

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **Omissis Omissis**

N° Gen. Rep. **37/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/01/2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Alessandra Montagna**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. Alessandro Bergonzi
Codice fiscale: BRGLSN70C26L117G
Studio in: Via Aldo Bartocci 12 - 05100 Terni
Fax: 0744-300402
Email: alessandrobergonziarchitetto@gmail.com
Pec: alessandro.bergonzi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Capitonese n. 67 (Loc. Narni Scalo) - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Corpo: Appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] e autorimessa [C6]

Dati Catastali:

1- APPARTAMENTO: foglio 49, particella 299, subalterno 19, indirizzo Via Capitonese (n. 67), p. 2°, comune Narni (TR), categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5,5, superficie catastale: totale mq. 95 (totale escluse aree scoperte mq. 92), rendita € 355,06;

2- LOCALE AUTORIMESSA: foglio 49, particella 299, subalterno 11, indirizzo Via Capitonese (n. 67), p. S1, comune Narni (TR), categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 22, superficie catastale: totale mq. 27, rendita € 43,18.

Intestatario dei Beni ai numeri 1 e 2:

OMISSIS OMISSIS nata a Omissis il Omissis - c.f. OMISSIS - Residenza: Omissis (Omissis), via Omissis n. Omissis: piena proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni

2. Stato di possesso

Bene: Via Capitonese n.67 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Corpo: Appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Possesso: Occupati dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Capitonese n.67 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Corpo: Appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI. L'immobile risponde ai requisiti di Legge previsti (adattabilità); l'immobile inoltre è ubicato al piano secondo di un edificio condominiale di tre piani provvisto di ascensore, che collega l'appartamento anche al piano interrato ove è situato il locale autorimessa.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Capitonese n. 67 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Corpo: Appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Capitonese n.67 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Corpo: Appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via Capitonese n.67 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Corpo: Appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Capitonese n.67 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Corpo: Appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Capitonese n.67 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Corpo: Appartamento e locale autorimessa di pertinenza

Prezzo da libero: €. 85.035,10

Beni in Comune di **Narni (TR)**
Via Capitonese n.67

Lotto: Unico - appartamento e locale autorimessa di pertinenza

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 e locale autorimessa di pertinenza.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Capitonese n. 67 piano secondo e locale autorimessa [C6] al piano interrato.

Note: L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio residenziale plurifamiliare di tre piani, ciascuno costituito di tre appartamenti, oltre ad un piano interrato ove è ubicato il locale autorimessa pertinenziale. L'edificio, di moderna concezione, ha una pianta articolata in cui si distinguono tre corpi rettangolari che ruotano intorno al volume centrale del vano scale; ha struttura portante costituita da una intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato e tamponature in blocchi di laterizio, solai interpiano in latero-cemento così come la copertura a falde inclinate, rifinita all'esterno con cortina di mattoni faccia vista ed infissi in legno. Realizzato alla fine degli anni 90 (Concessione edilizia del 12/09/1997), fu ultimato nella costruzione nel febbraio 2001: risulta dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Narni con prot. n. 2924 del 10/10/2002. Come accennato la palazzina di cui l'appartamento è parte, consta di un corpo scale centrale che distribuisce ai diversi livelli ed è dotato di ascensore che collega sino al piano interrato ove è ubicata l'autorimessa. All'esterno presenta un'area di corte condominiale, parte destinata a percorsi di accesso, sia pedonale che carrabile, per l'accesso al piano interrato, parte destinata a parcheggi privati. L'appartamento si compone di: ingresso, locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera matrimoniale e due camere singole, bagno con finestra, oltre a due loggiati di cui uno ampio ove si affaccia il soggiorno e la camera matrimoniale ed un altro di servizio sito nella zona notte. L'altezza dei locali è di m. 2,70. L'abitazione è dotata di impianti tecnologici (impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico-sanitario, ecc.), realizzati in conformità delle norme di sicurezza vigente al momento della costruzione (Legge n. 46/1990) e regolarmente certificati. Al piano interrato l'autorimessa pertinenziale ha un'ampiezza che consente sia la rimessa di un autoveicolo che uno spazio uso cantina: ha accesso sia da porta basculante che da limitrofa porta ad anta entrambe in lamiera e all'interno è arieggiata ed illuminata da due bocche di lupo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione di beni

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Omissis (Omissis), via Omissis n. Omissis - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni. L'esecutata risulta essere stata sposata con il Sig. Omissis Omissis il 23/05/1993 e successivamente divorziata con Sentenza del Tribunale di Terni n. 200 del 27/05/1998 (antecedentemente l'acquisto degli immobili oggetto di perizia).

L'esecutata risulta attualmente coniugata con il Sig. Omissis Omissis.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ra OMISSIS OMISSIS,

Appartamento posto al piano secondo: foglio 49, particella 299, **subalterno 19**, indirizzo Via Capitonese n. 67, piano 2, comune NARNI, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5,5, totale superficie catastale mq. 95 (totale escluse aree scoperte mq. 92), rendita € 355,06;

Confini: Vano scale, spazi condominiali, Omissis, salvo altri

Locale uso autorimessa posto al piano interrato: foglio 49, particella 299, **subalterno 11**, indirizzo Via Capitonese n. 67, piano S1, comune NARNI, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 22, superficie catastale: totale mq. 27, rendita € 43,18

Confini: corsia di manovra, Omissis, muro perimetrale del fabbricato

Derivanti entrambi da: Atto di compravendita a rogito Dott. Filippo Federici Notaio in Terni, in data 17 maggio 2001, Rep. n. 86976, raccolta n. 8469, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 maggio 2001 ai nn. 4582/3190 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Si (p.lla 299 sub 1: rampa interna garage, ascensore, vano scale, camminamenti esterni; p.lla 299 sub 2: rampa esterna accesso garage; p.lla 299 sub 21: area urbana; p.lla 299 sub 22: area urbana.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le planimetrie catastali dell'unità immobiliare non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

Rispetto all'appartamento (sub 19):

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata, in quanto sono presenti nuovi passaggi e sono state chiuse delle di porte, oltre alla realizzazione di nuove tramezzature; trattasi di opere interne all'appartamento, in base alle quali il locale cucina così come catastalmente rappresentato è stato trasformato in camera, annettendovi anche il ripostiglio all'ingresso, con modifica del disimpegno della zona notte.

Rispetto al locale autorimessa (sub 11):

non sono state riscontrate difformità.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento per corretta corrispondenza tramite procedura DO-CFA.

Descrizione delle opere da sanare: Modifica tramezzature interne con variazione della destinazione d'uso dei locali (aggiornamento planimetria).

Spese per procedura DO-CFA per aggiornamento catastale (parcella tecnico compresi oneri + spese catastali): € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 18/09/2018, lo stato dei luoghi non è rispondente con l'elaborato grafico della planimetria catastale vigente.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Comune di Narni (TR), Località Narni Scalo, via Capitone-se n. 67 : trattasi di un appartamento di civile abitazione situato al piano secondo di un fabbricato residenziale plurifamiliare di recente costruzione, costituito di tre livelli fuori terra ed un piano interrato ove risulta altresì ubicato un locale pertinenziale all'appartamento ad uso autorimessa. L'edificio condominiale risulta recintato e dotato di alcuni parcheggi. La zona ove l'edificio ricade è periferica, ricompresa in un agglomerato residenziale posto a circa 700-1000 metri dal centro della località di Narni Scalo, dotata di numerosi servizi disponibili (scuole, negozi, centro commerciale, ecc.): il quartiere, prettamente residenziale, si caratterizza prevalentemente da una tipologia edilizia di piccole dimensioni (da abitazioni private di due tre unità residenziali a piccoli condomini di una decina di unità).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato al quartiere, con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Impianti ed attrezzature per lo sport ed il tempo (sufficiente), Attività commerciali ed ipermercati (buona), Plessi scolastici per l'infanzia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Narni - Terni - Amelia - Orvieto

Attrazioni paesaggistiche: Valnerina dal Ponte di Augusto.

Attrazioni storiche: Città di Narni, Rocca Albornoziana, Ponte d'Augusto ecc.

Principali collegamenti pubblici: Linee trasporto pubblico cittadino e stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, in qualità di Omissis dell'immobile.

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:

- **Servitù di Passaggio pedonale e carrabile** su porzione dell'area di corte condominiale del fabbricato (p.lla 299, sub 21);

a favore di IACONI ELIGIO e STENTELLA MARIA PIA per usufrutto, IACONI DARIO e IACONI CATIA per la nuda proprietà

a carico di IMMOBILIARE RIPA ROSSA s.r.l. (C.F. 00214510554)

a rogito di: Dott. Luciano Clericò Notaio in Terni in data 31/12/1992 Rep. nn. 67679;

Isritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Im-

mobiliare in data 27/01/1993 ai nn. 969/772

Note:

La Soc. Immobiliare Ripa Rossa s.r.l. ha costituito a favore del fondo sito in Narni loc. Ripa Bianca, censito al N.C.T. al fg. 49, particelle 236 (ex 236/A), 267 (ex 236/B), 268 (ex 236/C), 237 (ex 237/A) e 269 (ex 237/B), di proprietà dei Sigg. IACONI Eligio e STENTELLA Maria Pia, per l'usufrutto, e IACONI Dario e IACONI Catia, per la nuda proprietà, che accettano, servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi con qualsiasi mezzo sulla strada interpodereale insistente sulla residua proprietà della Soc. "Immobiliare Ripa Rossa s.r.l.", contraddistinta con la particella n. 1 del foglio n. 49, strada che congiunge il fondo dominante con la strada provinciale capitonese.

- Regolamento di condominio

A favore di: CONDOMINIO DI VIA CAPITONESE N. 67 - NARNI (C.F. 91035270551)

A carico di: OMISSIS OMISSIS ed altri

Atto del 11/09/2002 Rep. n. 124333 a rogito di: Dott. Luciano Clericò Notaio in Terni
Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 19/09/2002 ai nn. 9687/6728

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria

a favore di Omissis (C.F. Omissis) - quota 1/1

a carico di OMISSIS OMISSIS (C.F. OMISSIS) - quota 1/1

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; scadenza 30 anni

a rogito di: Dott.ssa Perrini Francesca Romana Notaio in Narni in data 23/04/2008
Rep. nn. 553/421;

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 28/04/2008 ai nn. 5084/958

Note: Debitore non datore di ipoteca:

OMISSIS OMISSIS nato a Spoleto il Omissis c.f. Omissis

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento immobili

a favore di: OMISSIS (C.F. Omissis) - quota 1/1

A carico di OMISSIS OMISSIS (C.F. OMISSIS) - quota 1/1

Atto del: 08/02/2018 Rep. 404

Pubblico Uff.: Uff. Giud. TRIBUNALE di Terni

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 14/03/2018 ai nn. 1944/2758;

gravante su: - beni della Sig.ra OMISSIS OMISSIS per 1/1 e specificatamente piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Narni, via Capitonese rispettivamente:

- 1) abitazione di tipo economico, censita al N.C.E.U. del Comune di Narni al foglio n. 49, particella n. 299 sub n. 19 categoria A/3 vani 5,5;
- 2) rimesse, censita al N.C.E.U. del Comune di Narni al foglio n. 49, particella n. 299, cat. C/6.

Note:

- l'immobile identificato al punto 2 e privo di indicazione del subalterno è da intendersi: foglio n. 49, particella n. 299, **sub 11**, cat. C/6;

- entrambe le unità immobiliari, l'appartamento (sub 19) e l'autorimessa (sub 11), sono ubicati al civico n. 67 di via Capitonese in Narni (TR), Loc. Narni Scalo.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Riportate al punto 4.1.4 ("Servitù di passaggio" e "Regolamento di condominio")

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano visure ipocatastali aggiornate al 17/12/2018 relativamente a:
Visura ipocatastale per soggetto : nominativo richiesto OMISSIS OMISSIS;
Visura ipocatastale per immobile : N.C.E.U. Narni - F. 49- p.lla **299** - subalterno **19**;
Visura ipocatastale per immobile : N.C.E.U. Narni - F. 49- p.lla **299** - subalterno **11**;
Si allegano inoltre visure ipocatastali aggiornate al 19/12/2018 relativamente a:
Visura ipocatastale per immobile : N.C.T. Narni - F. 49- p.lla **299**;
Visura ipocatastale per immobile : N.C.T. Narni - F. 49- p.lla **324** (annessa alla 299 con TM 74920 del23/10/2000);
Visura ipocatastale per immobile : N.C.T. Narni - F. 49- p.lla **327** (variazione p.lla 299 con TM 104079 del29/10/2001);
Visura ipocatastale per immobile : N.C.T. Narni - F. 49- p.lla **323** (variazione p.lla 299 con TM 104079 del29/10/2001);
Visura ipocatastale per immobile : N.C.T. Narni - F. 49- p.lla **328** (variazione p.lla 299 con TM 104079 del29/10/2001);
Visura ipocatastale per immobile : N.C.T. Narni - F. 49- p.lla **318** (annessa alla 299 con TM 104079 del29/10/2001);
Visura ipocatastale per immobile : N.C.T. Narni - F. 49- p.lla **320** (annessa alla 299 con TM 104079 del29/10/2001);
Visura ipocatastale per immobile : N.C.T. Narni - F. 49- p.lla **322** (annessa alla 299 con TM 104079 del29/10/2001);
Visura ipocatastale per immobile : N.C.T. Narni - F. 49- p.lla **319** (soppressa per variazione p.lla 299 con TM 162378 del 24/10/2000);
Visura ipocatastale per immobile : N.C.T. Narni - F. 49- p.lla **321** (variazione p.lla 299 con con TM 162378 del 24/10/2000);

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: le spese annuali condominiali inerenti l'unità immobiliare di che trattasi ammontano a €. 600,00 circa (€. 50,00 mensili)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

In base ai dati acquisiti in data 19/12/2018 dall'attuale Amministrazione Condominiale rappresentata da:

Rag. Omissis Omissis

Via Omissis, Omissis

Tel: Omissis - Omissis - email: Omissis

l'esecutata alla data odierna risulta morosa nei confronti del Condominio per un importo complessivo di **Euro 1.952,05** di cui:

- **Euro 1.503,58** quanto a quote ordinarie a consuntivo gestione 31/03/2018;
- **Euro 448,47** quanto a quote ordinarie a preventivo gestione 01/04/2018-31/12/2018;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'appartamento è ubicato al piano secondo dell'edificio ed è dotato di ascensore. L'appartamento è rispondente ai requisiti di Legge (adattabilità). Il locale autorimessa ubicato al piano interrato è raggiungibile con l'ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: su di una porzione dell'area di corte condominiale insiste una servitù di passaggio carrabile e pedonale meglio descritta nel paragrafo 4.1.4.

Il condominio è dotato di un parcheggio privato pertinenziale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: è presumibile un' attestazione indicativamente di grado " F"

Note Indice di prestazione energetica: In base alle caratteristiche dell'immobile ed alle relative dotazioni impiantistiche si può stimare al momento in linea del tutto orientativa una classe energetica prossima all'indice F

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

Sig.ra **OMISSIS OMISSIS** nata a Omissis il Omissis quota (1/1) c.f. OMISSIS

dal 17/05/2001 ad oggi (attuale proprietaria), In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Filippo Federici Notaio in Terni, in data 17/05/2001, Rep. ai nn. 86976/8469; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/05/2001, ai nn. 4582/3190.

Titolare/Proprietario ante ventennio:

Soc. RAGGI RENATO s.r.l. con sede in Terni C.so Tacito n. 5 quota (1/1) c.f. 00214520553

dal 31/12/1997 fino al 16/05/2001, In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Filippo Federici Notaio in Terni, in data 31/12/1997, Rep. ai nn. 41733/6768; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/01/1998, ai nn. 119/96.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle ricerche condotte presso il Comune di Narni, risulta quanto segue:

1) pratica: **C.E. prot. n. 15811 del 12/09/1997 rilasciata il 16/09/1998 (Concessione originaria)**

Intestazione: Raggi Renato s.r.l. (c.f. 00214520553)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione tipologia "B" in strada di Ripabianca fg. n. 49 partt. n. 265 - 266 - 295 - 297 - 298

Presentazione in data 11/06/1997 al n. di prot. 12751 dalla Soc. "Toano Immobiliare s.r.l."

Rilascio in data 16/09/1998 al n. 15811 alla Soc. "Raggi Renato s.r.l." (c.f. 00214520553)

Note: Nell'atto di rilascio della Concessione Edilizia suddetta viene richiamata l'istanza prodotta al Comune di Narni dalla Soc. " Raggi Renato s.r.l." (c.f. 00214520553) in data 21/01/1998 prot. n. 1182 intesa ad ottenere il rilascio della Concessione Edilizia a proprio nome in forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Filippo Federici Notaio in Terni, in data 31/12/1997, Rep. ai nn. 41733/6768.

Precisazione: l'identificativo "tipologia B" presente nell'oggetto della Concessione Edilizia è da intendersi Palazzina B, per distinguere da un altro intervento edilizio adiacente a quello in esame ed identificato con il termine "tipologia A" o Palazzina A, estraneo al presente procedimento.

2) pratica: **C.E. in Variante prot. n. 16705 del 04/06/1999 rilasciata il 22/07/1999 (Prima Variante)**

Intestazione: Raggi Renato s.r.l. (c.f. 00214520553)

Tipo pratica: Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 15811 del 16/09/1998

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione tipologia "B" in strada di Ripabianca fg. n. 49 partt. n. 265 - 266 - 295 - 297 - 298

Presentazione in data 23/03/1999 al n. di prot. 5875 dalla Soc. Raggi Renato s.r.l. (c.f. 00214520553)

Rilascio in data 22/07/1999 al n. 16705 alla Soc. "Raggi Renato s.r.l." (c.f. 00214520553)

3) pratica: **D.I.A. in Variante prot. n. 19019 del 28/09/2000 (Seconda Variante)**

Intestazione: Raggi Renato s.r.l. (c.f. 00214520553)

Tipo pratica: D.I.A. in variante alle C.E. n. 15811 del 12/09/1997 e n. 16705 del 04/06/1999

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione tipologia "B" sito a Narni Scalo, Loc. Ripabianca

Presentazione in data 28/09/2000 al n. di prot. 19019 dalla Soc. Raggi Renato s.r.l. (c.f. 00214520553)

4) pratica: **Autorizzazione Abitabilità prot. n. 2924 del 10/10/2002**

Intestazione: Raggi Renato s.r.l. (c.f. 00214520553)

Tipo pratica: Abitabilità/Agibilità

Per : abitabilità fabbricato ad uso abitazione, sito a Narni, strada di Ripabianca, accatastato all'U:T:E: di Terni al foglio 49, p.lla n. 299, sub 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20

Presentazione in data 08/02/2001 al n. di prot. 2924 dalla Soc. Raggi Renato s.r.l. (c.f. 00214520553) nella persona del Sig. Raggi Sandro in qualità di amministratore.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] e locale uso autorimessa [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Relativamente all'appartamento identificato catastalmente con il sub 19:

Rispetto alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia e all'agibilità dell'immobile risultano presenti alcune variazioni interne all'appartamento e precisamente:

- il locale cucina, così come rappresentato nella planimetria autorizzata, è stato trasformato in una terza camera, annettendovi anche il ripostiglio all'ingresso;
- il disimpegno della zona notte è stato modificato ed ampliato per ricavare l'accesso alla terza camera, a discapito di una porzione della superficie della camera singola.

Per le suddette modifiche sono state eseguite variazioni alle tramezzature e alle porte interne (chiusura di precedenti autorizzate e nuova aperture).

Tutti gli interventi eseguiti non hanno interessato parti strutturali dell'edificio e riguardano solo parti interne all'appartamento.

La nuova camera singola (ricavata dalla fusione del locale cucina e del ripostiglio) e la camera singola modificata (ristretta per ricavare un corridoio di accesso alla nuova camera), risultano conformi sia alle normative edilizie nella dimensione minima della superficie per la camere singole (minimo mq. 9,00), sia rispetto ai requisiti igienico sanitari relativamente alla superficie finestrata minima per areazione ed illuminazione.

Regolarizzabili mediante: CILA EDILIZIA IN SANATORIA per esecuzione di OPERE INTERNE (art. 118, comma 2, L.R. n. 1/2015 - si specifica che con sentenza della Corte Costituzionale n. 68/2018 è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale del punto e) del comma 1 dell'art. 118 della L.R. 1/2015, con riferimento agli interventi relativi alle opere interne - per cui non ricadono più fra gli interventi eseguibili liberamente, ma solamente con comunicazione asseverata di inizio lavori).

Descrizione delle opere da sanare: OPERE INTERNE come definite all'art. 7 comma 1 lett. g) della L.R. 1/2015 .

Spese tecniche redazione CILA edilizia in sanatoria compresi oneri: € 1.100,00

Sanzioni amministrative: € 1.000,00 (art. 140, comma 12, L.R. n. 1/2015)

Oneri Totali: **€ 2.100,00**

Relativamente al locale autorimessa al piano interrato identificato catastalmente con il sub 19:

il locale risulta conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Narni.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	<p>Zona B: zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A</p> <p>Sistemi e sub Sistemi: R2 Residenza - città in aggiunta</p> <p>Tipi di intervento: Ristrutturazione</p> <p>Classificazione acustica: Classe III</p>
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 5.1.1.4 (N.T.A. parte Operativa)- Criteri per gli usi e regole per gli interventi nel Sistema della residenza (R)</p> <p>Comma 4) Nelle aree non adiacenti la perimetrazione delle zone A, sottoposte a Ristrutturazione (ri) appartenenti al subsistema R2 e di altezza inferiore a 10.00 m è consentito l'ampliamento, secondo una sola delle possibilità specificate ai successivi punti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fino ad un massimo del 25% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 15% - fino ad un massimo del 20% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 20% - fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento è inferiore al 25% - limitatamente agli edifici in SD5, fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 30%. <p>Laddove vengano saturate le quantità previste da una delle possibilità di ampliamento nono sono consentiti successivi incrementi volumetrici.</p> <p>L'ampliamento con sopraelevazione è consentito solo per gli edifici con altezza massima inferiore o uguale a m 7.00 e fino a raggiungere l'altezza massima di m 10.00.</p> <p>Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al subsistema R2, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 20% è consentita la sopraelevazione fino ad un altezza massima di m 7.50. In tale eventualità non sono consentiti successivi incrementi volumetrici.</p> <p>Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 - SD5, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 30%, è consentita la sopraelevazione fino ad un altezza massima di m 7.50.</p>

	<p>Comma 5) Nelle aree individuate dal piano con la sigla R2-ri è inoltre consentita la ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 lett. e) della legge 457/78 tramite intervento edilizio diretto in concessione convenzionata con previsioni planovolumetriche riguardanti unità minime d'intervento aventi una superficie fondiaria di almeno mq. 2000 o che interessi almeno n.4 lotti contigui, applicando i seguenti indici edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Rc 30% per il sub-sistema R2 nello schema direttore SD5; -Rc 25% per il sub-sistema R2 ricadente negli altri Schemi Direttori; -H massima m 7,50 ferma restando la possibilità d'innalzare tale limite fino a m 10,00 in considerazione dell'altezza media superiore a m 7,50 rilevata sugli edifici esistenti nei lotti confinanti con l'unità minima d'intervento. <p>Qualora nell'area di studio planovolumetrico si registri già il superamento della volumetria risultante dall'applicazione dei predetti indici edilizi, sarà ammesso il suo mantenimento a condizione che la nuova sistemazione produca un incremento della superficie permeabile di almeno il 20% di quella esistente e che siano adottate misure e forme di ritardo della velocità di deflusso delle acque meteoriche. Per interventi edilizi su singolo lotto, nei casi di edifici che abbiano superato gli indici edilizi ammessi e non possono fruire dei benefici di cui ai precedenti comma e negli ambiti del sub-sistema R3 potrà essere ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento della cubatura esistente, fino ad un massimo del 5% finalizzato all'ottenimento di una migliore ricomposizione volumetrica da valutarsi da parte della commissione edilizia integrata dall'esperto in materia ambientale che dovrà espressamente dichiarare e motivare la validità della ricomposizione.</p>
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:

Nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] e locale autorimessa di pertinenza [C/6]**

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di un edificio condominiale di modeste dimensioni (totale n° 9 appartamenti), di tre livelli fuori terra oltre un livello interrato destinato ad autorimesse, dotato di ascensore che collega tutti i piani; di recente costruzione (ultimato nei primi mesi del 2001), dotato di impianti tecnologici (impianto elettrico, riscaldamento, idrico e igienico sanitario, gas, ecc.) conformi alle norme di sicurezza vigenti al momento della costruzione (Legge n. 46/1990) e regolarmente certificati. All'esterno e nelle parti comuni l'edificio presenta finiture di buona qualità: facciate con rivestimento in cortina di mattoni facciavista, persiane e finestre in legno per gli appartamenti ed in alluminio per l'ingresso e il vano scale condominiale; manto di copertura in tegole di laterizio. Negli ambienti interni condominiali si hanno pavimentazioni in grès porcellanato, pareti e soffitti rifiniti ad intonaco e tinteggiati.

L'appartamento della superficie netta calpestabile di mq. 80 circa, si compone di un ampio soggiorno (mq. 34 circa) con angolo cottura, una camera matrimoniale, due camere singole ed un bagno distribuiti da un disimpegno baricentrico. Il soggiorno e la camera matrimoniale si affacciano su un loggiato della superficie netta di circa mq. 11,50, coperto e riparato ai lati da infissi in alluminio e vetro: su di un lato del terrazzo è ricavato uno spazio funzionale ove si trova la caldaia murale e l'attacco per la lavatrice. Nella zona notte in corrispondenza della camera singola è presente un'ulteriore loggia della superficie netta di circa mq. 1,50.

Finiture interne: le pavimentazioni sono in piastrelle di grès porcellanato; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il bagno è pavimentato in piastrelle monocottura e rivestito con maioliche fino a metri 2,20 circa. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, le finestre in legno con vetro-camera.

Il portoncino di accesso del tipo blindato e rivestito all'interno con pannello in legno in analogia alle porte interne. All'interno del soggiorno è presente un camino.

Impianti tecnologici: l'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (indipendente con caldaia murale a parete e radiatori in alluminio) e impianto gas, oltre ad una modesta climatizzazione nel soggiorno con modulo split a parete. Gli impianti risultano realizzati secondo i criteri di sicurezza impiantistica vigenti all'epoca della costruzione (Legge n. 46/90), come attestato dai rispettivi certificati di conformità rilasciati dalla ditta installatrice: ditta Impianti termoidraulici F.lli Frasconi s.n.c. voc. Poggio n. 47 Montecastrilli in data 04/01/2001.

Locale autorimessa: al piano interrato, raggiungibile anche con l'ascensore, è presente un locale uso autorimessa della superficie catastale di mq. 27,00 ed altezza interna di m. 2,50 circa, accessibile dalla corsia condominiale sia tramite una porta basculante che da una porta ad anta, entrambe in lamiera. Il locale all'interno è pavimentato in cemento, con pareti parte in cemento e parte in muratura di blocchi di cemento ed è aerato da due bocche di lupo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS OMISSIS - Piena proprietà - regime patrimoniale: separazione di beni

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Omissis, loc. Omissis Omissis, via Omissis n. Omissis

Superficie netta calpestabile complessiva dell'appartamento: **mq. 80,00 oltre i terrazzi**

Superficie lorda commerciale dell'appartamento: **mq. 92,48 oltre i terrazzi**

E' posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 2001 (ultimazione)

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: molto buona

Condizioni generali dell'immobile: In relazione all'appartamento oggetto della perizia si rilevano condizioni di conservazione dell'immobile molto buone, anche in virtù della recente costruzione (2001), analoga considerazione vale anche per quanto concerne l'edificio nel suo complesso.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento
Fondazioni	tipologia: in calcestruzzo armato
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: intelaiatura di pilastri e travi in c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento in grés porcellanato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio e legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: maioliche
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: maioliche condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di conformità L. 46/90
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di conformità L. 46/90
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di conformità L. 46/90
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di conformità L. 46/90
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: Tubazioni coibentati diffusori: split condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto oggetto della presente perizia si compone di un corpo unico formato dalla u.i. foglio n. 49, p.lla n. 299, sub 19 (appartamento al piano secondo) e dalla u.i. foglio n. 49, p.lla n. 299, sub 11 (locale uso autorimessa pertinenziale al piano interrato) che vengono considerati unitariamente, in quanto la scissione del locale garage dall'appartamento, comporterebbe un decremento del valore di quest'ultimo, che il sottoscritto non ritiene conveniente ai fini del presente procedimento.

Il sottoscritto, tenuto in debito conto di tutte le informazioni reperite dal mercato immobiliare per la specifica zona e per immobili di caratteristiche analogabili, ha ritenuto congruo valutare l'immobile attribuendo un valore alla superficie reale lorda (compresi muri esterni, sino ad uno spessore massimo di 50 cm. e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.) di euro 950,00/mq., a cui sono stati applicati i relativi indici mercantili per destinazione ed uso, considerando sia lo stato attuale dell'immobile, le sue peculiarità, la vetustà, le caratteristiche dell'ubicazione, ecc..

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 19: Appartamento	sup reale lorda	92,48	1,00	92,48
Sub 19: Loggia 1 + Loggia 2	sup reale lorda	14,84	0,35	5,19
Sub 11: autorimessa	sup reale lorda	26,30	0,50	13,15
TOTALI		133,62		110,82

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: 1° semestre 2018

Zona: Narni - periferia- **fraz. SCALO** -S.LUCIA-CIGLIANO-LA QUERCIA-TESTACCIO-LA SCGLIARA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale - Valore di mercato min (€/mq): 800 - Valore di mercato max (€/mq): 1100

Stato conservativo: Ottimo - Valore di mercato min (€/mq): 1100 - Valore di mercato max (€/mq): 1550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel caso in esame il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici: all'uopo sono state esperite indagini atte a conoscere i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili e assimilabili, che pur soggette alla interpretazione e correzione discrezionale del perito estimatore, forniscono giuste e corrette indicazioni di mercato. Detti accertamenti sono stati condotti mediante consultazione di fonti certe ed attendibili, quali atti di compravendita depositati all'Ufficio del Registro di Terni, bollettini ufficiali editi dalla Regione Umbria, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Agenzie Immobiliari che trattano in modo specifico il mercato immobiliare. Sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del tipo di finiture, delle caratteristiche e peculiarità, dell'ubicazione e quant'altro utile e occorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, se ne è determinato il valore unitario (€/mq) più avanti espresso. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Comune di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Principali Agenzie Immobiliari presenti sul territorio (TECNOCASA, MEDIA RE srl, ecc.); **O.M.I.** Agenzia del Territorio della Provincia di Terni quotazioni primo semestre 2018; **Listino Immobiliare Regione Umbria III trimestre 2018.**

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

Bollettino Ufficiale edito dalla Regione Umbria - listino immobiliare 3° trimestre 2018 - Comune Narni - zona SEMIPERIFERIA - tipo abitabile: €/mq. min. 700,00 - max. 800,00; tipo ristrutturato: €/mq. min. 950,00 - max. 1.100,00; tipo nuovo: €/mq. min. 1.200,00 - max. 1.400,00; **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) Anno 2018 primo semestre**, Narni - FASCIA SUBURBANA - ZONA PERIFERIA fraz. SCALO-S.LUCIA-CIGLIANO-LA QUERCIA-TESTACCIO-LA SCGLIARA - codice di zona E1 - tipologia analogabile "Abitazioni civili", stato conservativo normale:

€/mq. min. 800,00 - max. 1.100,00; stato conservativo ottimo: €/mq. min. 1.100,00 - max. 1.550,00;

Altre fonti di informazione:

Valori di vendita rilevati in siti internet dedicati.

Borsino Immobiliare: Narni, fraz. SCALO-S.LUCIA-CIGLIANO-LA QUERCIA-TESTACCIO-LA SCGLIARA - quotazioni DICEMBRE 2018 - abitazioni civili in buono stato - prima fascia €/mq. 824,00; seconda fascia €/mq. 563,00; fascia media €/mq. 693,00. abitazioni civili in ottimo stato - prima fascia €/mq. 1.098,00; seconda fascia €/mq. 858,00; fascia media €/mq. 978,00.

Proposte di vendita pubblicate nei principali siti di Agenzie Immobiliari di zona:

Sito Tecnocasa: dicembre 2018 - pubblicazione vendita appartamento sito nello stesso edificio dell'immobile oggetto di perizia, in via capitonese n. 67, ma al piano terra, indicato della superficie di mq. 95, con struttura analoga all'immobile oggetto di perizia e composto da soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale e n. 2 bagni, oltre a giardino privato, cantina e autorimessa. Proposto in vendita al prezzo di €. 109.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento e locale autorimessa di pertinenza.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, riferito alla data di stesura della presente. Sulla scorta delle analisi condotte rispetto alle indagini eseguite sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. La superficie è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e per le pareti perimetrali confinanti fino a massimo cm. 25), attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento al piano secondo (h. m. 2,70) un coefficiente pari a 1, alle logge un coefficiente pari a 0,35; al locale autorimessa ubicato al piano interrato un coefficiente 0,50. Sulla base dei dati di mercato reperiti, valutando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, fra cui ci si limita a richiamare l'ubicazione ed il contesto, la veduta e panoramicità, i servizi, le dotazioni condominiali, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, le dotazioni impiantistiche, la presenza dell'ascensore condominiale, ecc. ecc., si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di €/mq 950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 19 - Appartamento	92,48	€ 950,00	€ 87.856,00
Sub 19 - Logge	5,19	€ 950,00	€ 4.930,50
Sub 11 - Autorimessa	13,15	€ 950,00	€ 12.492,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.279,00
Valore corpo			€ 105.279,00
Valore complessivo intero			€ 105.279,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.279,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano secondo e locale autorimesa di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3] e Locale autorimesa [C/6]	110,82	€ 105.279,00	€ 105.279,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.791,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 1.952,05

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

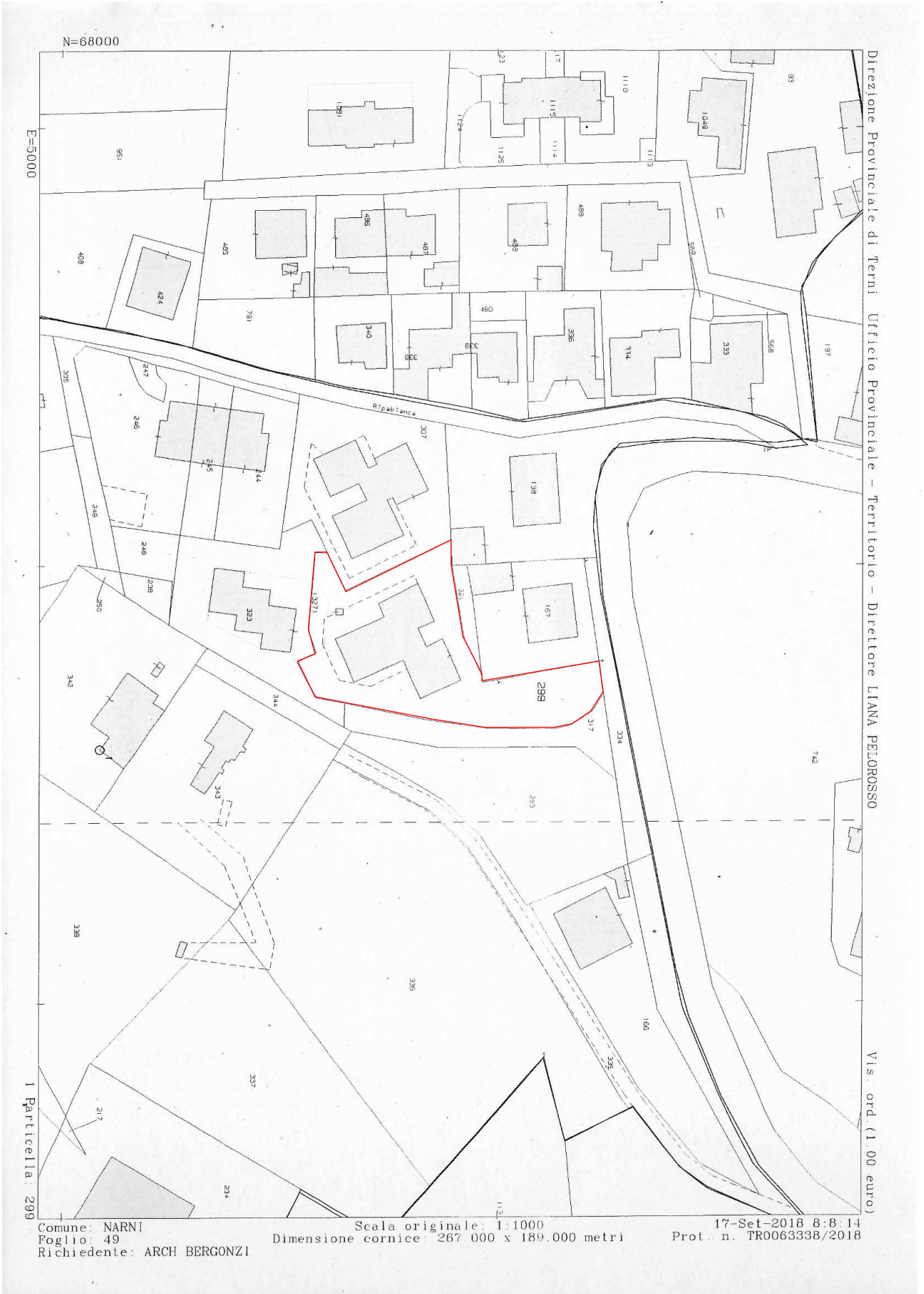
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.035,10
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 85.035,10

Terni lì 27-12-2018

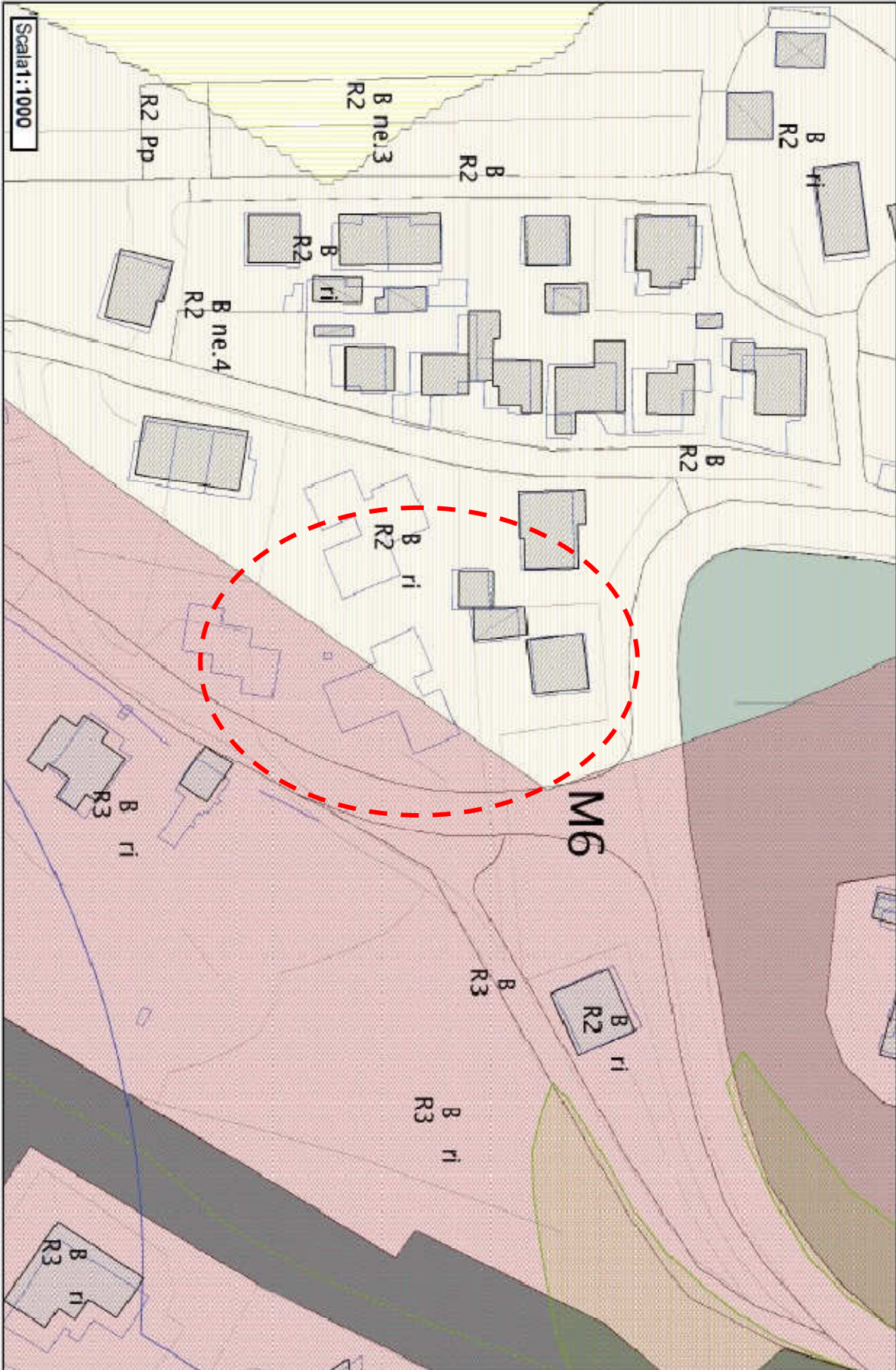
L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Bergonzi



9. - MAPPA CATASTALE - Comune di Narni (TR) Foglio n. 49 - PARTICELLA N. 299



10.- STRALCIO P.R.G. - Comune di Narni (TR) Foglio n. 49 - PARTICELLA N. 299



Comune di Narni

11.1- PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI - Comune di Narni (TR) Foglio n. 49 - P.IIa n. 299 sub n. 19

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063335 - Richiedente ARCH ALESSANDRO BERGONZI - Ultima Planimetria in a

MODULARIO
F. rig. rend 497



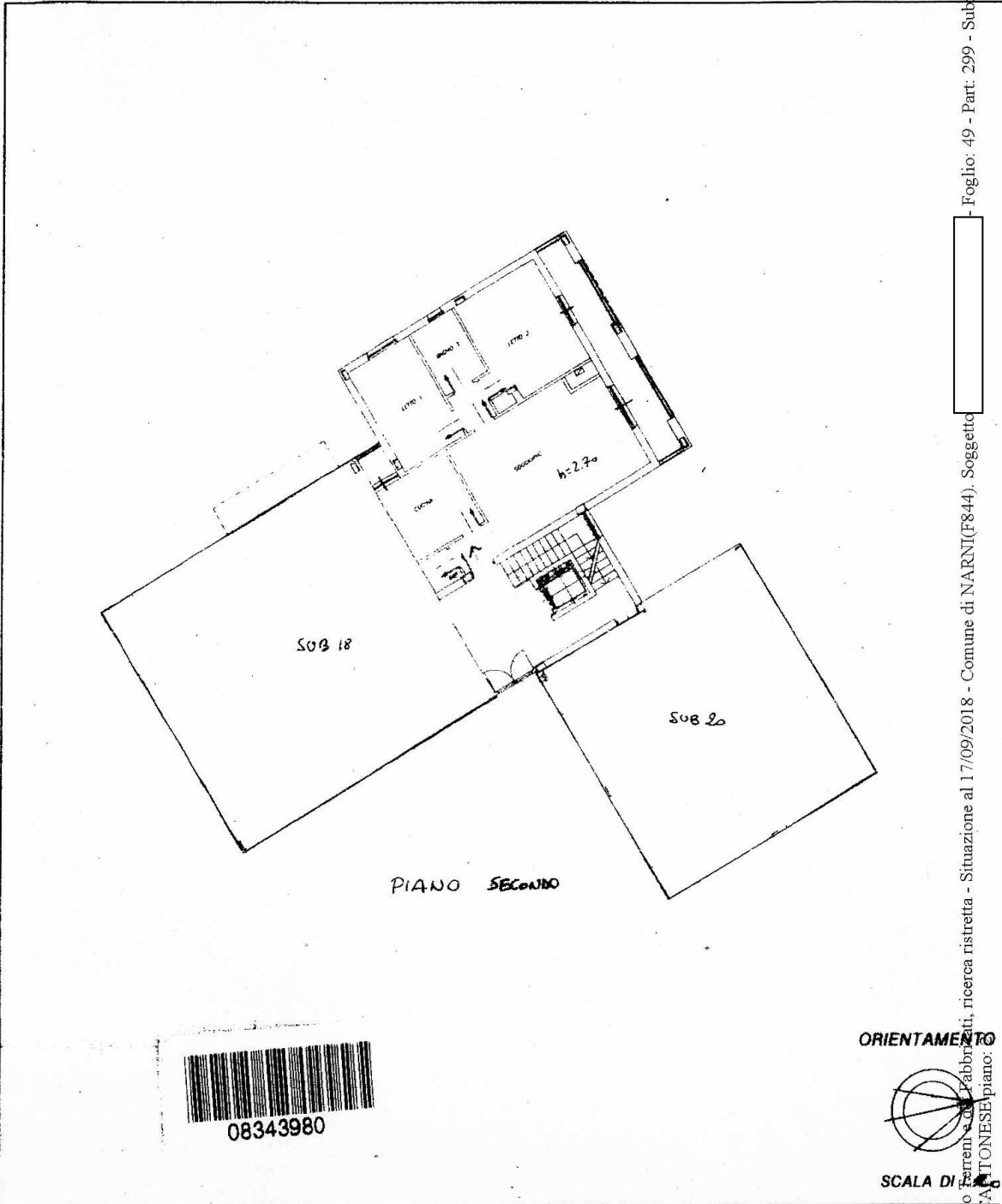
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN ((

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NARNI via CAPITONESE civ. 19



ORIENTAMENTO

SCALA DI

Roma - Istituto Nazionale e Tecnico del Catastro - P.V.

Catasto Terremi e Capibanni, ricerca ristretta - Situazione al 17/09/2018 - Comune di NARNI(F844). Soggetto
VIA CAPITONESE piano: 2

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome)
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	<u>BALDO</u> <u>SERGIO</u>
Identificativi catastali F. <u>49</u> Sub <u>19</u>	Iscritto all'albo de <u>GEOMETRI</u>
Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063335 - Richiedente ARCH ALESSANDRO BERGONZI - Ultima Planimetria in atti	Firma <u>BALDO</u>

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063335 - Richiedente ARCH ALESSANDRO BERGONZI - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(214x297) - Formato di stampa: A4(210x297) - Fogli di schede: 1:1

11.2- PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI - Comune di Narni (TR) Foglio n. 49 – P.IIa n. 299 sub n. 11

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063336 - Richiedente ARCH ALESSANDRO BERGONZI - Ultima Planimetria in €

MODULARIO
F. rig. rend. 487

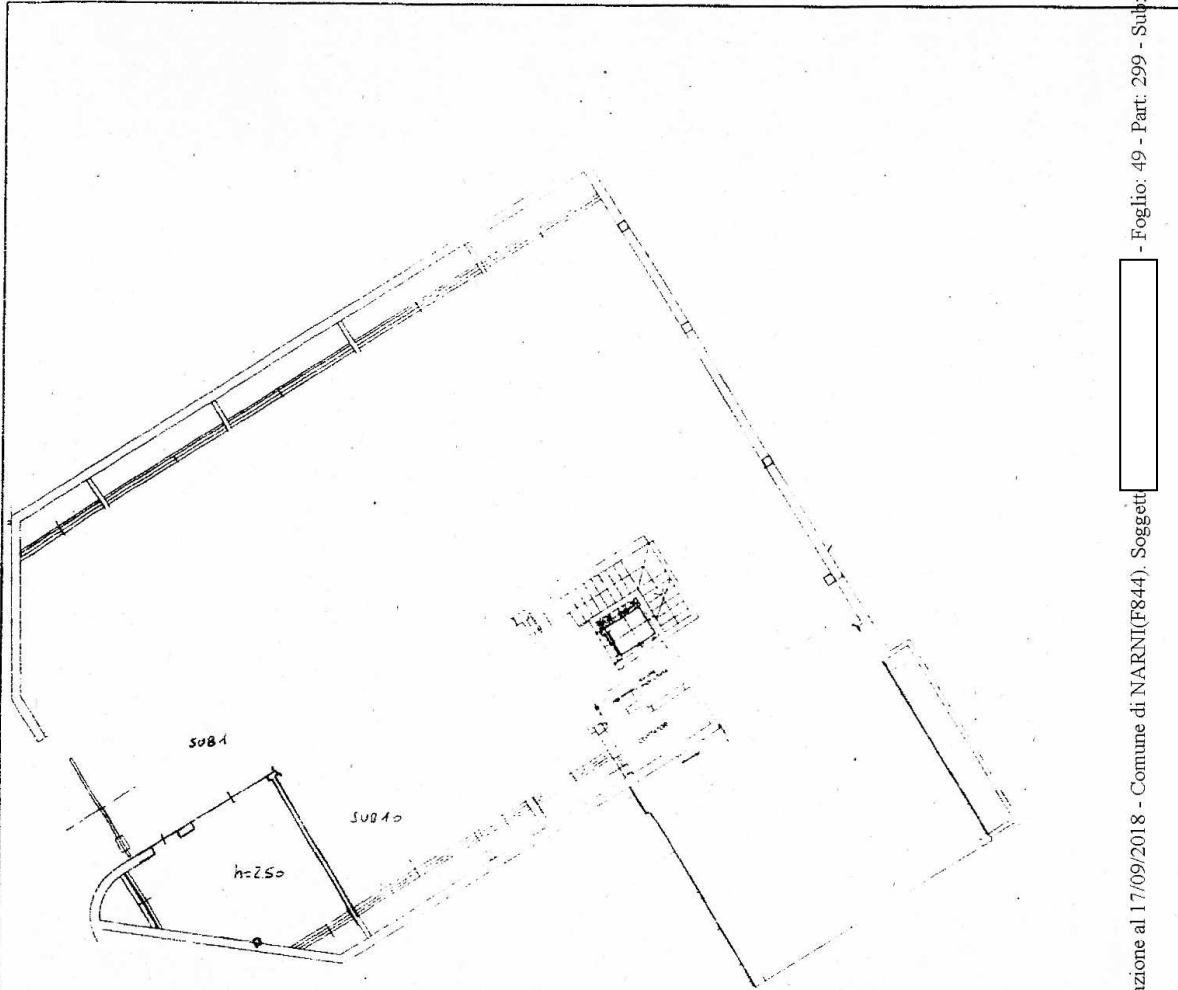


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (C)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di NARNI via CAPITONIESE civ. 11

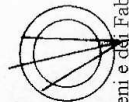


PIANO INTERRATO
GARAGE MQ. 22



08343840

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

- Foglio: 49 - Part: 299 - Sub: 11
- Comune di NARNI(F844). Soggett
- Situazione al 17/09/2018 - ricerca ristretta - VIA CAPITONIESE piano: 51;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 49
sub 11

Compilata dal GEOM. BALDO SERAFI
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei GEOMETRI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063336 - Richiedente ARCH ALESSANDRO BERGONZI - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(212x297) - Fog. di scala: 1:1
data 27/10/2000 Firma [Signature]

11.3 - ELABORATO PLANIM. SUBALTERNI P. TERRA - Comune di Narni (TR) Foglio n. 49 - P.IIa n. 299

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063337 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

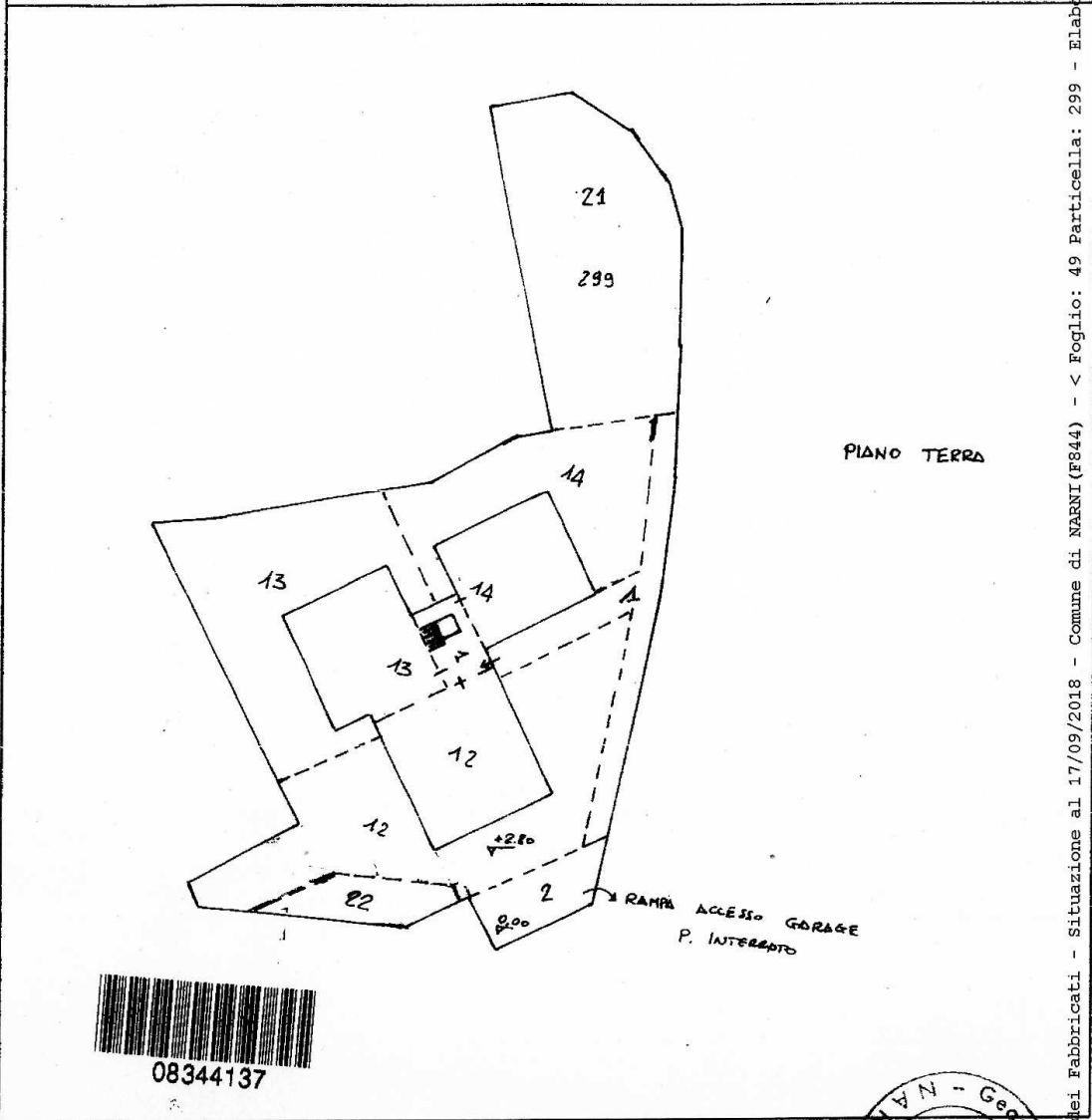
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
NARNI		49	299	1910	23/x/2000

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala: 1:500



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2018 - Comune di NARNI (FR44) - < Foglio: 49 Particella: 299 - Elaborato planimetrico > - sub:

<p> RISERVATO all'Ufficio Tecnico Erariale </p> <p>Protocollo <u>14/2000</u></p> <p>Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. <u>14/2000</u></p> <p>Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot. <u>14/2000</u></p>	<p>L'operatore <u>197</u></p>	<p>firma e timbro</p>
---	-------------------------------	-----------------------

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063337 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti
Scheda 3 di 5 - Formato di acq.: A4(214x297) - Fatt. di scala: 1:1

11.4 - ELABORATO PLANIM. SUB. PIANO INTERR.- Comune di Narni (TR) Foglio n. 49 - P.IIa n. 299

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063337 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

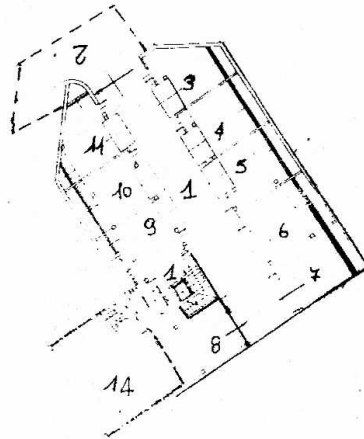
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n	del
NARNI		49	299	1940	23/x/2000

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



PIANO INTERRATO



Roma - Istituto Poligrafico - Zucchi e Gioiello - PV

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2018 - Comune di NARNI (TR44) - < Foglio: 49 Particella: 299 - Elaborato Planimetrico > - sub:

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063337 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti
 Scheda 4 di 5 - Formato di acq.: A4(215x297) - Fatt. di scala: 1:1



Catasto

11.5 - ELABORATO PLANIM. SUBALTERNI P. 1°-2° - Comune di Narni (TR) Foglio n. 49 - P.IIa n. 299

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063337 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

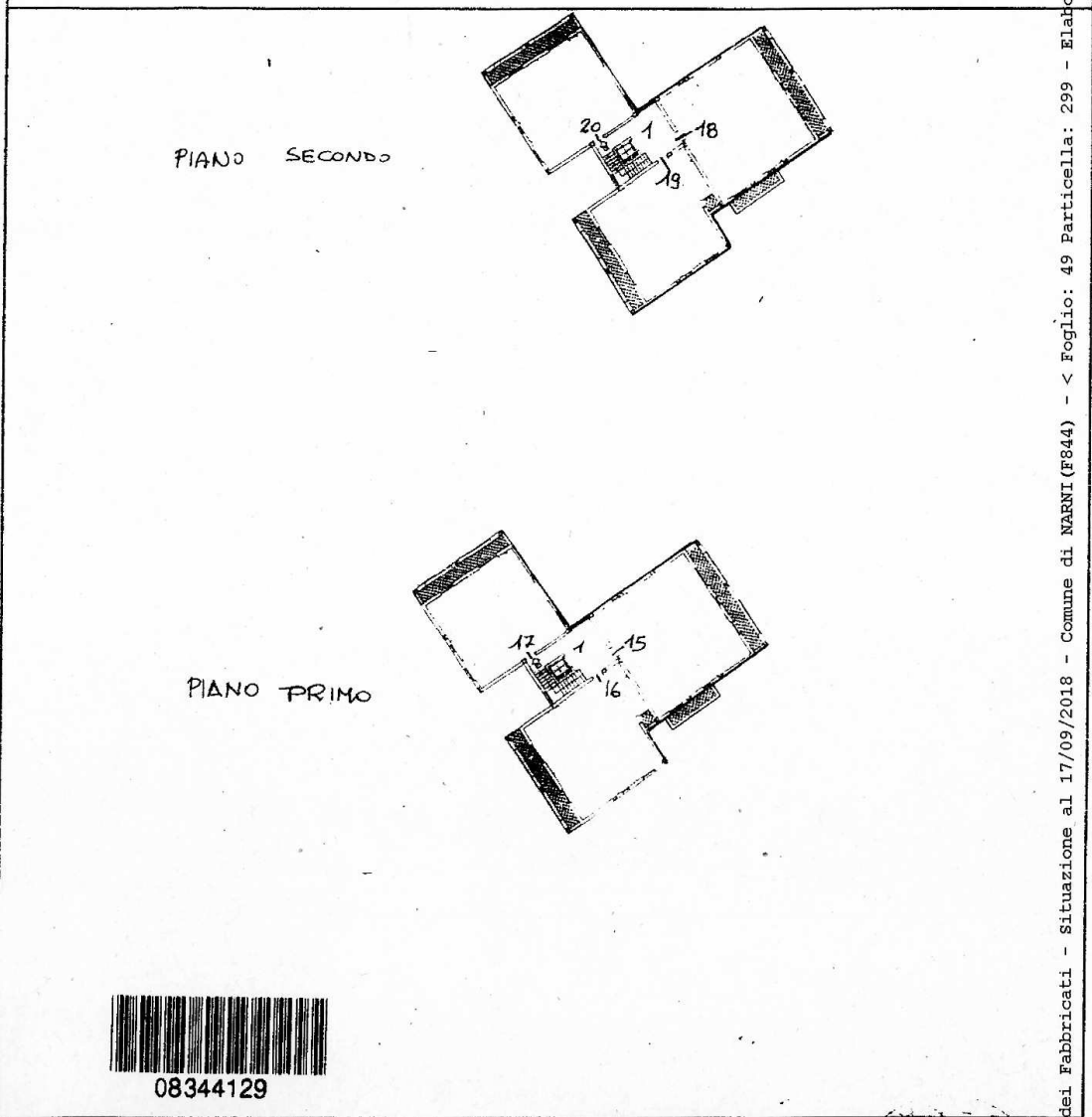
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3, di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
<u>NARNI</u>		<u>49</u>	<u>299</u>	<u>1910</u>	<u>23/10/2000</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



08344129

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2018 - Comune di NARNI (FR44) - < Foglio: 49 Particella: 299 - Elaborato planimetrico > - sub:

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo 188/120/2000

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063337 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti
 Scheda 2 di 5 - Formato di acq.: A4(215x297) - Fatt. di scala: 1:1

L'operatore

IL TECNICO

26/10/2000
data

firma e timbro

11.6 - ELENCO SUBALTERNI - Comune di Narni (TR) Foglio n. 49 - P.IIa n. 299

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063337 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del				
NARNI			49	299	1910	23/10/2000			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
299	1	VIA CAPITONESE			-	51-T	10-20		RAMPA INGRESSO GARAGE ASCENSORE, VANO SCALE PARKING LUNTI ESTERNI
299	2	Via CAPITONESE			-	51			RAMPA COPERTA ACCESO GARAGE
299	3	" "			-	51			GARAGE
299	4	" "			-	51			GARAGE
299	5	" "			-	51			GARAGE
299	6	" "			-	51			GARAGE
299	7	VIA CAPITONESE			-	51			GARAGE
299	8	" "			-	51			GARAGE
299	9	" "			-	51			GARAGE
299	10	" "			-	51			GARAGE
299	11	VIA CAPITONESE			-	51			GARAGE
299	12	" "			-	T			APPARTAMENTO
299	13	" "			-	T			APPARTAMENTO
299	14	" "			-	51-T			APPARTAMENTO P.T. + CONTINERE P.51
299	15	VIA CAPITONESE			-	10			APPARTAMENTO
299	16	" "			-	10			APPARTAMENTO
299	17	" "			-	10			APPARTAMENTO
299	18	" "			-	20			APPARTAMENTO
299	19	" "			-	20			APPARTAMENTO
299	20	VIA CAPITONESE			-	20			APPARTAMENTO
299	21	VIA CAPITONESE			-	T			AREA URBANA
299	22	" "			-	T			AREA URBANA



08344152

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo ASPRO/2000

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 27/10/2000 - Data: 17/09/2018 - n. TR0063337 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti
 Scheda 5 di 5 - Formato di acq.: A4(214x297) - Fatt. di scala: 1:1

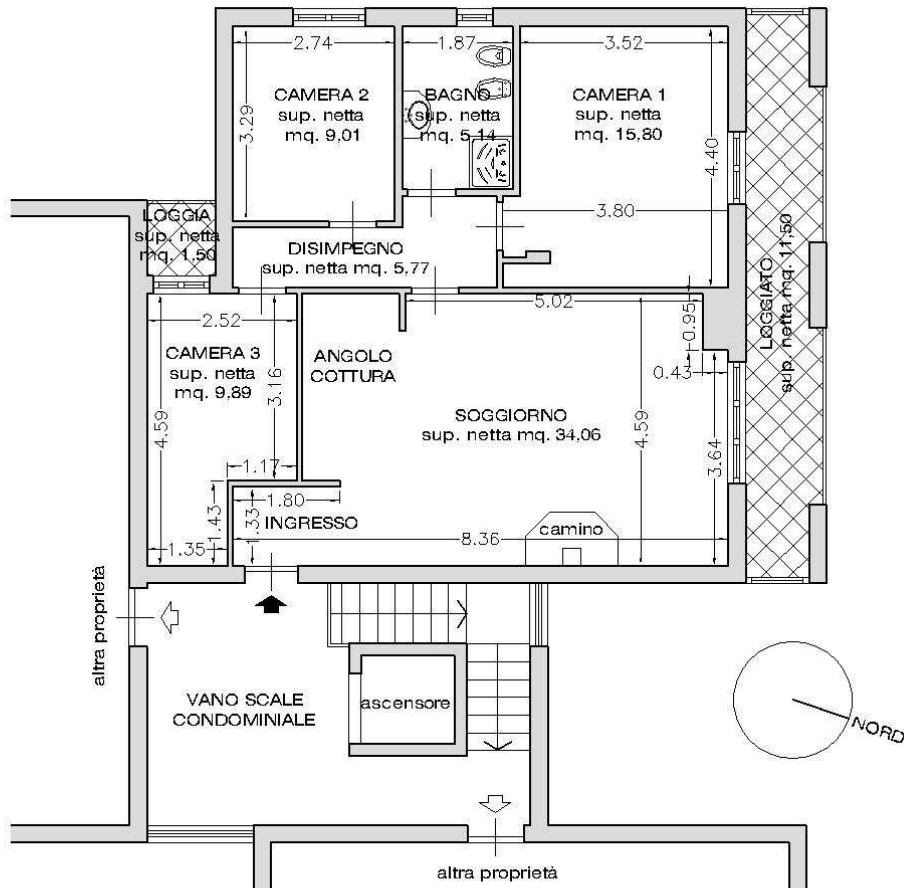
Operatore
Funzionari
DI TERNI
DEL TERRITORIO

IL TECNICO
26/10/2000
[Signature]

Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/09/2018 - Comune di NARNI (PS44) - < Foglio: 49 Particella: 299 - Elaborato planimetrico > - Sub:

12.1 PLANIMETRIA RAPPRESENTANTE L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI AL SOPRALLUOGO

COMUNE DI NARNI (TR)
 Foglio n. 49 - p.la n. 299 - sub 19
 via Capitonese n. 67
 piano secondo



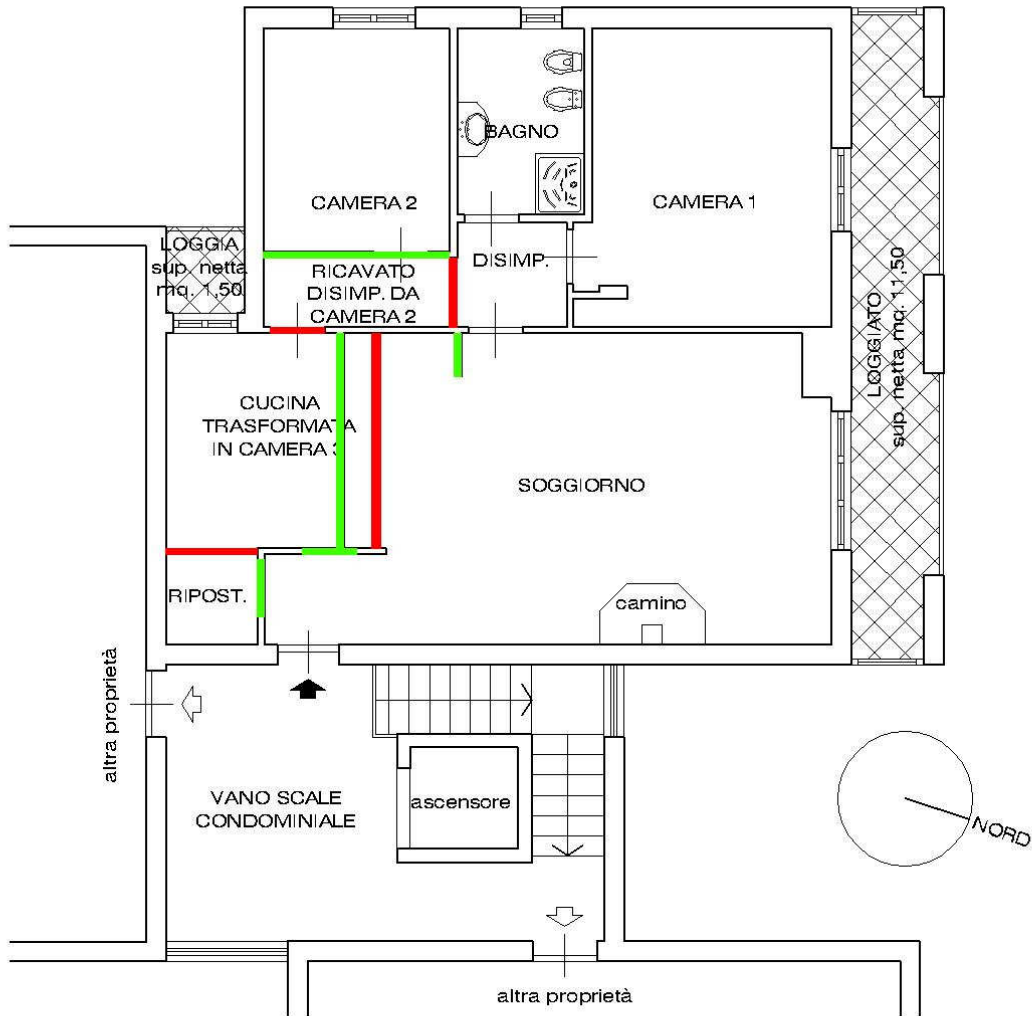
PIANO SECONDO
 altezza m. 2,70



Per il calcolo delle superfici commerciali si sono adottati i seguenti criteri:
 100% delle superfici calpestabili;
 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25

12.2 PLANIMETRIA DELLE DIFFORMITA' RISCOSETRATE RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO

COMUNE DI NARNI (TR)
 Foglio n. 49 - p.lla n. 299 - sub 19
 via Capitonese n. 67
 piano secondo



— tramezzi demoliti rispetto al progetto edilizio comunale autorizzato
 — nuovi tramezzi rispetto al progetto edilizio comunale autorizzato

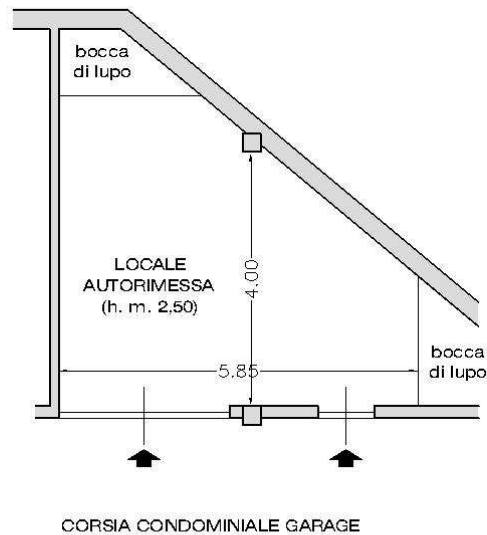
PIANO SECONDO
 altezza m. 2,70

0 1 2 3 4 5m.



12.3 PLANIMETRIA RAPPRESENTANTE L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI AL SOPRALLUOGO

COMUNE DI NARNI (TR)
Foglio n. 49 - p.lla n. 299 - sub 11
via Capitonese n. 67
piano interrato



PIANO INTERRATO
altezza m. 2,50



Per il calcolo delle superfici commerciali si sono adottati i seguenti criteri:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;

50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25

13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA : ESTERNI



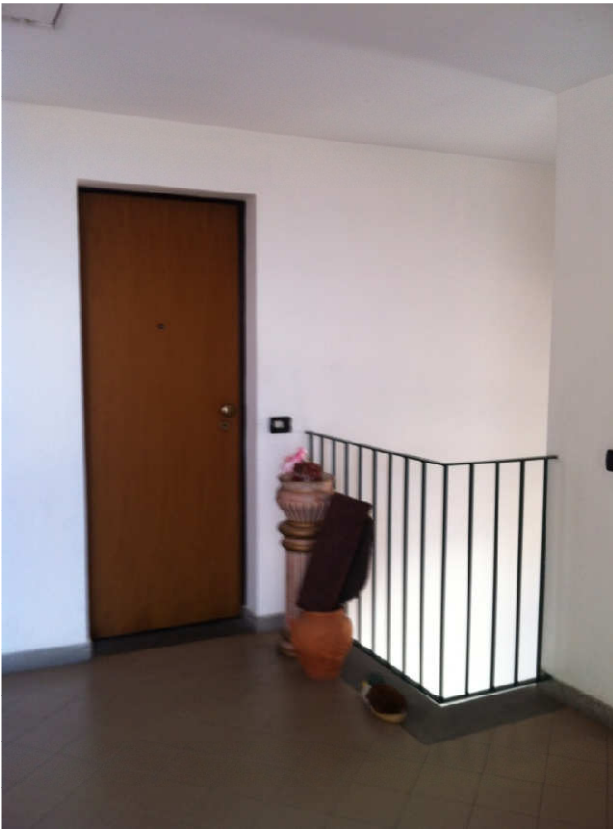
1) Vista dell'edificio dalla strada Capitonese (sullo sfondo il centro storico di Narni)



2) Vista dell'esterno dal parcheggio riservato



3) Vista dell'ingresso dell'edificio



4) Ingresso appartamento



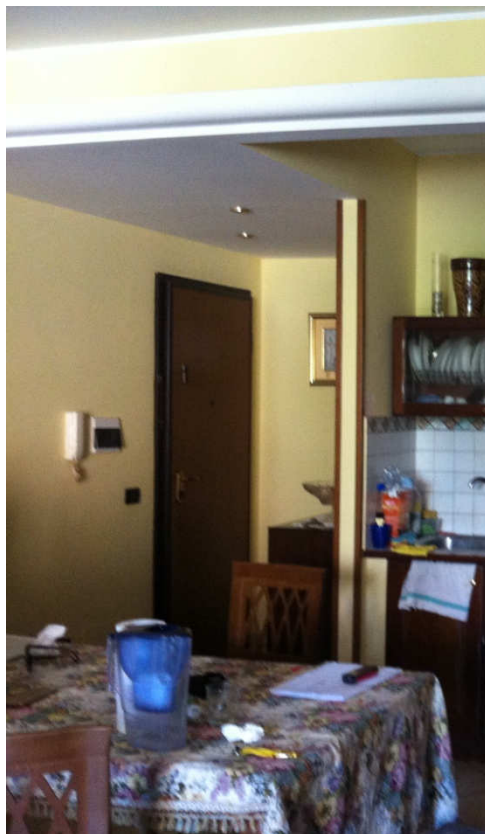
5) Ascensore al piano



6) Soggiorno



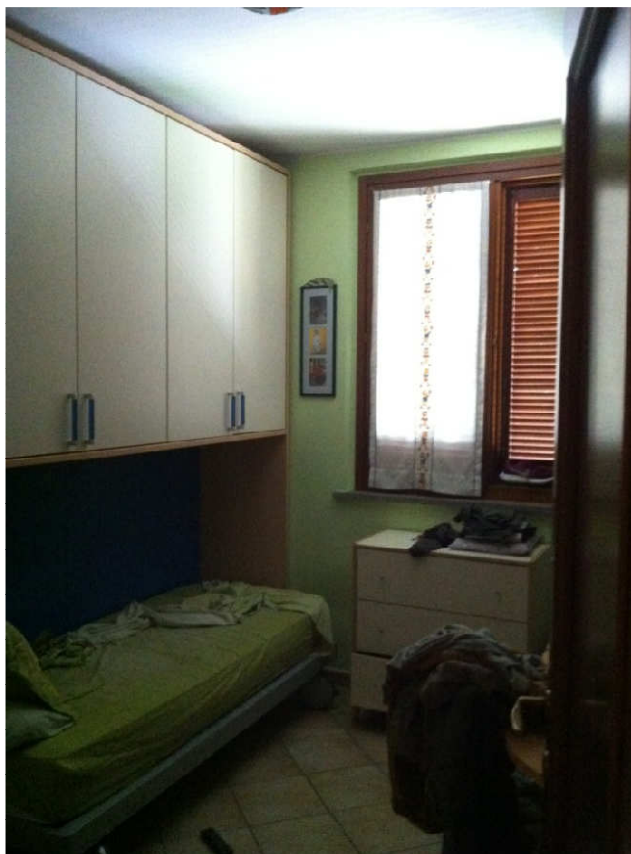
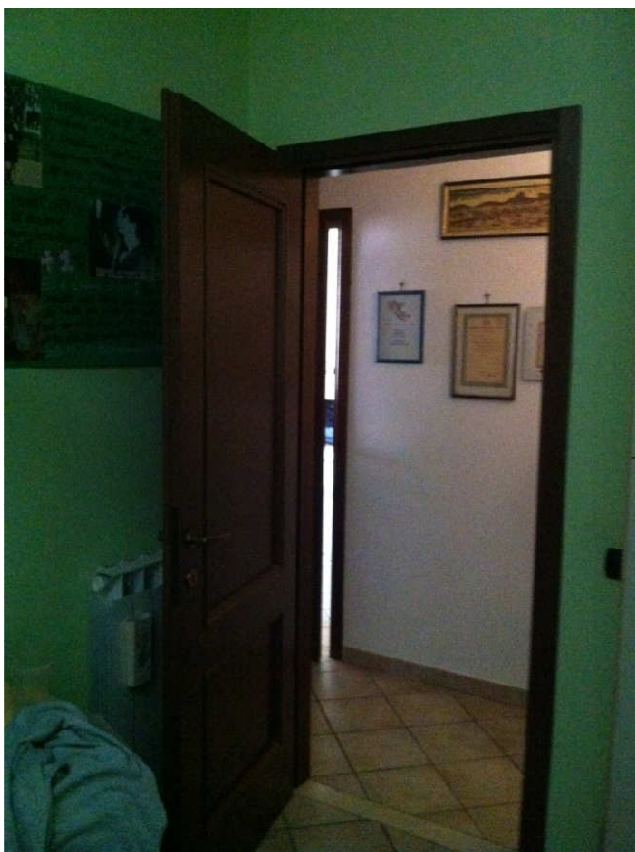
7) Soggiorno - vista angolo cottura e zona pranzo



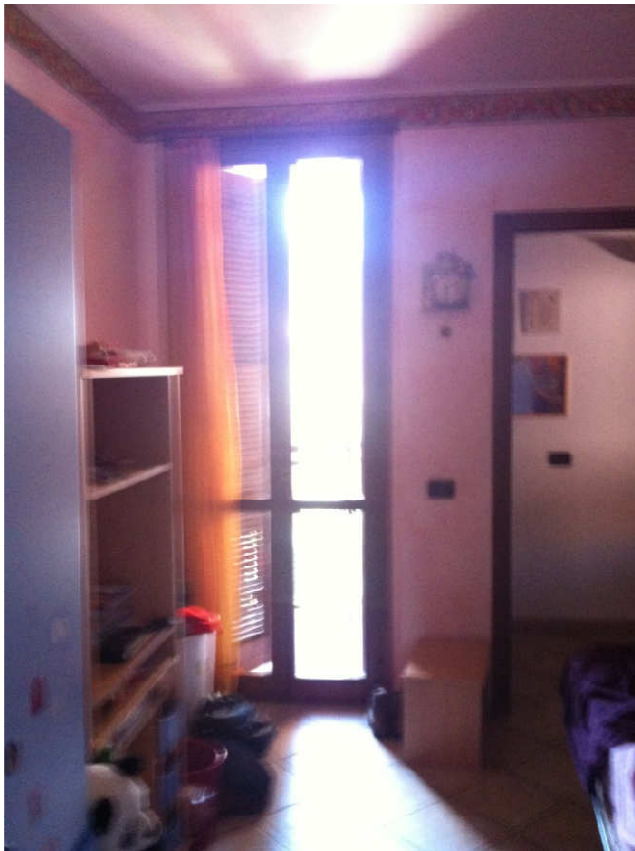
8) Soggiorno - vista angolo ingresso



9) Soggiorno - camino



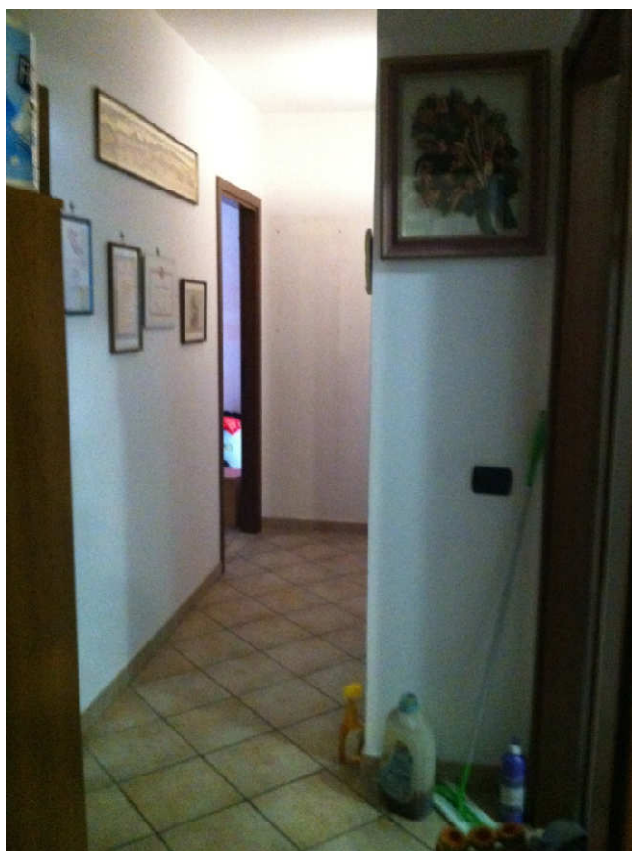
10 e 11 Camera 2 (singola)



12 e 13) Camera 3 (singola)



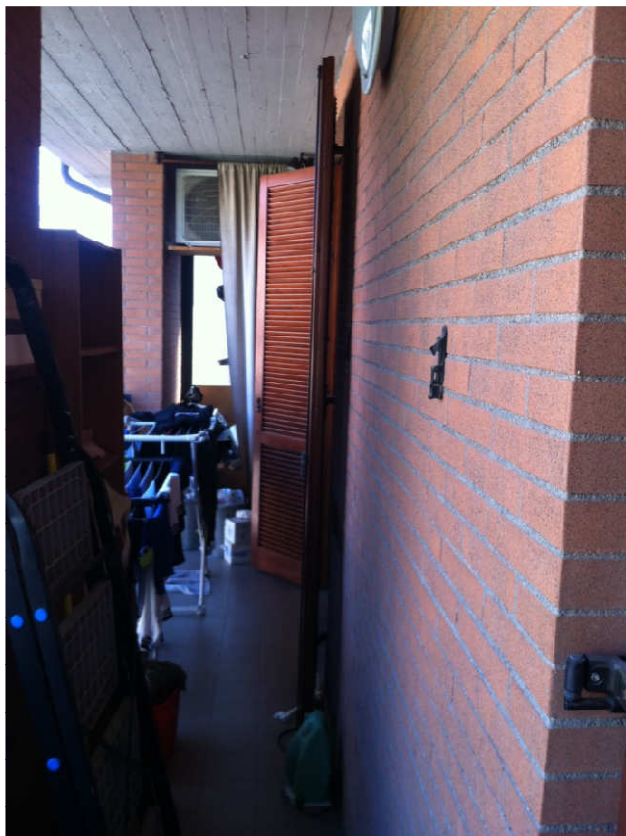
14) Camera 1 (matrimoniale)



15) Disimpegno zona notte



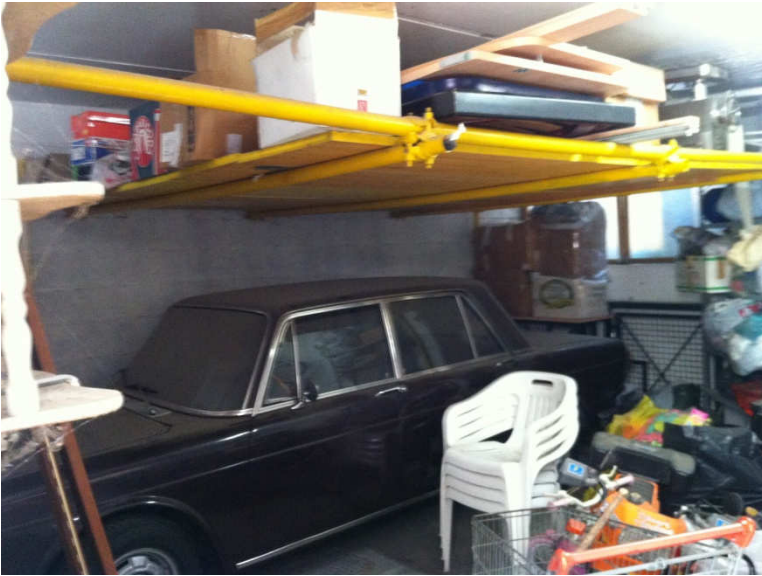
16) Bagno



17 e 18) Loggiato lato soggiorno



19) Locale autorimessa al piano interrato: vista accessi dalla corsia garage



22) Locale autorimessa: interni



20 e 21) Locale autorimessa: viste degli interni

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Bergonzi

