni al Foglio 121 particella 341, la servitù di transito pedonale e con ogni mezzo per l'accesso al terreno censito al Foglio 121 particella 342 (acquistato dalla signora [REDACTED]) dalla strada interpoderale ricompresa tra le particelle 267 e 82 del foglio 121;

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

### 20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\* – \*\*\*omissis\*\*\* – \*\*\*omissis\*\*\* – \*\*\*omissis\*\*\*, derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 352500 - Importo capitale: € 235000  
 rogito Dott. [REDACTED] in data 16/10/2006 ai nn. 3528 iscritto/trascritto a Terni in data 24/10/2006 ai nn. 3027  
 Note: IPOTECA VOLONTARIA, a favore della Banca [REDACTED], con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede [REDACTED]) ed a carico dei signori \*\*\*omissis\*\*\* nata in [REDACTED]; \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato in [REDACTED]; \*\*\*omissis\*\*\* nata [REDACTED]; \*\*\*omissis\*\*\* nato [REDACTED] e \*\*\*omissis\*\*\* nato [REDACTED], per 1/5 ciascuno della piena proprietà per Euro 352.500,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro235.000,00; durata anni 28; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Terni, del 16/10/2006 rep.3528; gravante: la piena proprietà degli immobili posti nel Comune di Narni, censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub 4 e particella 259 sub 1 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 386 e particella 387;  
 - Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, derivante da atto giudiziario - Importo ipoteca: € 16900,00

rogito Tribunale Civile di Orvieto in data 20/11/2012 ai nn. 147-2012 iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2013 ai nn. 196

Note: IPOTECA GIUDIZIALE a favore della [redacted] con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto presso la propria filiale di [redacted] ed a carico del signor \*\*\*OMISSIS\*\*\* [redacted] per Euro 16.900,00 di cui Euro 12.437,63 per sorte derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Orvieto il 20/11/2012 rep.147/2012; gravante i diritti di 1/5 della piena proprietà sugli immobili posti in Comune di Narni e censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 1, particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub. 4 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 259, particella 386 e particella 387;

#### 20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, derivante da atto giudiziario rogito Tribunale di Terni in data 06/06/2013 ai nn. 760 iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2013 ai nn. 4760  
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore della [redacted] con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto in Terni Via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] ed a carico del signor \*\*\*OMISSIS\*\*\* [redacted] atto giudiziario dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni del 06/06/2013 rep. 760; i diritti di 1/5 della piena proprietà sugli immobili posto in Comune di Narni e censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 1, particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub. 4 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 259, particella 386 e particella 387;

#### 20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 20.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 21.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**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 Specificate

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

### 22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 21/04/1970 al 16/10/2006 (ante ventennio) In forza di atto di donazione a rogito Dott. [redacted] in data 21/04/1970 ai nn. 16144 trascritto a Spoleto in data 04/05/1970 ai nn. 2253

**Titolare/Proprietario:** - \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato in [REDACTED] C.F.: \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; dal 16/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED] in data 16/10/2006 ai nn. 3527/2090 trascritto a Terni in data 24/10/2006 ai nn. 8694

### 23.PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento di un fabbricato in difformità alla licenza edilizia n. 1471 del 02/03/0960

Rilascio in data 03/10/2006 al n. di prot. 1443

L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE: Ampliamento di un fabbricato in difformità alla Licenza Edilizia n. 1471 del 02/03/1960, realizzando maggiore superficie con mutamento di destinazione d'uso della stalla la Piano Terra in abitazione.

Costruzione di un annesso distaccato dal fabbricato principale e di un garage in difformità all'Autorizzazione prot. 7814 del 29/04/1982; opere non valutabili in termini di superfici, come recinzioni muretti di contenimento e bombolone gpl. Per il presente titolo abilitativo non è stata reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Narni la documentazione relativa al Certificato di agibilità.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione piazzale rialzato costituito da un solaio poggiate nella parte a valle su un muro di sostegno.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/04/1982 al n. di prot. 7814

Rilascio in data 29/04/1982 al n. di prot. 7814

### 23. Conformità edilizia:

1

#### Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme ai titoli edilizi abilitativi rilasciati. In particolare il garage è stato abusivamente ampliato sul lato nord ovest con una struttura realizzata con pannelli sandwich e muratura, diviso al suo interno con tramezzature e formazione di nuovi locali tra cui una cucina ed un bagno; ne consegue un cambio di destinazione d'uso in atto del garage oggetto di stima ad abitazione. inoltre sono state modificate le aperture esterne. Al di sopra della copertura piana del garage, è stato installato un pergolato in ferro con copertura in telo ombreggiante. La struttura portante è in muratura di tufo, interrata su un lato e tre lati scoperti, con infissi esterni in legno e porte interne tamburate. Esternamente la struttura risulta non intonacata, l'altezza interna media è pari a ml. 2,30. Il C.T.U. dichiara che l'opera non risulta sanabile, in quanto l'ampliamento realizzato abusivamente è in contrasto con la normativa Regionale vigente, e va quindi rimosso. Per quanto riguarda le modifiche interne e il cambio d'uso in atto da garage ad abitazione, lo scrivente dichiara che non risulta sanabile in quanto le altezze interne non rispettano i limiti inderogabile previsti dalla normativa vigente, va ripristinato quindi lo stato dei luoghi ante-opera. Per evitare un eccessivo carico di spese alla procedura, il C.T.U. propone al fine di regolarizzare la costruzione in oggetto, di demolire la parte ampliata abusivamente, e per la restante costruzione richiedere al Comune di Narni Pratica edilizia in sanatoria, con cambio d'uso da garage a magazzino e opere interne e modifica dei prospetti.

Regolarizzabili mediante: Demolizione ampliamento abusivamente effettuato, Pratica edilizia in sanatoria per cambio d'uso da garage a magazzino, opere interne, modifica aperture esterne e realizzazione pergolato

in ferro.

Descrizione delle opere da sanare:

demolizione ampliamento in pannelli sandwich e muratura: € 200,00; Pratica edilizia in sanatoria : € 800,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Per la regolarizzazione edilizia per quanto sopra esposto sarà necessario effettuare una sanatoria edilizia onerosa, per un importo pari ad € 4000.00 comprensivo di sanzione costo di costruzione e parcella professionale professionista per la parte tecnica, oltre alla spesa di € 1000.00 per la demolizione dell'abuso. Tali importi saranno a carico dell'esecutato per la quota di 1/5 pari ad un importo di € 1000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 23. Conformità urbanistica:

2

#### Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	E2 Zone Destinate a usi agricoli di tutela paesistica
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.1.5 - Zone E 1. Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. All'interno delle zone E vige il divieto di aperture di nuove cave, salvo quelle consentite da apposite norme e piani di settore sovraordinati (regionali o provinciali) o dall'eventuale Piano Cave Comunale, e di predisposizione di qualsiasi discarica, deposito e immagazzinamento di materiali di rifiuto e di rottami, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate. L' articolazione delle zone E fa riferimento ai subsistemi e ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi legati alla pericolosità idro-geo-morfologica. 2. Per le zone omogenee di cui ai commi successivi sono indicati gli interventi e le attività ammesse in zona agricola salvo diversa prescrizione per quelle che ricadono nelle "aree agricole di pregio" di cui alla L.R. n.52/1983. 3. Le zone si articolano in: -E1 zone di salvaguardia idrologica intensiva ed inedificabilità assoluta. -E2 zone di tutela paesistica -E3 zone di salvaguardia idrogeologica intensiva -E4 zone di tutela della permeabilità -E5 zone di riequilibrio eco-biologico e microclimatico
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	6,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione : di cui al punto **Garage Piano Terra (sub.4)**

Il bene consiste in immobile ad uso garage, sito nel Comune di Narni Via Tiberina n. 213, con identificativi catastali Foglio 121 Particella 259 Subalterno 4, con corte comune (p.la 259 sub 1) con l'immobile Appartamento Censito al N.C.E.U. di Terni al Foglio 121 Particella 259 Subalterno 2, e con l'immobile Appartamento Censito al N.C.E.U. di Terni al Foglio 121 Particella 259 Subalterno 3, siti in Narni (TR), Via Tiberina n. 213, diritti di comproprietà sulla stradina di accesso al fabbricato - corte distinta al Catasto Terreni al Foglio 121 Particella n. 88. Il C.T.U. nel sopralluogo del 20 Aprile 2015 ha potuto constatare una totale difformità tra lo stato dei luoghi della presente unità immobiliare ed i progetti allegati ai titoli edilizi abilitativi rilasciati dal Comune di Narni. In particolare il garage è stato abusivamente ampliato sul lato nord ovest con una struttura piana con pannelli sandwich e diviso al suo interno con tramezzature e formazione di nuovi locali tra cui una cucina ed un bagno; ne consegue un cambio di destinazione d'uso in atto del garage oggetto di stima ad abitazione. Inoltre sono state modificate le aperture esterne. Al di sopra della copertura piana del garage, è stato installato un pergolato in ferro con copertura in telo ombreggiante. La struttura portante è in muratura di tufo, interrata su un lato e tre lati scoperti, con infissi esterni in legno e porte interne tamburate. Esternamente la struttura risulta non intonacata, l'altezza interna media è pari a ml. 2,30. Il C.T.U. dichiara che l'opera non risulta sanabile, in quanto l'ampliamento realizzato abusivamente è in contrasto con la normativa Regionale vigente, e va quindi rimosso. Per quanto riguarda le modifiche interne e il cambio d'uso in atto da garage ad abitazione, lo scrivente dichiara che non risulta sanabile in quanto le altezze interne non rispettano i limiti inderogabile previsti dalla normativa vigente, va ripristinato quindi lo stato dei luoghi ante-opera.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### 1/5 di \*\*\*OMISSIS\*\*\*- Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*omissis\*\*\* - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: \*\*\*omissis\*\*\* 1/5 Proprietà

Eventuali comproprietari: \*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: \*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	49,70	1,00	49,70
		<b>49,70</b>		<b>49,70</b>

**Accessori:****2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****4.24. Criterio di stima:**

- 1 Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente consulenza, il sottoscritto C.T.U. Geom. Roberto Ceccotti, visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO. Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle fonti e osservatori del mercato immobiliare, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, il sottoscritto ritiene congruo applicare un valore pari ad € 500,00 al mq della superficie commerciale per l'unità immobiliare ad uso garage posta al Piano Terreno. Principio adottato per il calcolo della superficie, D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

**24. Fonti di informazione:**

- 2 Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare - Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al I trimestre 2015; - Osservatorio dell'Agenzia del Territorio Zona Extraurbana/RURALE E ALTRE FRAZIONI (R1), Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe all'immobile oggetto di stima.

**24. Valutazione corpi:**

3

**Garage Piano Terra (sub.4).**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	49,70	€ 500,00	€ 24.850,00

Valore Corpo	€ 24.850,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.970,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Garage Piano Terra (sub.4)		49,7	€ 24.850,00	€ 4.970,00

**24Adeguamenti 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% )	€ 745,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

5 Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.024,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**24. Regime fiscale della vendita**

6

Data generazione:  
25-06-2015 16:06:19

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Ceccotti**

# LOTTO 3

ALLEGATO:

SCHEDE CATASTALI



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0055028 del 22/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Tiberina

civ. 213

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 121

Particella: 259

Subalterno: 4

Compilata da:

Capitoni Pierpaolo

Iscritto all'albo:

Geometri

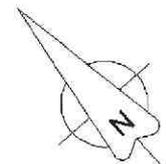
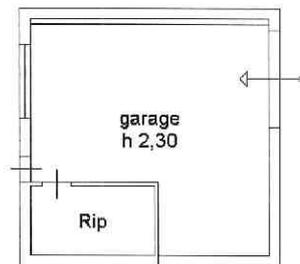
Prov. Terni

N. 915

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 121 - Particella: 259 - Subalterno: 4 >  
VIA TIBERINA n. 213 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Capitoni Pierpaolo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni N. 915

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Comune di Narni

Sezione: Foglio: 121 Particella: 259

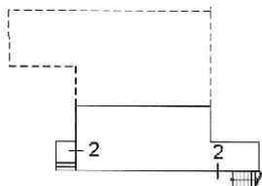
Protocollo n. TR0055028 del 22/08/2006

Tipo Mappale n. 54377 del 16/08/2006

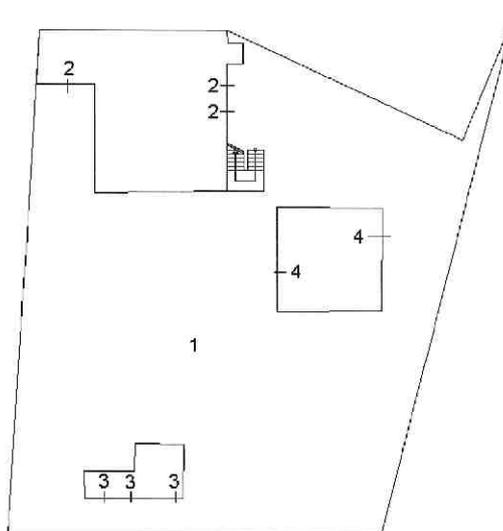
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

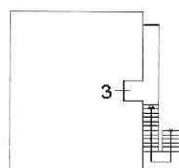
Piano seminterrato



Piano terra

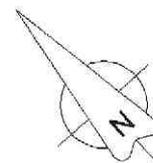


Piano primo



Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/04/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 121 - Particella: 259 - Elaborato planimetrico >

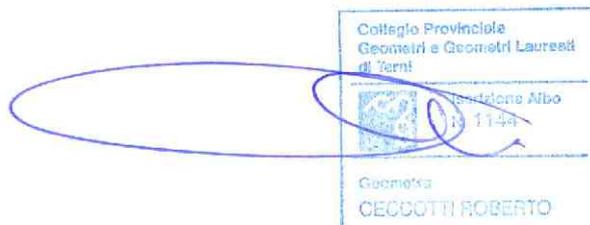
Ultima planimetria in atti



# LOTTO 3

ALLEGATO:

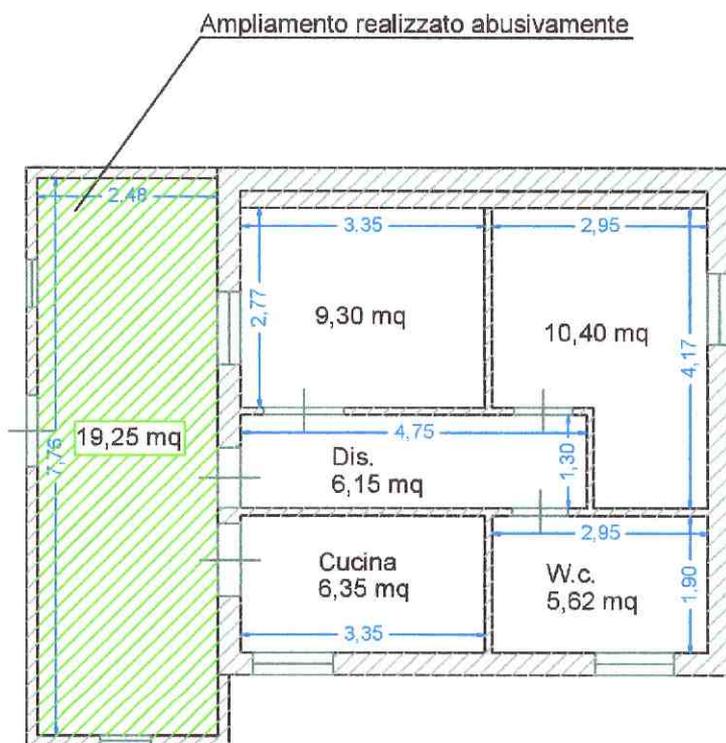
ELABORATI GRAFICI



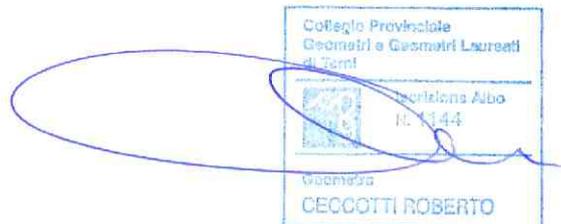
# LOTTO 3

Unità Immobiliare F. 121 P.Ila 259 sub. 4

scala 1:100



**Piano Terra**  
h = 2,30



# LOTTO 3

ALLEGATO:

DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA





Illustrazione 1: Prospetto lato sud

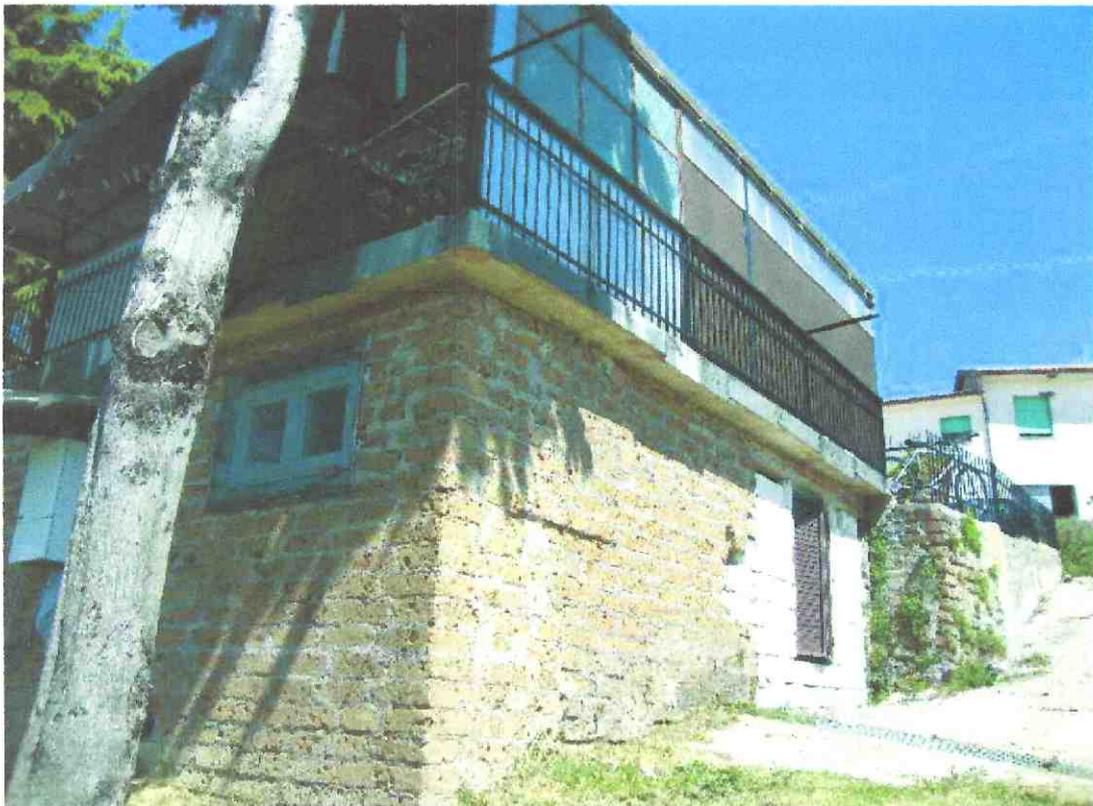


Illustrazione 2: Prospetto lato sud est





Illustrazione 3: Prospetto lato ovest con particolare ampliamento abusivamente realizzato



Illustrazione 4: Pergolato in ferro sovrastante il garage





Illustrazione 5: Particolare copertura ampliamento garage abusivamente realizzato



Illustrazione 6: Prospetto lato nord est

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terzi

Iscrizione Albo  
n. 1144

Geometra  
CECCOTTI ROBERTO



Illustrazione 7



Illustrazione 8

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	Iscrizione Albo N. 1144
	
CECCOTTI ROBERTO	



Illustrazione 9



Illustrazione 10

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Incaricamento Albo  
N. 1144

Geometra  
CECCOTTI ROBERTO

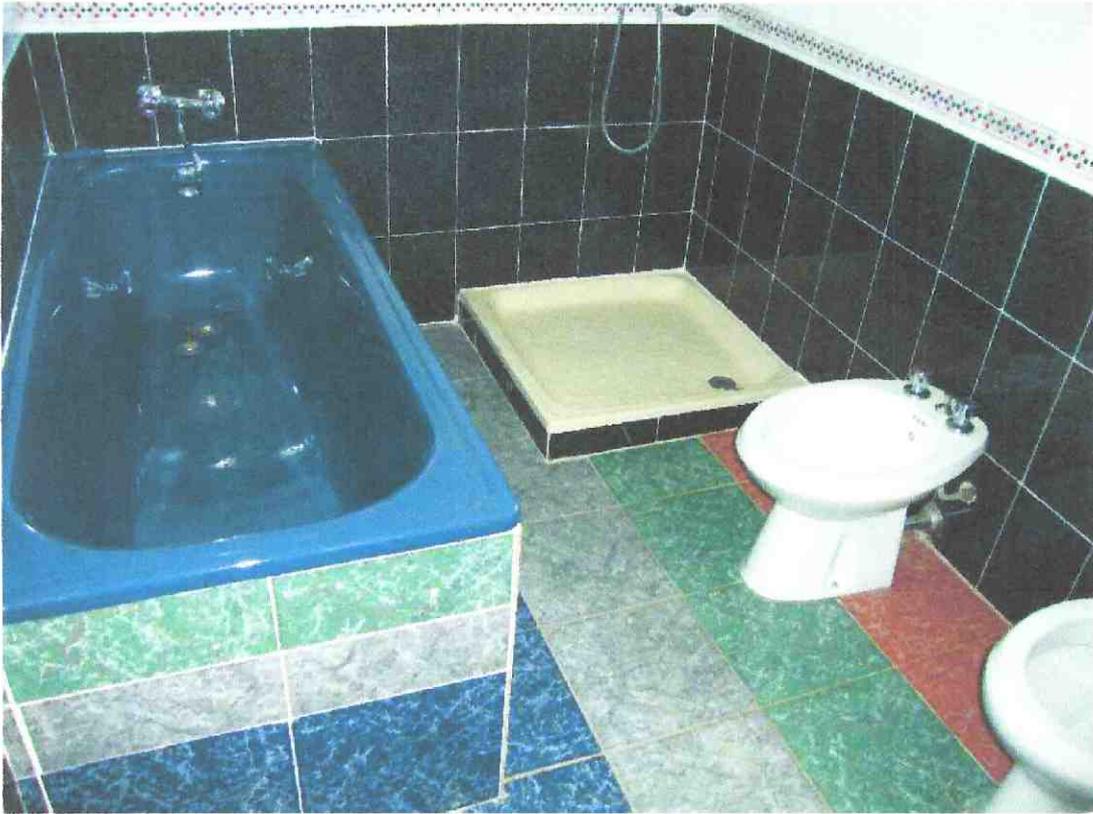


Illustrazione 11



Illustrazione 12





Illustrazione 13: Particolare interno ampliamento abusivamente realizzato

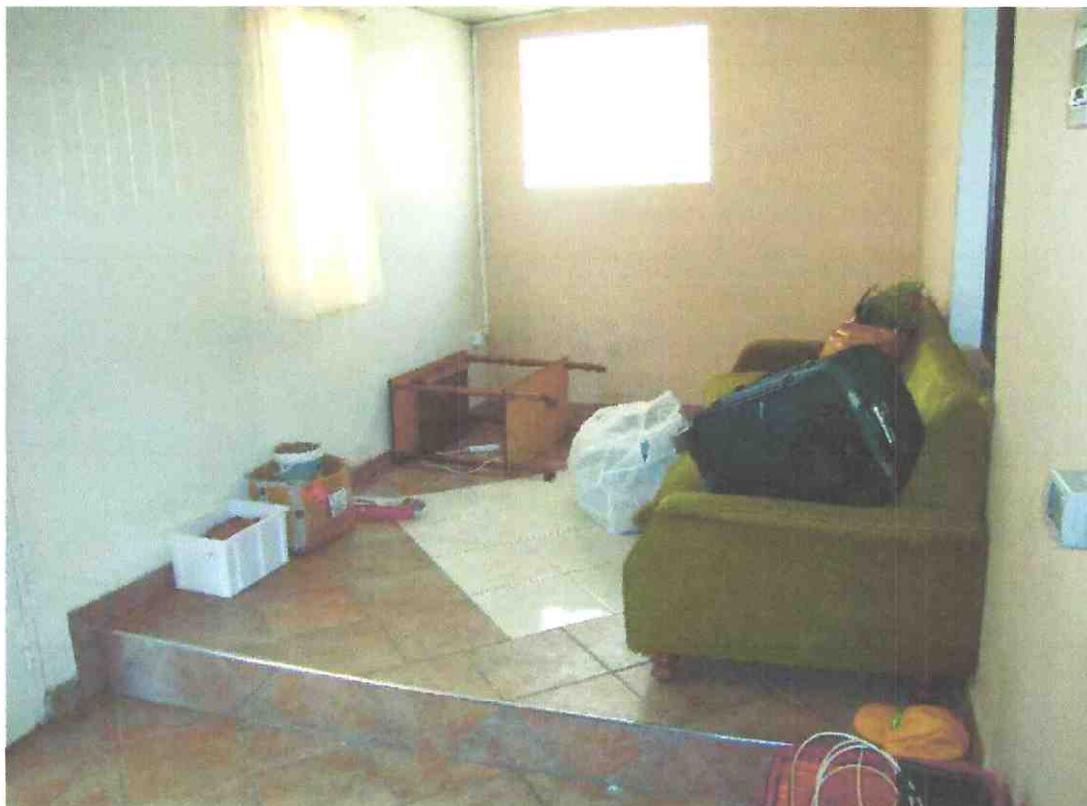


Illustrazione 14: Particolare interno ampliamento abusivamente realizzato



---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro: **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

N° Gen. Rep. **158/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Veronica Mattea**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 004**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Ceccotti**

Codice fiscale: CCCRRT80T27L117H

Partita IVA: 1333430559

Studio in: Via Murri 15 - 05100 Terni

Telefono: 0744-421378

Fax: 0744-421378

Email: [ceccottiroberto@gmail.com](mailto:ceccottiroberto@gmail.com)

Pec: [roberto.ceccotti@geopec.it](mailto:roberto.ceccotti@geopec.it)

**Beni in Narni (Terni)**  
Località/Frazione **Narni**  
Via Tiberina n.213

**Lotto: 004**

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

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

**25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Terreni agricoli (Uliveto).**

**Garage o autorimessa [G] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Narni, Via Tiberina n.213**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/5 di \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*omissis\*\*\* - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

\_\_\_\_\_ piena Proprietà

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

\*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

Note: - \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato i \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata in \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata in \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** - \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato in \_\_\_\_\_ C.F.: \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata in \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata in \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*,, foglio 121, particella 386 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 2965, reddito dominicale: € 14.55, reddito agrario: € 7.66

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** - \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato in \_\_\_\_\_ C.F.: \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata in \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata in \_\_\_\_\_ \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*,, foglio 121, particella 387 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 2365, reddito dominicale: € 11.60, reddito agrario: € 6.11

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Regolarizzabili mediante:  
Descrizione delle opere da sanare:

Note:  
Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**26.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di appezzamenti di terreni, ubicati in zona agricola nella periferia del Comune di Narni, con destinazione d'uso agricola. Il C.T.U. Geom. Roberto Ceccotti dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Terni, al catasto terreni del Comune di Narni al Foglio 121, particella 386, qualità ULIVETO, classe 2, superficie 2965, reddito dominicale Euro 14,55, reddito agrario Euro 7,66 e Foglio 121 particella 387, qualità ULIVETO, classe 2, superficie 2365, reddito dominicale Euro 11,60, reddito agrario Euro 6,11.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Narni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Rocca di Abornoz.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 26 km, Superstrada E45 10 km, Stazione Ferroviaria 10 km

**Servizi offerti dalla zona:** Ristorazione

**27.STATO DI POSSESSO:**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile risulta utilizzato dai comproprietari dell'esecutato.

**28.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*28.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Vincolo di Bonifica

rogito Decreto Presidente della Repubblica in data 15/02/1977 ai nn. iscritto/trascritto a Terni in data 18/01/1978 ai nn. 354

vincolo di bonifica a favore del Consorzio di Bonifica Tevere Nera, ed a carico del sig. [REDACTED], gravante a tutto il Fg. 121 del catasto terreni del Comune di Narni.

- Descrizione onere: Servitù di Elettrodotta

rogito Dott. [REDACTED] in data 14/09/1990 ai nn. 53085 iscritto/trascritto a Terni in data 03/10/1990 ai nn. 5803

Servitù di Elettrodotta, a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede in Roma ed a carico del signor [REDACTED]; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. L. [REDACTED], Notaio in Terni, in data 14/09/1990

rep.53085; atto con il quale il signor [REDACTED] costituiva a carico dei terreni di sua proprietà siti in Comune di Narni, Loc. Il Molino e censiti al catasto terreni al Foglio 121 particella 229, particella 85 e particella 86, la servitù relativa all'elettrodotto a 150 Kv, collegante la C.P. di Nera Montoro alla linea FF.SS. Villa Valle – Orte; le zone di terreno assoggettate a servitù sono comprese in una striscia della larghezza di ml. 27. La servitù costituita con il presente atto è inamovibile per espresso patto contrattuale e conferisce all'Enel la facoltà di far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso con i mezzi di opera e di trasporto necessari; collocare, mantenere ed esercitare l'elettrodotto; deramificare od abbattere quelle piante che, a esclusivo giudizio dell'Enel, possano essere di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto; deramificare o abbattere, in qualsiasi tempo e anche senza preavviso, quelle piante che, nell'ambito della zona asservita, trovandosi in prossimità dei conduttori, possano pregiudicare la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto ecc. La parte concedente si obbliga ad usare la fascia asservita compatibilmente con la presenza dell'elettrodotto ed inerente servitù impegnandosi a non eseguire nella fascia stessa opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù costituita. Di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto ricadente nella fascia asservita deve essere data preventiva comunicazione all'Enel, al fine di consentire all'Ente di accertare la compatibilità o meno dell'opera progettata con l'elettrodotto;

- Descrizione onere: Servitù di Passaggio

rogito Dott. [REDACTED] in data 25/07/1996 ai nn. 29059 iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/1996 ai nn. 4862

SERVITU' DI PASSAGGIO, a favore della signora [REDACTED] ed a carico del Signor [REDACTED]; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Narni, del 25/07/1996 rep. 29059; atto con il quale il signor [REDACTED] costituiva a carico del terreno di sua proprietà sito in Comune di Narni, Loc. Il Molino e censito al catasto terreni al Foglio 121 particella 341, la servitù di transito pedonale e con ogni mezzo per l'accesso al terreno censito al Foglio 121 particella 342 (acquistato dalla signora [REDACTED]) dalla strada interpoderale ricompresa tra le particelle 267 e 82 del foglio 121;

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

### 28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\* - \*\*\*omissis\*\*\*, derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 352500 - Importo capitale: € 235000

rogito Dott. [REDACTED] in data 16/10/2006 ai nn. 3528 iscritto/trascritto a Terni in data 24/10/2006 ai nn. 3027

Note: IPOTECA VOLONTARIA, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di [REDACTED] ed a carico dei signori \*\*\*omissis\*\*\* nata [REDACTED] \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato [REDACTED]; \*\*\*omissis\*\*\* nata in [REDACTED] \*\*\*omissis\*\*\* nato in [REDACTED] e \*\*\*omissis\*\*\* nato in [REDACTED], per 1/5 ciascuno della piena proprietà per Euro 352.500,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 235.000,00; durata anni 28; come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. [REDACTED], Notaio in Terni, del 16/10/2006 rep.3528; gravante: la piena proprietà degli immobili posti nel Comune di Narni, censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub 4 e particella 259 sub 1 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 386 e particella 387;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* Proprietà per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, derivante da atto giudiziario - Importo ipoteca: € 16900,00 rogito Tribunale Civile di Orvieto in data 20/11/2012 ai nn. 147-2012 iscritto/trascritto a Terni in data 18/02/2013 ai nn. 196

Note: IPOTECA GIUDIZIALE a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto presso la propria filiale di [REDACTED] 5) ed a carico del signor \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato [REDACTED] per Euro 16.900,00 di cui Euro 12.437,63 per sorte derivante da atto giudiziario emesso dal

Tribunale Civile di Orvieto il 20/11/2012 rep.147/2012; gravante i diritti di 1/5 della piena proprietà sugli immobili posti in Comune di Narni e censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 1, particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub. 4 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 259, particella 386 e particella 387;

**28.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [redacted] contro \*\*\*OMISSIS\*\*\* Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, derivante da atto giudiziario rogito Tribunale di Terni in data 06/06/2013 ai nn. 760 iscritto/trascritto a Terni in data 01/07/2013 ai nn. 4760 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore della [redacted] [redacted] (domicilio ipotecario eletto in Terni Via [redacted], presso lo studio dell'Avv. [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted]) ed a carico del signor \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato in [redacted]; atto giudiziario dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni del 06/06/2013 rep. 760; i diritti di 1/5 della piena proprietà sugli immobili posto in Comune di Narni e censiti al catasto fabbricati al Foglio 121 particella 259 sub 1, particella 259 sub 2, particella 259 sub 3, particella 259 sub. 4 ed al catasto terreni al Foglio 121 particella 259, particella 386 e particella 387;

**28.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**28.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**29.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**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 Specificate

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**30.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 21/04/1970 al 16/10/2006 (ante ventennio) In forza di atto di donazione a rogito Dott. [redacted] in data 21/04/1970 ai nn. 16144 trascritto a Spoleto in data 04/05/1970 ai nn. 2253

**Titolare/Proprietario:** - \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato [redacted] C.F.: \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*OMISSIS\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nato [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5; - \*\*\*omissis\*\*\* nato in [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*; - \*\*\*omissis\*\*\* nata [redacted] \*\*\*omissis\*\*\*, Proprietà` per 1/5 in

regime di comunione dei beni con \*\*\*omissis\*\*\*, dal 16/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Dott. ██████████ in data 16/10/2006 ai nn. 3527/2090 trascritto a Terni in data 24/10/2006 ai nn. 8694

### 31.PRATICHE EDILIZIE:

#### 31. Conformità edilizia:

1

##### Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che all'interno degli appezzamenti di terreno oggetto della presente stima sono state realizzate costruzioni abusive (baraccamenti) con materiale di diversa natura (ferro, legno, materiali plastici), in assenza del rispetto delle normative di sicurezza, delle costruzioni e igienico sanitarie. Tali baracche dovranno essere rimosse.

Regolarizzabili mediante: Demolizione baracche abusivamente realizzate

Descrizione delle opere da sanare:

demolizione baracche abusive: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Note: Il costo stimato per la rimozione delle baracche abusivamente realizzate è pari ad € 1500, da attribuire per la quota di 1/5 all'esecutato per un importo pari ad € 300,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 31. Conformità urbanistica:

2

##### Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	E2 Zone Destinate a usi agricoli di tutela paesistica - Sub.Sistemi V4 serbatoi di naturalità a carattere locale Colle di Le Treie-Visciano - Formazioni Boschive.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.1.5 - Zone E 1. Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. All'interno delle zone E vige il divieto di aperture di nuove cave, salvo quelle consentite da apposite norme e piani di settore sovraordinati (regionali o provinciali) o dall'eventuale Piano Cave Comunale, e di predisposizione di qualsiasi discarica, deposito e immagazzinamento di materiali di rifiuto e di rottami, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate. L' articolazione delle zone E fa riferimento ai subsistemi e ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi legati alla pericolosità idro-geo-morfologica. 2. Per le zone omogenee di cui ai commi successivi sono indicati gli interventi e le attività ammesse in zona agricola salvo diversa prescrizione per quelle che ricadono nelle "aree agricole di pregio" di cui alla L.R. n.52/1983. 3. Le

zone si articolano in: -E1 zone di salvaguardia idrologica intensiva ed inedificabilità assoluta. -E2 zone di tutela paesistica -E3 zone di salvaguardia idrogeologica intensiva -E4 zone di tutela della permeabilità -E5 zone di riequilibrio eco-biologico e microclimatico Art. 5.1.2.4 - Sub-sistema V4: Serbatoio di naturalità a carattere locale 1. Costituiscono i Serbatoi di naturalità a carattere locale il colle di S. Vito-Guadamello (V4.1), il colle di Collesecco (V4.2), l'altopiano di LeTreie-Visciano (V4.3), il colle di S. Pellegrino-Camartana (V4.4), il colle S. Marcello (V4.5). Essi sono caratterizzati in via quasi esclusiva da un mosaico ambientale di aree agricole promiscue, con elevata presenza di colture arboree, masse boscate ed arbustate, linee d'acqua e fitta rete di filari e siepi. Il mosaico costituisce un serbatoio di elevata biodiversità, con presenza di numerose specie faunistiche di elevato interesse naturalistico. 2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia ed al potenziamento della diversità vegetazionale e culturale attraverso la conservazione, il recupero ed il potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, colture arboree ed erbacee pregiate), il mantenimento del sistema insediativo antico, la conservazione delle sistemazioni agrarie tipiche (terrazzamenti, ciglionamenti), la sistemazione dei corsi d'acqua e degli impluvi, il potenziamento delle fasce arbustate a protezione dei boschetti isolati. Dovranno inoltre essere favoriti il recupero ed il potenziamento delle formazioni arbustive del sottobosco e di bordo e la ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate. Il rilascio della concessione per gli interventi ammessi è comunque subordinata ad un progetto di inserimento ambientale e paesistico. 3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di Attività agricole (A) e Spazi scoperti d'uso pubblico (V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extraalberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti. 4. Sono esclusi: edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre di tipo b) e c) in base alle definizioni della Del. G.R. 7304/97. Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale. 5. Divieti: - introduzione di specie esotiche vegetali e animali; - pascolamento nelle aree boscate e arbustate; - circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti. Art. 3.5.1.1 - Formazioni boschive 1. Sono formazioni boschive

(boschi) le aree a copertura vegetazionale folta di estensione superiore a 2000 mq (secondo la definizione dell'inventario Forestale Italiano) nelle quali sono presenti piante forestali legnose o arbustive determinanti, a maturità, un'area di insidenza (proiezione sul terreno delle chiome delle piante) pari ad almeno il 50% della superficie. Nel territorio di Narni esse sono formazioni forestali dominate dal leccio con presenza di specie caducifoglie, boschi misti di latifoglie e conifere, boschi di conifere, sporadici rimboschimenti. 2. Ai sensi della normativa vigente, i boschi sono sottoposti a tutela integrale. Nelle aree boscate sono ammesse le normali pratiche selvicolturali che dovranno essere improntate a criteri naturalistici, con particolare riguardo agli indirizzi per la tutela ed il miglioramento del patrimonio forestale di cui all'articolo 119 delle N.T.A. del P.T.C.P., salvaguardando le specie vegetali arboree ed arbustive autoctone (vedi elenchi allegati alle L.R. 49/87 e L.R. 11/90) che tendono a rinnovarsi spontaneamente anche all'interno dei rimboschimenti ed evitando di ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone. Nei boschi di alto fusto sarà evitato il taglio a raso e favorito lo sviluppo delle specie spontanee. Saranno inoltre rimosse iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale. Sono prescritti inoltre: - il mantenimento dei sentieri esistenti e dei viali parafuoco; - il recupero e la sistemazione dei sentieri antichi e delle strade esistenti nel rispetto delle dimensioni originarie, previa richiesta di autorizzazione da inoltrare agli organismi competenti; - la realizzazione, previa valutazione di inserimento paesistico, di specchi d'acqua con finalità antincendio. Per il taglio e la utilizzazione dei boschi si fa riferimento ai vigenti indirizzi forniti dal Corpo Forestale dello Stato. 3. Nei boschi è vietata l'alterazione delle tipologie vegetazionali esistenti, ovvero l'eliminazione degli esemplari arborei adulti e l'introduzione di specie estranee al tipo di bosco secondo le indicazioni contenute nell'art. 121 delle NTA del P.T.C.P.. Le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie; sono pertanto vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, fatti salvi gli interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona. Sono anche vietati: - l'accensione di fuochi; - il pascolo caprino; - l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 uba (unità bovina adulta) per più di sei mesi all'anno. È vietata la ceduzione dei boschi siti su versanti con acclività superiore al 100% e con scarso grado di copertura dello strato arbustivo-arboreo. In tutti i boschi sono vietate inoltre la costruzione di infrastrutture per la mobilità ed impianti tecnologici fuori terra, salvo le opere di derivazione e

	<p>captazione d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue. 4. A tutte le aree occupate da formazioni boschive è annesso un ambito di tutela di 15 ml misurati a partire dal loro perimetro; se è presente il mantello del bosco, questo ambito si calcola a partire dal suo margine in cui l'attività edilizia è consentita nei limiti disposti dal comma 3 dell'art. 15 della L.R. 27/2000 PUT. All'interno dell'ambito di tutela sono vietate : - le lavorazioni del suolo che in profondità possano raggiungere gli apparati radicali delle essenze arboree e arbustive del bosco; - le arature con profondità maggiori di 40 cm ; - la messa a dimora di essenze non autoctone; - le opere di qualsiasi tipo che comportino escavazioni di terreno o abbattimento di essenze arboree e arbustive che non siano autorizzate preventivamente dalle autorità competenti. È prescritto inoltre il taglio delle specie infestanti, dei rovi e delle specie arboree, ad esclusione dei quelle protette dalla legislazione vigente. 5. Per le finalità di conservazione e tutela del patrimonio forestale, della fauna selvatica e della biodiversità si recepisce integralmente quanto disposto agli articoli dal n. 119 al n. 126 delle NTA del PTCP. La vegetazione ed in particolare la vegetazione spontanea polifitica e permanente arborea ed erbacea rappresenta l'habitat naturale della fauna selvatica; cambiamenti nella qualità e nella distribuzione della vegetazione si ripercuotono sulla componente faunistica. In conformità con il PTCP qualsiasi intervento sul territorio deve garantire il mantenimento o il ripristino di fitocenosi ricche di specie e di individui in grado di mantenere e incrementare la capacità faunistica, anch'essa espressa o esprimibile per numero di specie e consistenza delle popolazioni.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	6,50

Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione : di cui al punto **Terreni agricoli (Uliveto)**

Trattasi di appezzamenti di terreni, ubicati in zona agricola nella periferia del Comune di Narni, con destinazione d'uso agricola. Il C.T.U. Geom. Roberto Ceccotti dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Terni, al catasto terreni del Comune di Narni al Foglio 121, particella 386, qualità ULIVETO, classe 2, superficie 2965, reddito dominicale Euro 14,55, reddito agrario Euro 7,66 e Foglio 121 particella 387, qualità ULIVETO, classe 2, superficie 2365, reddito dominicale Euro 11,60, reddito agrario Euro 6,11. Il C.T.U. nel sopralluogo del 20 Aprile 2015 ha potuto constatare: i terreni si presentano abbastanza pianeggianti, con leggera pendenza nella parte a sud della particella 387, con presenza di alberi di ulivo. All'interno degli appezzamenti di terreno oggetto della presente stima sono state realizzate costruzioni abusive (baraccamenti) con materiale di diversa natura (ferro, legno, materiali plastici), in assenza del rispetto delle normative di sicurezza, delle costruzioni e igienico sanitarie. Tali baracche dovranno essere rimosse.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### 1/5 di \*\*\*OMISSIS\*\*\*- Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*omissis\*\*\* - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: \*\*\*omissis\*\*\* 1/5 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **5330**

è posto al piano Terreno

E' composto da n. 1 (Terra) piani complessivi

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Fg. 121 p.IIa 386 - Uliveto	sup reale netta	2.965,00	1,00	2.965,00
Terreno Fg. 121 p.IIa 387 - Uliveto	sup reale netta	2.365,00	1,00	2.365,00
		<b>5.330,00</b>		<b>5.330,00</b>

**Accessori:****3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****2.32. Criterio di stima:**

- 1 Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente consulenza, il sottoscritto C.T.U. Geom. Roberto Ceccotti, visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO. Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle fonti, dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei valori agricoli medi della Provincia di Terni, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare, il sottoscritto ritiene congruo applicare un valore pari ad € 2,00 al mq della superficie nominale per i terreni ad uso agricolo.

**32. Fonti di informazione:**

- 2 Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare - Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al I trimestre 2015; - Osservatorio dell'Agenzia del Territorio Zona Extraurbana/RURALE E ALTRE FRAZIONI (R1). - Valori agricolo medi Provincia di Terni, Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe all'immobile oggetto di stima.

**32. Valutazione corpi:****3****A - Terreni agricoli (Uliveto).**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Fg. 121 p.IIa 386 - Uliveto	2.965,00	€ 2,00	€ 5.930,00
Terreno Fg. 121 p.IIa 387 - Uliveto	2.365,00	€ 2,00	€ 4.730,00

Valore Corpo	€ 10.660,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.660,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.132,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni agricoli (Uliveto)		5330	€ 10.660,00	€ 2.132,00

**32Adeguamenti 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% )	€ 319,80
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>5</b> Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 1.512,20</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**32. Regime fiscale della vendita**

6

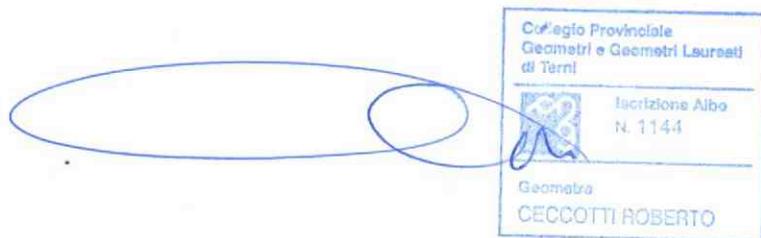
Data generazione:  
25-06-2015 16:06:19

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Ceccotti**

# LOTTO 4

ALLEGATO:

ESTRATTO DI MAPPA





F-3300

1 Particella: 259