

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

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: ++++++

N° Gen. Rep. **8/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Stefania Capponi**

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

**Esperto alla stima:** Geom. Silvia Passoni  
**Codice fiscale:** PSSSLV79D51L117N  
**Studio in:** Viale Benozzo Gozzoli 2 - 05100 Terni  
**Email:** passonisilvia@libero.it  
**Pec:** silvia.passoni@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada di S. Lucida n. 13 - Le Morre - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** ++++++ nato a +++++il +++++ c.f. +++++  
proprietà per 1/1, foglio 178, particella 84, subalterno 3, indirizzo Strada Santa Lucida n. 13, piano S1-T, comune Narni, categoria A4, classe 4, consistenza 5, superficie 83 mq, rendita € 253.06

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** ++++++ nato a +++++ il +++++ c.f. +++++  
proprietà per 1/1, foglio 178, particella 83, subalterno 6, indirizzo Strada Santa Lucida , piano T, comune Narni, categoria C6, classe 3, consistenza 13, superficie 13 mq, rendita € 32.90

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada di S. Lucida n. 13 - Le Morre - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada di S. Lucida n. 13 - Le Morre - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada di S. Lucida n. 13 - Le Morre - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI, UNICREDIT SPA

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI, UNICREDIT SPA

## 5. Comproprietari

**Beni:** Strada di S. Lucida n. 13 - Le Morre - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Strada di S. Lucida n. 13 - Le Morre - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada di S. Lucida n. 13 - Le Morre - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:**

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:**

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada di S. Lucida n. 13 - Le Morre - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € € 55.702.04

**Prezzo da occupato:** -

Beni in **Narni (Terni)**  
Località/Frazione **Le Morre**  
Strada di S. Lucida n. 13

**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: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Le Morre, Strada Santa Lucida n. 13**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ++++++ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++ - Ulteriori informazioni sul debitore: L'unità immobiliare acquistata è bene personale, in quanto al momento della compravendita il proprietario era minorenne e celibe.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ++++++ nato a +++++ il +++++ c.f. +++++ proprietà per 1/1,

foglio 178, particella 84, subalterno 3, indirizzo Strada Santa Lucida n. 13, piano S1-T, comune Narni, categoria A4, classe 4, consistenza 5, superficie 83 mq, rendita € 253.06

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1986

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalle ricerche effettuate non è stato riscontrato ne regolamento di Condominio ne tabelle millesimali

Confini: Sud nord est : spazi manovra di proprietà della soc. +++++ - ovest : scala condominiale e proprietà +++++ e +++++

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nella cantina al piano interrato è stata rilevata una finestra (sempre esistita) non rappresentata nella planimetria catastale;

- la porta del bagno risulta spostata

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: Nuova rappresentazione grafica con la finestra nella cantina al piano seminterrato e spostamento della porta del bagno nell'appartamento al piano primo

Parcella professionale : € 350,00

Spese documentate : € 50,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Le Morre, Strada Santa Lucida n. SNC**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ++++++ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++ - Ulteriori informazioni sul debitore: L'unità immobiliare acquistata è bene personale, in quanto al momento della compravendita il proprietario era minorenne e celibe.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ++++++ nato a+++++ il ++++++ c.f. ++++++ proprietà per 1/1,

foglio 178, particella 83, subalterno 6, indirizzo Strada Santa Lucida , piano T, comune Narni, categoria C6, classe 3, consistenza 13, superficie 13 mq, rendita € 32.90

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1986

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalle ricerche effettuate non è stato riscontrato ne regolamento di Condominio ne tabelle millesimali

Confini: Sud e nord : spazi manovra di proprietà della soc. ++++++ - est e ovest : scaltra proprietà'

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile fa parte di un piccolo complesso residenziale, immerso nella campagna narnese nelle immediate vicinanze della centrale idroelettrica di San Liberato.

**Caratteristiche zona:** periferica isolata

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

**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, Orte, Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro Geografico d'Italia.

**Attrazioni storiche:** Narni sotterranea, Rocca Alborno.

**Principali collegamenti pubblici:** Superstrada km 1, Stazione ferroviaria Km 2, Autostrada Km 3

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole primaria e secondaria (sufficiente), Scuole superiori (sufficienti), Impianti sportivi (sufficienti), Centri commerciali (Scarsi)

**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni), Strada Santa Lucida n. 13**

Libero senza alcun titolo.

Note: L'unità immobiliare al momento del secondo acceso, avvenuto con l'ausilio dei Carabinieri, (15/07/2016) risultava ingombra di mobilio, la proprietà dei quali è stata rivendicata solo in un secondo momento dal Sig. ++++++ tramite contatti telefonici con il Custode dell'unità immobi-

liare eseguita.

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Narni (Terni), Strada Santa Lucida n. SNC**

Libero senza alcun titolo.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

###### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

###### *4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI contro

+++++ ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 800.000;

Importo capitale: € 400.000;

A rogito di Notaio Sacchi Giorgio in data 13/06/2005 ai nn. 16053/7755;

Iscritta alla Conservatoria dei registi immobiliari di Terni in data 16/06/2005 ai nn. 7426/1759;

Note: Si precisa che con atto di frazionamento autenticato dal Notaio Sacchi Giorgio in data 20/01/2006 rep. 16501 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni reg. part. 2058 del 21/10/2006, la suddetta ipoteca volontaria è stata frazionata in quote e all'unità immobiliare distinta al Foglio 178 p.la 84 sub. 3 è stata assegnata una quota di mutuo di € 50.000, la quale si accolla al Sig. +++++ con atto di compravendita rep. 16597 del 28/02/2006 a rogito Notaio Sacchi Giorgio trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni il 10/03/2006 reg. part. 2026.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI contro

+++++ ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 800.000;

Importo capitale: € 400.000;

A rogito di Notaio Sacchi Giorgio in data 13/06/2005 ai nn. 16053/7755;

Iscritta alla Conservatoria dei registi immobiliari di Terni in data 16/06/2005 ai nn.

7426/1759;

Note: Si precisa che con atto di frazionamento autenticato dal Notaio Sacchi Giorgio in data 20/01/2006 rep. 16501 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni reg. part. 2058 del 21/10/2006, la suddetta ipoteca volontaria è stata frazionata in quote e all'unità immobiliare distinta al Foglio 178 p.lla 84 sub. 3 è stata assegnata una quota di mutuo di € 50.000, la quale si accolla al Sig. +++++ con atto di compravendita rep. 16597 del 28/02/2006 a rogito Notaio Sacchi Giorgio trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni il 10/03/2006 reg. part. 2026.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro +++++;  
Derivante da: verbale pignoramento immobili ;  
A rogito di Tribunale di Terni in data 01/12/2015 ai nn. 59912 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 28/01/2016 ai nn. 756/536;  
Nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento è indicato il nome +++++ invece di +++++.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro +++++;  
Derivante da: verbale pignoramento immobili ;  
A rogito di Tribunale di Terni in data 01/12/2015 ai nn. 59912 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 28/01/2016 ai nn. 756/536;  
Nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento è indicato il nome +++++ invece di +++++.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni), Strada Santa Lucida n. SNC**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non risulta costituito condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risulta costituito condominio

**Millesimi di proprietà:** in base all'art. 1117 del Codice Civile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità immobiliare non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89, trovandosi al piano primo senza ascensore ne servoscala.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Ricade in classe Energetica G

**Note Indice di prestazione energetica:** i sensi dell'art. 6 comm. 5 del D.L. n°63/2013 convertito con modificazioni in legge n. 90 /2013, l'attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dal decreto del 16 aprile 2013, concernente i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo manutenzione e ispezione degli impianti termici nonché i requisiti professionali per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli ispettori. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. Per quanto sopra esposto l'Attestato di prestazione energetica sarà rilasciato su richiesta del Custode al momento del decreto di trasferimento.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non esistono cause pendenti o atti ablativi.

**Identificativo corpo:** B

**Garage o autorimessa [G] sito in Narni (Terni), Strada Santa Lucida n. SNC**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non risulta costituito condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risulta costituito condominio

**Millesimi di proprietà:** in base all'art. 1117 del Codice Civile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità immobiliare non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89, trovandosi al piano primo senza ascensore ne servoscala.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Ricade in classe Energetica G

**Note Indice di prestazione energetica:** i sensi dell'art. 6 comm. 5 del D.L. n°63/2013 convertito con modificazioni in legge n. 90 /2013, l'attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dal decreto del 16 aprile 2013, concernente i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo manutenzione e ispezione degli impianti termici nonché i requisiti professionali per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli ispettori. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. Per quanto sopra esposto l'Attestato di prestazione energetica sarà rilasciato su richiesta del Custode al momento del decreto di trasferimento.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non esistono cause pendenti o atti ablativi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

+++++++ con sede in Roma c.f. ++++++ proprietà per 1/1 dal 22/12/1997 al 18/01/2005.

In forza di Conferimento in Società a rogito Notaio Matilde Atlante in data 22/12/1997 ai nn. 8099 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 21/01/1998 ai nn. 526/460.



**Titolare/Proprietario:** ++++++ con sede a Roma c.f. ++++++ proprietà per 1/1 dal 18/01/2005 al 28/02/2006.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Romolo Rummo in data 18/01/2005 ai nn. 2464/1580 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/01/2005 ai nn. 1123/694.

**Titolare/Proprietario:** ++++++ nato a ++++ il ++++++ c.f. ++++++ proprietà per 1/1 dal 28/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Sacchi in data 28/02/2006 ai nn. 16597/8112 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 10/03/2006 ai nn. 3256/2026.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:**

+++++ con sede in Roma c.f. ++++++ proprietà per 1/1 dal 22/12/1997 al 18/01/2005.

In forza di Conferimento in Società a rogito Notaio Matilde Atlante in data 22/12/1997 ai nn. 8099 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 21/01/1998 ai nn. 526/460.

**Titolare/Proprietario:** ++++++ con sede a Roma c.f. ++++++ proprietà per 1/1 dal 18/01/2005 al 28/02/2006.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Romolo Rummo in data 18/01/2005 ai nn. 2464/1580 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/01/2005 ai nn. 1123/694.

**Titolare/Proprietario:** ++++++ nato a ++++ il ++++++ c.f. ++++++ proprietà per 1/1 dal 28/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Sacchi in data 28/02/2006 ai nn. 16597/8112 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 10/03/2006 ai nn. 3256/2026.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Le Morre, Strada Santa Lucia n. 13**

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: adeguamento impianti, sostituzione pavimenti, tinteggiatura

Presentazione in data 07/05/2005 al n. di prot. 13043

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 DEL 18/02/2011 E SUCCESSIVE VARIANTI
Zona omogenea:	F: zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
Norme tecniche di attuazione:	Sistemi e subsistemi: V.2.3 ambiente, connessioni territoriali fluviali - fondovalle Tipi di intervento: ristrutturazione Destinazione d'uso: St. servizi e attrezzature di uso pubblico - servizi tecnici e amministrativi S.I.C. : SIC5220022 Lago di San Liberato Corsi D'acqua: Fascia di rispetto dei laghi e corsi d'acqua
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per il fabbricato non è stata rilevata la Licenza di Costruzione ma lo stesso risulta edificato in data antecedente il 1967 precedentemente all'approvazione del Piano Regolatore .**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 DEL 18/02/2011 E SUCCESSIVE VARIANTI
Zona omogenea:	F zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
Norme tecniche di attuazione:	Sistemi e subsistemi: V.2.3 ambiente, connessioni territoriali fluviali - fondovalle Tipi di in-

	tervento: ristrutturazione Destinazione d'uso: St. servizi e attrezzature di uso pubblico - servizi tecnici e amministrativi S.I.C. : SIC5220022 Lago di San Liberato Corsi D'acqua: Fascia di rispetto dei laghi e corsi d'acqua
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Licenza di Costruzione ma lo stesso risulta edificato in data antecedente il 1967 precedentemente all'approvazione del Piano Regolatore .**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per il fabbricato non è stata rilevata la Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un fabbricato residenziale di piccole dimensioni con cantina pertinenziale al piano interrato sito nella zona periferica di Narni, Strada di S. Lucida n. 13.

All'appartamento si accede da una scala condominiale ed è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere e cantina al piano interrato.

Il fabbricato è stato costruito in data precedente al 1963 come indicato nelle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio.

L'unità immobiliare dal sopralluogo risulta ristrutturata internamente e si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, la cantina presenta infiltrazioni di umidità.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è agricola e risulta scarsamente servita dalle infrastrutture ed dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione come per legge.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ++++++++ Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++++ - Ulteriori informazioni sul debitore: L'unità immobiliare acquistata è bene personale, in quanto al momento della compravendita il proprietario era minorenni e celibe.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,34**

E' posto al piano: Seminterrato e primo

L'edificio è stato costruito nel: Primi anni 60

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzione ordinaria nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 di Strada Santa Lucida;

ha un'altezza interna di circa: 3.20 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato di abbandono in quanto tutti gli appartamenti di cui è composto risultano disabitati.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> condizioni: <b>non verificate</b> conformità: <b>da collaudare</b>

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **da ristrutturare**  
conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condi-  
zioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in allu-  
minio** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) il quale si ricava applicando alle diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina	sup reale lorda	8,80	1,00	8,80
soggiorno	sup reale lorda	21,45	1,00	21,45
camera	sup reale lorda	22,48	1,00	22,48
camera	sup reale lorda	15,85	1,00	15,85
bagno	sup reale lorda	5,30	1,00	5,30
corridoio	sup reale lorda	7,90	1,00	7,90
cantina	sup reale lorda	13,56	0,25	3,39
		<b>95,34</b>		<b>85,17</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II Semestre 2015

Zona: Narni

Tipologia: suburbana

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1150

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione garage posta al piano terra di un fabbricato di piccole dimensioni sito nella zona periferica di Narni, Strada di S. Lucida n. 13.

All'unità immobiliare si accede da una porta in alluminio a saracinesca posta sul piazzale di proprietà della [REDACTED]..

Il fabbricato è stato costruito in data precedente al 1963 come indicato nelle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è agricola e risulta scarsamente servita dalle infrastrutture ed dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione come per legge.

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

Cod. Fiscale: ++++++ - Ulteriori informazioni sul debitore: L'unità immobiliare acquistata è bene personale, in quanto al momento della compravendita il proprietario era minorenni e celibe.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Primi anni 60

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc di Strada Santa Lucida;

ha un'altezza interna di circa: 2.90 m

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato di abbandono in quanto il complesso immobiliare è completamente disabitato.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rive-

stimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **saracinesca** materiale: **alluminio** condizioni: **scarse****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da col-  
laudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) il quale si ricava applicando alle diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		<b>13,00</b>		<b>13,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II Semestre 2015

Zona: Narni

Tipologia: suburbana

Valore di mercato min (€/mq): 400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600

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

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono in-

cidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le anzidette indagini sono state attinte da fonti certe quali, atti di compravendita depositati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, bollettini ufficiali editi dalla Regione dell'Umbria, da Agenzie immobiliari, bollettini statistici della Camera di Commercio.

L'immobile oggetto di stima nel caso in oggetto è costituito da una unità immobiliare posta al piano primo di un edificio residenziale con cantina pertinenziale al piano seminterrato e garage al piano terra.

Tale zona risulta essere provvista parzialmente dalle opere di urbanizzazioni primaria e secondaria.

## 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: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II Semestre 2015), Listino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio (II Trimestre 2016)- Borsino immobiliare (Luglio 2016);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 800.00. (€/mq.): €/mq 400.00

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina	8,80	€ 800,00	€ 7.040,00
soggiorno	21,45	€ 800,00	€ 17.160,00
camera	22,48	€ 800,00	€ 17.984,00
camera	15,85	€ 800,00	€ 12.680,00
bagno	5,30	€ 800,00	€ 4.240,00
corridoio	7,90	€ 800,00	€ 6.320,00
cantina	3,39	€ 800,00	€ 2.712,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.136,00
zona isolata nelle immediate vicinanze della diga detrazione del 10.00%			€ -6.813,60
Valore corpo			€ 61.322,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.322,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.322,40

### B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	13,00	€ 400,00	€ 5.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.200,00
zona isolata nelle immediate vicinanze della diga detrazione del 10.00%			€ -520,00
Valore corpo			€ 4.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.680,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	85,17	€ 61.322,40	€ 61.322,40
B	Garage o autorimessa [G]	13,00	€ 4.680,00	€ 4.680,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziale per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 9.900,36

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € CIRCA 588,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 55.702,04

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:

04-08-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Silvia Passoni**

allegato "A" – Estratto di mappa  
allegato "B" – Elaborato planimetrico  
allegato "C" – Planimetrie Catastali  
allegato "D" – Planimetrie stato rilevato  
allegato "E" – Visure storiche  
allegato "F" – Atto di provenienza  
allegato "G" – Visure ipotecarie  
allegato "H" – Richiesta presenza contratti di affitto  
allegato "I" – Richiesta cause pendenti  
allegato "L" – Autorizzazioni Edilizie  
allegato "M" – Quotazioni OMI – Listino dei prezzi Camera di Commercio – Borsino immobiliare  
allegato "N" – Documentazione fotografica  
allegato "O" – Ricevute raccomandate

CORPO A

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

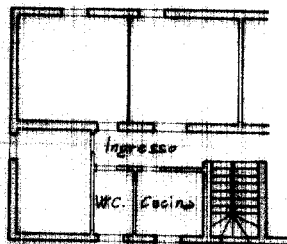
Lire  
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NARNI Via località "Le Morre"  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

SCHEMA L. ex 092010

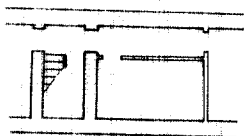
bitto intestato



Piano Primo

h = m. 3.80

bitto intestato



Piano Seminterrato

h = m. 2.20



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25.10.1963  
PROT. N° 1224

Completata dal [REDACTED]  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di ROMA

DATA 15-1963

Firma [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 178 - Particella: 84 - Subalterno: 3 >  
STRADA DI S. LUCIDA piano: 1-S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

**CORPO B**

MODULARIO  
F. - Ca. & T. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

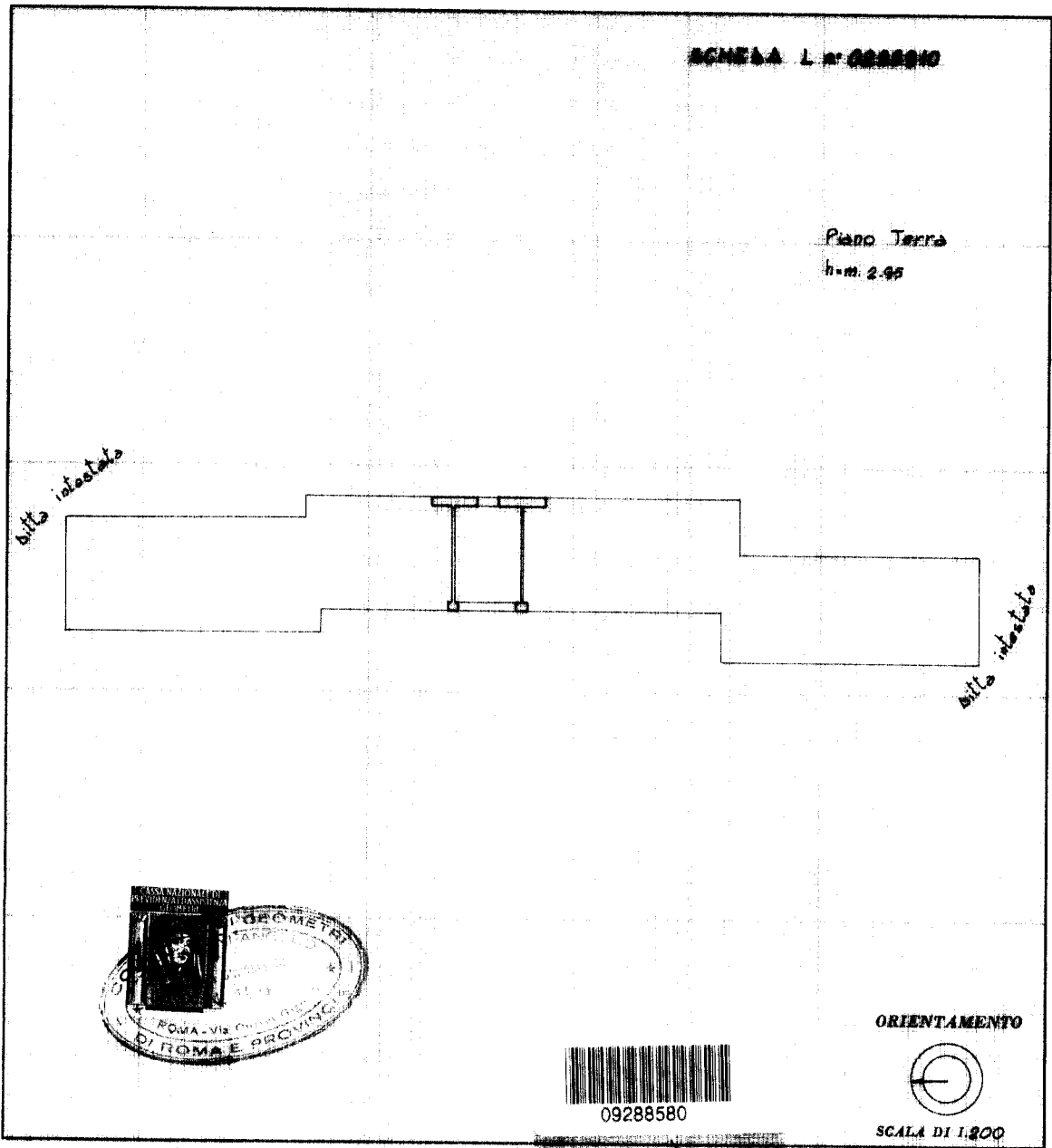
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NARNI Via localita' LE MORRE  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	25/11/63
PROT. N°	1230

Completato dal [REDACTED]  
(Firma, data e luogo di rilascio)  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di ROMA  
DATA 18-8-1963  
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2016 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 178 - Particella: 83 - Subalterno: 6 >  
STRADA DI S. LUCIDA piano: T;

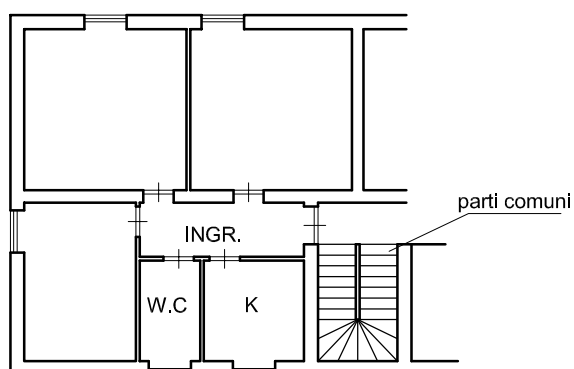
10 metri

Ultima planimetria in atti

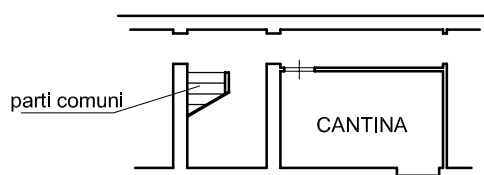
# PLANIMETRIA - STATO RILEVATO

Comune di Narni Foglio 178 p.IIa 84 sub. 3

## CORPO A



PIANO PRIMO  
H= 3.20 m



PIANO SEMINTERRATO  
H= 2.25 m

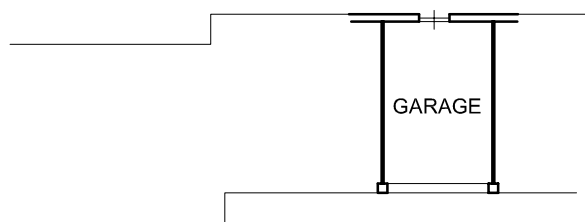
Scala 1:200



# PLANIMETRIA - STATO RILEVATO

Comune di Narni Foglio 178 p.IIa 83 sub. 6

CORPO B



PIANO SEMINTERRATO  
H= 2.95 m

Scala 1:200



CORPO A



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FTO 14



FOTO 15

CORPO B



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3