

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI BARI soc. coop per azioni**
(con sede in BARI corso Cavour 19 – PIVA 00254030729)

contro: *********

N° Gen. Rep. 38/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/02/2019

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

Custode Giudiziario: **Avv. Minciarelli Mauro**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Esperto alla stima:	Arch. Moreno Ciavattini
Codice fiscale:	CVTMRN52A10F844Y
Partita Iva	00353770555
Studio in:	strada dei Pini 14/5 – 05035 NARNI (TR)
Telefono:	0744-722275
Fax:	0744-722275
Teleono cellulare	335 6459889
Email:	morciav@gmail.com
Pec:	moreno.ciavattini@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Strada dei Granaccioli,n.1 – Schifanoia - - 05035 Narni (Terni)**Lotto:** unico **Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A2)**Dati Catastali:** foglio 172, particella 236, subalterno 4, indirizzo Strada dei Granaccioli,n.1, scala unica, piano S1-T-1-2, comune NARNI, categoria A2, classe 7, consistenza vani 9,5, superficie 174 mq (169 mq escl. scoperte), rendita € 760,48

Terreno distinto al FG 172 part. 397 qualità uliveto classe 3, sup. 0.00.37, R.D. 0,11€ R.A. 0,06€

2. Stato di possesso**Bene:** Strada dei Granaccioli,n.1– località Schifanoia – 05035 Narni (Terni)**Lotto:** unico **Corpo:** A**Possesso:** Non occupato dal debitore ne dai suoi familiari, al momento del sopralluogo residua presenza di mobilio ai veri piani, masserizie e legname al piano interrato destinato a magazzino.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Strada dei Granaccioli,n.1– località Schifanoia – 05035 Narni (Terni)**Lotto:** unico **Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Strada dei Granaccioli,n.1– località Schifanoia – 05035 Narni (Terni)**Lotto:** unico **Corpo:** A**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Di Bari Soc. Coop per azioni (con sede in Corso Cavour 19 BARI – PIVA:00254030729)**5. Comproprietari****Bene:** Strada dei Granaccioli,n.1– località Schifanoia – 05035 Narni (Terni)**Lotto:** unico **Corpo:** A**Comproprietari:** ***** unico proprietario**6. Misure Penali****Bene:** Strada dei Granaccioli,n.1– località Schifanoia – 05035 Narni (Terni)**Lotto:** unico **Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Strada dei Granaccioli,n.1– località Schifanoia – 05035 Narni (Terni)**Lotto:** unico **Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Continuità delle trascrizioni:** si**8. Prezzo****Bene:** Strada dei Granaccioli,n.1– località Schifanoia – 05035 Narni (Terni)**Lotto:** unico **Corpo:** A**Prezzo da libero:** € 94.250,00**Prezzo da occupato** € 94.250,00.

Beni in Narni (Terni)
Località/Frazione Schifanoia
Strada dei Granaccioli,n.1

Lotto: unico

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 civile, sita in frazione: Schifanoia, Strada dei Granaccioli,n.1

Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/1 *****- piena proprietà

Cod. Fiscale (cf *****) residenza Strada dei Granaccioli,n.1 Narni (TR) stato civile *****

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1- ***** nato a ***** il ***** (cf *****) Proprietà per 1/1, - foglio 172, particella 236, subalterno 4, indirizzo Strada dei Granaccioli,n.1, scala unica, piano S1-T-1-2, comune NARNI, categoria A2, classe 7, consistenza vani 9,5, superficie 174 mq (169 mq escl. scoperte), rendita € 760,48

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,00 (non esistono parti comuni con altre proprietà)

Terreno distinto al FG 172 part. 397 qualità uliveto classe 3, sup. 0.00.37, R.D. 0,11€ R.A. 0,06€

Confini: edificio adiacente FG 172 part. 235 propr. Cecinelli, FG 172 part. 234 propr. *****strada di Granaccioli e strada di Fongalle interna alla frazione di Schifanoia, salvo se altri

Conformità catastale:

Si è riscontrato l'allineamento tra lo stato di fatto e la consistenza catastale, con la sola irrilevante eccezione della intervenuta eliminazione di una tramezzatura interna al piano terra, avvenuta dopo il 2006, non avente alcuna influenza per gli aspetti erariali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Alloggio compreso in una palazzina pluripiano nel Comune di Narni nel centro abitato di Schifanoia

Caratteristiche zona: centrale della frazione

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona non è provvista invece degli essenziali servizi di urbanizzazione secondaria raggiungibili a piedi, ma essi, posti nelle vicine frazioni di Vigne e di Moricone, ed anche nei centri abitati di Narni , Calvi dell'Umbria e di Otricoli (scuole, distretto sociosanitario, chiese, attrezzature sportive) sono facilmente raggiungibili con mezzi di trasporto pubblico e privato. Importanti centri limitrofi: Otricoli, Narni, Calvi.

Caratteristiche zone limitrofe: Rurali

Attrazioni paesaggistiche: dorsale carbonatica Narni-Calvi dell'Umbria con il monte san Pancrazio, fiumi Nera e Tevere.

Attrazioni storiche: centro storico di Otricoli e Narni, zona archeologica di Otricoli.

Principali collegamenti pubblici: trasporti pubblici su gomma verso Otricoli Narni e Orte

Servizi offerti dalla zona: assenti oltre quanto già espresso ai punti precedenti.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è occupato dal debitore, che vi ha la residenza anagrafica.

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, DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – durata 25 anni capitale € 106.425,00 interessi € 53.212,50 - (atto notarile pubblico, in data 12/01/2006 numero di repertorio 1959 notaio Clericò Filippo in Terni, Registro generale n. 568 Iscritto Registro particolare n. 65 Presentazione n. 8 del 14/01/2006)

A favore di Banca Intesa spa, Milano (P.I. 00799960158) P.zza Paolo Ferrari 10

4.2.2 Pignoramenti:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO GIUDIZIARIO in Data 10/10/2014 Numero di repertorio 3156 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI Codice fiscale 80006070553 Sede TERNI (TR)

Nota di trascrizione Registro generale n. 9239 Registro particolare n. 7202 Presentazione n. 3 del 31/10/2014

(richiedente avv. Maria Teresa Lavari – Terni)

Esecuzione non più coltivata e quindi perente (iscrizione da cancellare).

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO GIUDIZIARIO in Data 17/02/2018 Numero di repertorio 395 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI Codice fiscale 80006070553 Sede TERNI (TR)

Nota di trascrizione Registro generale n. 2403 Registro particolare n. 1698 Presentazione n. 22 del 06/03/2018 (richiedente avv. Patrizia Marzola di Orvieto per conto della Cassa di Risparmio di Orvieto, mandataria del creditore procedente).

A favore di Banca Popolare di Bari soc. cooperativa per azioni Bari c.so Cavour 12 (P.I.00254930729)- importo del precetto € 103.750,21

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali Non rilevate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON ESISTE CONDOMINIO, TRATTANDOSI DI BENE SINGOLO

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non applicabile.

Millesimi di proprietà: 1000 (non esiste condominio costituito)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è dotato di ascensore, né di servoscala, la distribuzione interna e la dotazione non garantisce la visitabilità, ma la adattabilità con limitati lavori. Il superamento dei dislivelli di piano potrebbe essere garantito da un "servoscala"

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non risultano

Attestazione Prestazione Energetica: Assente (verrà redatta dal sottoscritto CTU al momento dell'aggiudicazione dell'immobile)

Indice di prestazione energetica: stimata "G" (verrà attribuita con l'APE che sarà predisposta dal sottoscritto CTU ad avvenuta aggiudicazione)

Note Indice di prestazione energetica: verrà redatto dal sottoscritto CTU

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

Avvertenze ulteriori: non risultano



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/proprietario. Dall'impianto meccanografico 1987: *****;

Dal 20-09-2003 ***** nata a Roma il 24/10/1946 proprietà per 2/6, ***** nato a Roma il 04-05-1941 proprietà per 2/6, ***** nata a Firenze il 24/12/1967 proprietà per 1/6, ***** nato a Firenze il 21/04/1962 proprietà per 1/6 (successione in morte della Sig.ra *****),

apertasi in data 20-09-2003, la cui denuncia è stata registrata in Roma il 12/05/2005 al n°30 vol. 655, ma vulturata solo con la trascrizione del successivo atto pubblico notaio Filippo Clericò, del 12-01-2006 rep 1958/1126, trascritto al n. 565 (RG) 413 (RP) del 14-01-2006. La trascrizione della successione avvenne con nota 566 (RG)- 414 (RP) del 14-01-2006, con la quale fu dato atto di quanto segue:

“.....la presente trascrizione ai sensi dell'art. 476 del c.c. e dell'art. 2648 c.c. per accettare l'eredità relitta dalla signora ***** Ida deceduta a Roma il 20 settembre 2003 in quanto con l'atto del dott. Filippo Clericò rep.n.1958 trascritto in data odierna i signori ***** hanno compiuto un atto di disposizione dei beni ereditari, che presuppone la volontà di accettare l'eredità medesima”

Dal 12-01-2006: ***** nato a ***** il ***** proprietà per 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/01/2006 Repertorio n.: 1958 Rogante: CLERICO' FILIPPO Sede: TERNI trascritto al n. 565 (RG) 413 (RP) del 14-01-2006

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di formale accesso agli atti promosso presso il comune di Narni (ispezione eseguita in data 29-11-2018), sono stati accertati i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune medesimo:

Numero pratica: n. 11013/269 del 9-10-1956

Intestazione: ***** (da intendersi *****)

Tipo pratica: NULLA OSTA PER LA ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZI

Per lavori: modifica e restauro – ampliamento di casa di civile abitazione

NOTE: progettista geom. Angelo Bassitto; il progetto prevedeva, in sostituzione di una scala esterna scoperta e di un forno esistenti di un antico edificio, la costruzione di un avancorpo verso la strada di Granaccioli, che avrebbe ospitato una scala coperta e delle logge su due piani. Il progetto prevedeva anche la costruzione di autorimesse lungo la stessa strada, che però non vennero più costruite.

Numero pratica: n. 2171/69 del 26-02-1965

Intestazione: *****

Tipo pratica: NULLA OSTA PER LA ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZI (approvato il progetto “a condizione che venga modificata la copertura eseguendola a tetto” - non risultano peraltro agli atti i disegni con le conseguenti modifiche).

Per lavori: modifica e restauro – ampliamento di casa di civile abitazione

NOTE: progettista geom. Onofrio Tesoro; il progetto prevedeva, oltre al risanamento e al consolidamento delle strutture (che il tecnico definisce malandate), la chiusura della scala esterna e delle adiacenti logge (che sarebbero state trasformate in ripostigli). Anche questo progetto, come il precedente, prevedeva il completamento delle autorimesse in ampliamento lungo la strada di Granaccioli, che per la verità non risultavano ancora neppure cominciate, ancorché autorizzate con il precedente titolo abilitativo.

Da documentazione fotografica allegata al successivo titolo abilitativo si può desumere che il tetto fu effettivamente eseguito quale tuttora si può rilevare. Va dato atto al riguardo che nella sua costruzione la quota di imposta delle falde fu sopraelevata, tanto da ottenere un ampio vano sottotetto, come si può vedere nella documentazione grafica e fotografica allegata alla presente perizia. Da allora la sagoma della costruzione non fu più modificata.

Numero pratica: n. 10445 del 13-07-1981

Intestazione: *****



Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE (approvato il progetto “a condizione che i lavori di riparazione del tetto non comportino alterazioni volumetriche o prospettiche al fabbricato..., dovranno inoltre essere conservate le attuali linee di gronda”)

Per lavori: LAVORI DI MANUTENZIONE

NOTE:, non risulta agli atti un progetto ma una semplice richiesta ed una fotografia dalla quale si desume la copertura a tetto che sembra coincidere con l'attuale sagoma ed il fatto che non si era più effettuata la chiusura della loggia del piano primo per la quale il titolo abilitativo del 1965 prevedeva invece la chiusura.

Numero pratica: n. 8789 del 17-07-1985

Intestazione: *****

Tipo pratica: NULLA OSTA PER LA ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZI (approvato il progetto con la prescrizione di eliminazione delle strutture a quota superiore al livello stradale - non risultano peraltro agli atti i disegni con le conseguenti modifiche)

Per lavori: lavori di costruzione di una cantina interrata sul lato settentrionale dell'edificio con soprastante portico da destinare a posto macchina con accesso dalla strada di Granaccioli. Torna anche in questo progetto la ipotesi di sfruttamento edilizio del lotto di pertinenza posto sul lato settentrionale.

NOTE:, progettista geom. Stefano Romano. Il progetto approvato non è stato poi attuato..

Numero pratica: n. 15087 del 05-12-1985

Intestazione: *****

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE (approvato il progetto “a condizione che i lavori di riparazione del tetto non comportino alterazioni volumetriche o prospettiche al fabbricato..., dovranno inoltre essere conservate le attuali linee di gronda”)

Per lavori: LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE (tinteggiatura esterna)

NOTE: non risulta agli atti un progetto ma una semplice richiesta ed una fotografia dalla quale si può desumere che la copertura a tetto sembra coincidere con l'attuale sagoma e che non si era più effettuata la chiusura della loggia del piano primo per la quale il titolo abilitativo del 1965 prevedeva invece la chiusura..

pratica di Condono Edilizio L.47/85: n. 816 (prot. 5587 del 28-03-1986)

Intestazione: *****

Tipo pratica: concessione in sanatoria tipologia abuso A.6 “opere in difformità della licenza o concessione”

Dai documenti acquisiti al comune di Narni, si desume che l'oggetto dell'abuso, eseguito prima del 1967, consisterebbe in una superficie utile abitabile di 4,16 mq e in una superficie non residenziale di 11,18 (da valutare al 60%), tanto da determinare una superficie complessiva di 10,86 mq.

Il comune in data 10-04-1996 (prot. 8219) chiedeva integrazioni documentali, consistenti in elaborati grafici sui quali fosse riportato il calcolo delle superfici oggetto di sanatoria ed anche delucidazioni relativamente al bagno realizzato nel sottotetto, come dichiarato nell'atto notorio consegnato dal richiedente (l'integrazione richiesta non fu mai presentata al comune di Narni).

Da verifiche effettuate presso il competente ufficio del comune si è accertato che :

- 1- Nelle planimetrie catastali allegate alla pratica di condono (dalle quali si evince una composizione dell'edificio in due unità immobiliari, come d'altronde confermato dalle visure storiche estratte dalla piattaforma Sister), non fu censito il sottotetto, né il wc allo stesso piano, ancorché citato nell'atto notorio prodotto dal richiedente la sanatoria;
- 2- Le superfici oggetto di condono sono state indicate in mq 4,10 di Superficie Utile Abitabile (S.U.) e 11,18 di Superficie non residenziale (Snr) , per una superficie complessiva di 10,86 mq
- 3- L'oblazione versata è stata di 100.000 lire (minimo per abusi antecedenti al 1967)
- 4- Pur non avendo il richiedente integrato la documentazione richiesta dal comune e mancando quindi un preciso riferimento per l'identificazione dell'abuso, le superfici abusive dichiarate nell'atto notorio potrebbero consistere nel cambio della destinazione d'uso da ripostiglio a cucina al piano terreno (S.U.) e nella realizzazione di Snr consistente nella chiusura di una loggia destinata a ripostiglio e nel già richiamato wc nel sottotetto (seppur non accatastato).
- 5- Il richiedente la sanatoria ha pertanto omessa dal calcolo della Superficie Complessiva quella del sottotetto, per 46,00 mq
- 6- Ove essa fosse stata considerata le calcolazioni della oblazioni da versare sarebbero state le seguenti:
 - a. SU 4,10 mq
 - b. SNR ripostiglio e wc 11,18 mq



Sottotetto	46,00 mq		
TOTALE	57,18 mq		
$Snr 57,18 \times 0,6 =$	34,31 mq	34,31 mq	
TOTALE SC		38,41 mq	x 2.000 lire/mq = 76.820 lire

Che, come si vede, sarebbe risultato comunque inferiore al minimo versato dal Richiedente.

Per tutto quanto sopra, si ritiene che il titolo abilitativo in sanatoria potrà essere senz'altro rilasciato dal comune di Narni, previo pagamento del contributo per spese di segreteria (200,00 euro) e di voltura della domanda (60,00 euro). Non deve essere peraltro versato il contributo di concessione, trattandosi di interventi antecedenti alla L. 10/77.

In ordine alla piena legittimità dello stato di fatto occorre peraltro aggiungere che, successivamente alla presentazione della richiesta di condono, furono rifusi i sue sub. Nn. 2 e 3 (fusione n. 2125/2006 dell'1/06/2006 prot. TR0037029), per dare luogo al sub. 4, senza che fosse richiesto alcun titolo abilitativo. All'epoca l'intervento di rifusione di due unità immobiliari in una più grande, rientrava nelle "Opere Interne" come indicato all'art. 3 g) della LR 1/2004 che così disponeva:

g) «opere interne», quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, **sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici**, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

L'intervento, a norma dell'art. 7 della medesima legge, non era soggetto alla richiesta di alcun titolo abilitativo e comunque gli oneri di urbanizzazione non erano dovuti, in quanto la rifusione non avrebbe implicato incremento degli standard urbanistici.

7.1 Conformità edilizia:

Per tutto quanto sopra si dichiara la conformità Edilizia, che sarà pienamente sancita con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della L. 47/85

7.2 Conformità urbanistica:

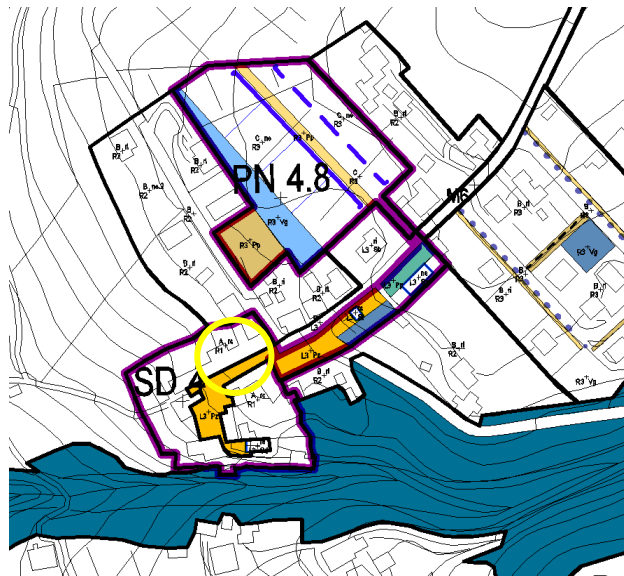
L'immobile è compreso nella zona A del vigente PRG del comune di Narni, ed in particolare nella frazione di Schifanoia, per la quale il PRG medesimo sancisce il carattere di zona di completamento (B) di ampie aree al contorno del centro storico e prevede anche un progetto Norma (PN4.8) per nuovi edifici residenziali, distanti dal ns. immobile ma certo costituente, potenzialmente, un fattore di incremento della importanza e della dotazione della frazione.

Le previsioni del PRG per il ns. specifico edificio possono riassumersi nei codici attribuiti dal PRG:

Zona A

Sub-Sistema R1 centri antichi

Categoria di intervento Rc: risanamento conservativo



Si riportano i principali elementi normativi aventi influenza ai fini della presente stima



Art. 5.3.2.1 - Sub-sistema RI: .Centri Antichi.

1. Il sub-sistema comprende parti che sono esito di una stratificazione nel tempo lungo dei processi di costruzione, modificazione e trasformazione della città e delle frazioni e che ne costituiscono l'immagine antica; si tratta di un tessuto denso e compatto, nel quale gli edifici sono spesso in rapporto diretto con la strada e gli spazi aperti privati o collettivi sono racchiusi all'interno dell'isolato. In alcuni casi permane il principio insediativo, mentre i manufatti sono recenti o recentemente trasformati.omissis.....

2. Gli interventi in queste parti di città dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici e degli spazi aperti esistenti, mantenendo il principio insediativo e la relativa omogeneità tipologica; essi dovranno perseguire un moderato adeguamento alle esigenze contemporanee, conservando gli elementi costitutivi di edifici e spazi aperti. In queste stesse zone il Piano indica misure stabili di limitazione della circolazione automobilistica e l'individuazione di spazi di sosta riservati ai residenti.

.....omissis.....

3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale .Residenze. (R), per una quota pari almeno all.70% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite: .Attività terziarie. (Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi - , Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), .Servizi e attrezzature (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), .Spazi scoperti. (P, V). Sono escluse le .Attività agricole (A), le .Attività industriali e artigianali. (I) e .Infrastrutture e attrezzature della mobilità. (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al Piano terra; artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.

.....omissis.....

Art. 4.4.1.4- Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero della fruibilità del patrimonio edilizio esistente mediante il ripristino di corrette condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi tecnici conseguenti all'uso previsto, senza aumento del volume esistente, nel rispetto dei caratteri architettonici (tipologici, formali, costruttivi e strutturali) esistenti, con l.uso di materiali e tecnologie tradizionali

Per tutto quanto sopra non sono da ritenere ammissibili incrementi delle capacità edificatorie dell'immobile. Va evidenziato peraltro che, per la tipologia dell'edificio, composto da tre livelli sovrapposti di stessa superficie (40-50 mq), distribuiti da una unica scala con ingresso dall'esterno e dotati ognuno di autonomo servizio igienico, può immaginarsi una trasformazione che potrebbe anche dare luogo a tre piccole unità immobiliari, per le quali, data la collocazione in contesto rurale, potrebbe non escludersi una destinazione a struttura ricettiva di carattere extralberghiero. Il tutto con costi relativamente contenuti.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra accertato si dichiara la piena conformità urbanistica.



Descrizione: abitazione di tipo civile (A2) di cui al punto A

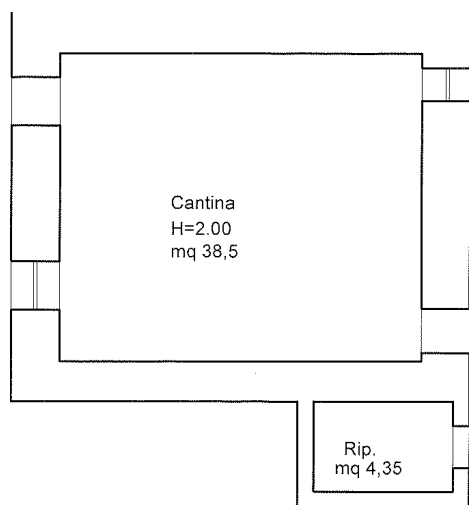
Il bene consiste in un alloggio posto ai piani Terra, primo e secondo di una palazzina in muratura + accessori al piano seminterrato e si compone:

Al Piano terra: di ingresso vano scala , cucina, soggiorno, bagno;

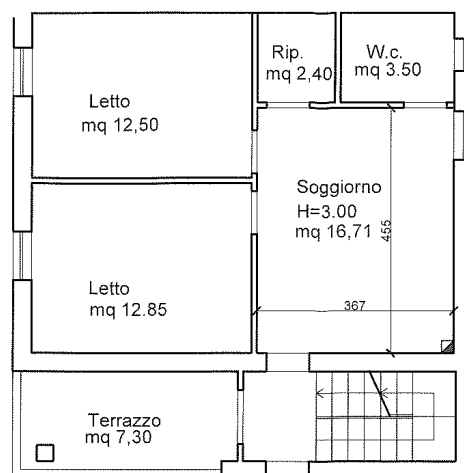
Al Piano primo di due camere da letto, soggiorno, bagno e cucinino e terrazzo;

Al Piano secondo (sottotetto): di un Locale unico con angolo cottura e bagno.

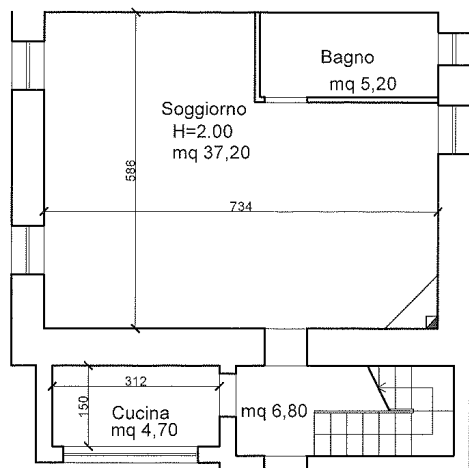
Al piano seminterrato di una cantina di superficie complessiva mq 38,5 e di un ripostiglio di superficie complessiva mq 4,35.



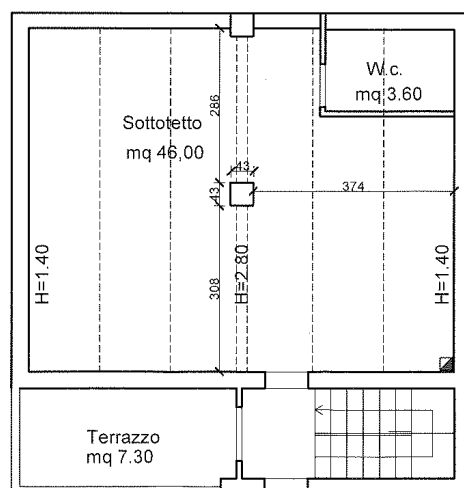
PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



Le superfici nette si desumono dal seguente prospetto:

piano	definiz. vani	netti mq	fattore	sup. equiv.
seminterrato	cantina	38,50	1,00	38,50
	ripostiglio	4,35	1,00	4,35
terra	ingresso-scale	6,80	1,00	6,80
	cucina	4,70	1,00	4,70
	soggiorno	37,20	1,00	37,20
	bagno	5,20	1,00	5,20
primo	terrazzo	7,30	0,60	4,38
	letto	12,85	1,00	12,85
	letto	12,50	1,00	12,50
	ripostiglio	2,40	1,00	2,40
	wc	3,50	1,00	3,50
	soggiorno	16,71	1,00	16,71
secondo	terrazzo	7,30	0,60	4,38
	sottotetto	46,00	0,60	27,60
	wc	3,60	0,60	2,16
TOTALE				183,23

La superficie complessiva Sc dell'immobile può quindi stabilirsi in 183,23 mq, allo stato attuale. Va considerato peraltro come, a norma dell'art. 156 del TU LR 1/2015, l'ampio sottotetto potrebbe essere trasformato in superficie residenziale, alle condizioni richiamate dall'articolo medesimo, che così dispone:

Art. 156

(Uso dei vani degli edifici esistenti)

1. Negli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31 dicembre 2009, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani, sostanzialmente corrispondenti, posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato nel rispetto delle seguenti condizioni minime:

- in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20 e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali;
- tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale;
- per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrato e dei pavimenti;
- per i vani sottotetto debbono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'edificio.

2. I limiti di cui al comma 1 possono essere derogati su specifico parere della ASL che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista, compresi i servizi igienici.

3. Per gli edifici esistenti alla stessa data del 31 dicembre 2009 di cui al **comma 1** gli interventi di recupero, con o senza cambiamento d'uso, sono consentiti in deroga ai rapporti tra la superficie di pavimento e le superfici finestrate, fermo restando quanto previsto al comma 1, lettera b) e comma 2.

Poiché tali condizioni sono del tutto compatibili con le caratteristiche tipologiche del ns. immobile, ai fini della stima parametrica alla superficie del sottotetto, nel calcolo della superficie complessiva, può essere attribuito un coefficiente di conversione dalla superficie utile netta non residenziale a quella residenziale di 0,90 invece di 0,60 già indicato nella tabella precedente, che così dovrebbe essere aggiornata:

piano	definiz. vani	netti mq	fattore	sup. equiv.
seminterrato	cantina	38,50	1,00	38,50
	ripostiglio	4,35	1,00	4,35
terra	ingresso-scale	6,80	1,00	6,80
	cucina	4,70	1,00	4,70
	soggiorno	37,20	1,00	37,20
	bagno	5,20	1,00	5,20
primo	terrazzo	7,30	0,60	4,38
	letto	12,85	1,00	12,85
	letto	12,50	1,00	12,50
	ripostiglio	2,40	1,00	2,40
	wc	3,50	1,00	3,50
	soggiorno	16,71	1,00	16,71
secondo	terrazzo	7,30	0,60	4,38
	sottotetto	46,00	0,90	41,40
	wc	3,60	0,60	2,16
TOTALE				197,03



1. Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/1 *****- piena proprietà

Cod. Fiscale (cf *****) residenza Strada dei Granaccioli,n.1 Narni (TR) stato civile *****

Superficie complessiva di circa mq 197,03 (**Su netta +60% Snr** – balconi e cantina- così come definite dalla L.457/78+90% della superficie del sottotetto).

E' posto ai piani: Terra Primo Secondo e Seminterrato- al catasto definito piano T-14-2-S1

L'edificio è stato:

costruito nel: 1956

ristrutturato: il fabbricato non sembra essere stato sottoposto ad interventi manutentivi o di ristrutturazione rilevanti, né tantomeno recenti.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 3,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. quattro livelli complessivi: tre + seminterrato (al catasto definiti piani S1-T-1-2) di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Non si rilevano dissesti, lesioni o insufficienze strutturali; la dotazione di finiture ed impianti corrisponde a quella della edilizia residenziale corrente degli anni 60-70 del 900; dispone di una piccola pertinenza privata su lato Nord, sui lati Est e Sud, si affaccia direttamente sulla strada pubblica. Lo stato manutentivo può definirsi mediocre. Non è dotato di ascensore. Mancano presidi di sorta contro il disperdimento energetico. Le tinte esterne sono visibilmente degradate.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**Fondazioni tipologia: **continue in muratura** materiale: **muratura** condizioni: **buone**Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente**
condizioni: **sufficienti**Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Legno e alluminio** protezione:**Persiane e scuri** materiale protezione: **Legno e alluminio** condizioni: **sufficienti**

Note: dotati di vetro singolo con basse prestazioni rispetto agli standard attualmente richiesti dalla norma

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** tipo marsigliesi coibentazione: **inesistente**
condizioni: **scarse**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni piетrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **scarse**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres ceramico** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**
condizioni: **scarse**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **sufficienti**Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **Travertino** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Citofonico	tipologia: non presente	condizioni: assente	conformità:
Elettrico	tipologia: sottotraccia	tensione: 220V	condizioni: sufficienti conformità: funzionante, non dotato di certificato di conformità ai sensi della 46/90, ma soggetto ad interruttore magnetotermico
Fognatura	tipologia: mista	rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento	recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: priva di certificato di conformità
Gas	tipologia: con tubazioni parzialmente a vista	alimentazione: non presente	rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: non sufficienti conformità: priva di certificato di conformità e di collegamento alla rete di distribuzione
Idrico	tipologia: sottotraccia	alimentazione: diretta da rete comunale	rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: funzionante, non provvisto di certificato di conformità ex L46/90
Telefonico	tipologia: assente	centralino: assente	condizioni: - conformità: -
Termico	tipologia: assente	alimentazione: -	rete di distribuzione: - diffusori: - condizioni: - conformità: -

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è stata effettuata con il criterio del più probabile valore di mercato di beni consimili, applicando il prezzo medio rilevato alla Superficie Complessiva (SC), determinata, ai sensi della L.457/78, sommando alla superficie utile netta (SR) la Superficie non Residenziale (SnR) soggetta ad un coefficiente di riduzione (pari a 0,6),

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica basata sul valore medio di mercato di edilizia residenziale omogenea, tenuto conto delle prestazioni funzionali, della dotazione e dello stato di manutenzione. Le fonti di informazione utilizzate per il parametro unitario sono consistite nei dati pubblicati dalla camera di commercio, dalla pubblicistica specializzata, da interrogazione diretta di agenzie immobiliari. Sono state poi calcolate le **superfici utili nette** (con riduzioni opportune per le superfici non residenziali) alle quali è stato applicato il suddetto parametro di valore medio di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Borsino Immobiliare, che in particolare riporta i seguenti valori:

Borsinoimmobiliare.it		Quotazioni & Rendimenti (dicembre 2018)					
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Comune	Narni						
Zona	Vigne-schifanoia						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	549	635	721	1,4	1,7	2,1	3,2%

La scelta del valore parametrico da applicare, deve peraltro tener conto di una serie di aspetti, che impongono di discostarsi dai valori medi indicati nella tabella, ovvero:

- 1- Lo stato manutentivo dell'immobile che per talune parti deve intendersi mediocre (elemento detrattore);
- 2- La scarsa dotazione degli impianti, in particolare va evidenziata la mancanza di un impianto di riscaldamento adeguato agli standard ormai da ritenere imprescindibili (impianti centralizzati di produzione di calore e di sua distribuzione in tutti gli ambienti della unità immobiliare). (elemento detrattore)



- 3- La già richiamata potenziale divisibilità, senza rilevanti spese di trasformazione, della grande unità immobiliare in tre unità distinte, una per ogni piano, compreso il sottotetto (per il quale può ritenersi senz'altro applicabile l'art. 156 del TU LR 1/2015).

In ordine alla divisibilità di ribadisce quanto già espresso in un precedente punto:

Va evidenziato peraltro che, per la tipologia dell'edificio, composto da tre livelli sovrapposti di stessa superficie (40-50 mq), distribuiti da una unica scala con ingresso dall'esterno e dotati ognuno di autonomo servizio igienico, può immaginarsi una trasformazione che potrebbe anche dare luogo a tre piccole unità immobiliari, per le quali, data la collocazione in contesto rurale, potrebbe non escludersi una destinazione a struttura ricettiva di carattere extralberghiero. Il tutto con costi relativamente contenuti.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene opportuno ed equo attribuire il Valore Unitario di 570,00 €/mq

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	197,03	€ 570,00	€ 112.307,10

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore del bene		€ 112.307,10
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.		€ 16.846,07
Rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:		€ 300,00
Giudizio di comoda divisibilità:		non richiesto
Oneri e spese per definizione pratica condono edilizio		
Diritti segreteria	200,00 €	
Voltura	60,00 €	
Bolle	16,00 €	
Prestaz. Prof. (con Oneri ed iva)	634,40 €	
TOTALE	910,40 €	€ 910,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	€ 94.250,63
(arrotondato)	€ 94.250,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 94.250,00

Data: 03-01-2019

Allegati:

- 1- visura catastale storica dell'immobile
- 2- estratto di mappa catastale dell'edificio
- 3- planimetria catastale dell'alloggio
- 4- documentazione fotografica
- 5- video (consegnato a mano, direttamente a Edicom)

L'Esperto alla stima
Arch. Moreno Ciavattini



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



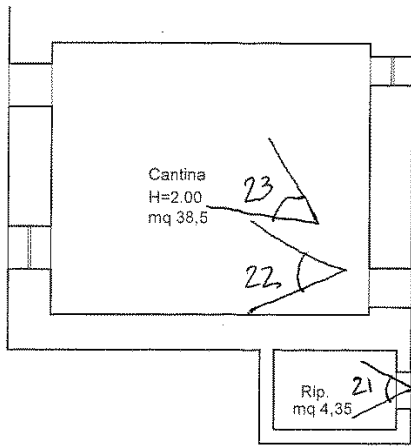


FOTO 2

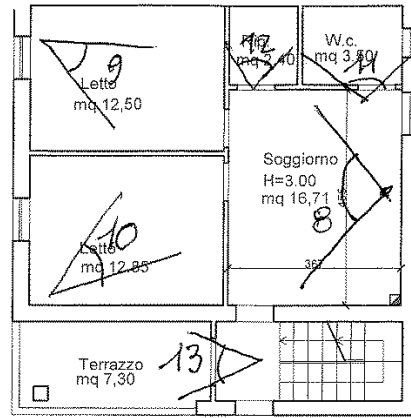


FOTO 3

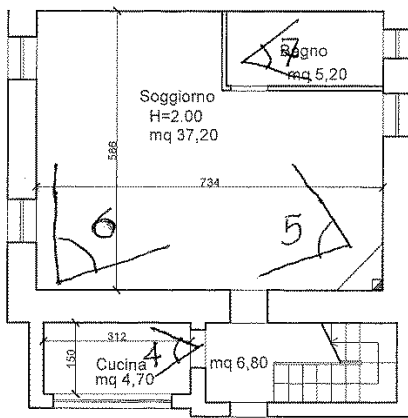




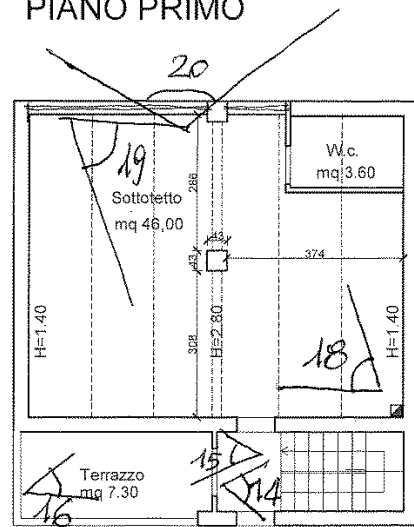
PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO

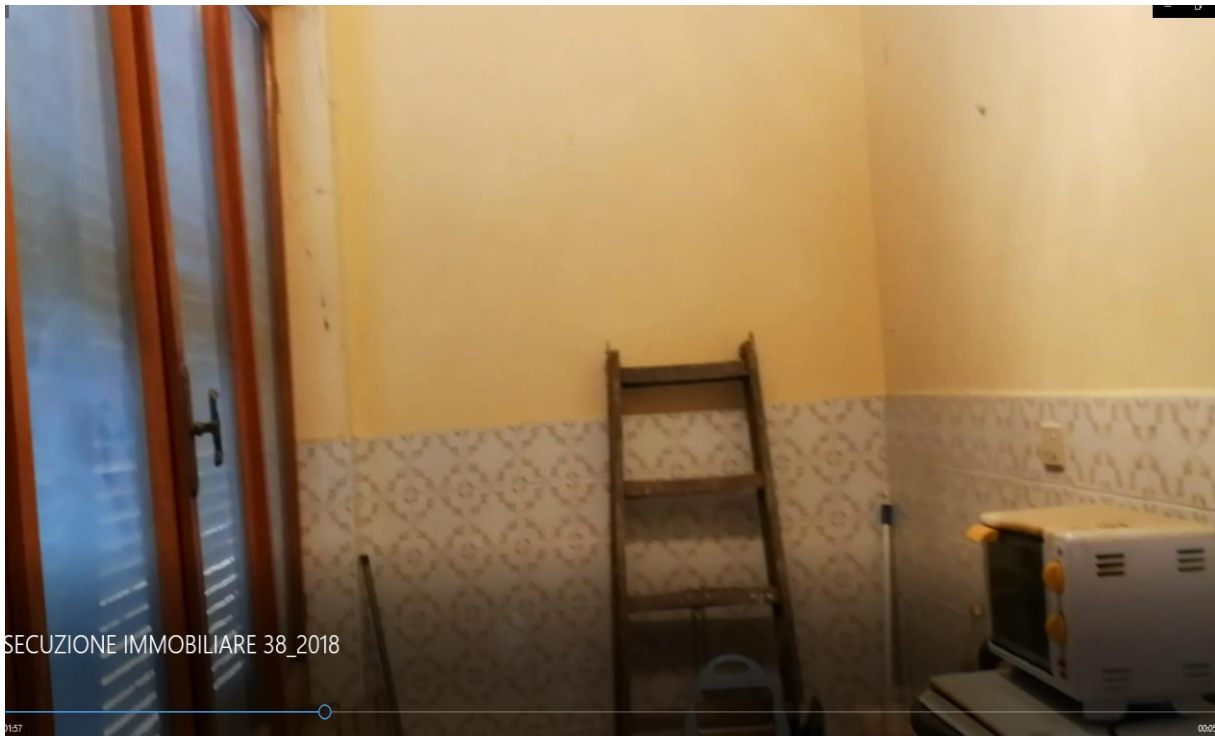


FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8





FOTO 9



FOTO 10





FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13



FOTO 14



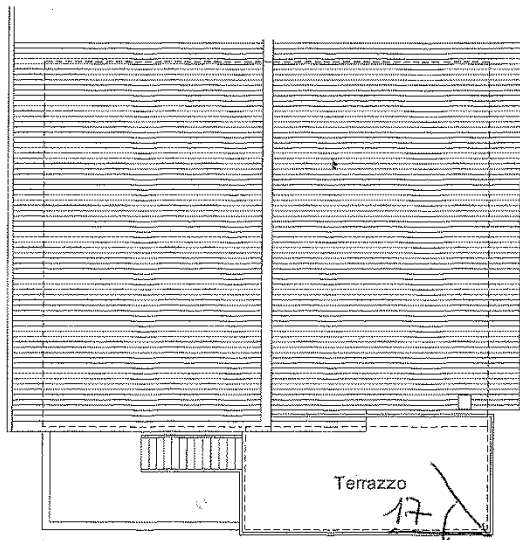


FOTO 15



FOTO 16





PIANO COPERTURA

FOTO 17





FOTO 18



FOTO 19





FOTO 20



FOTO 21





FOTO 22



FOTO 23



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

Dichiarazione protocollo n. TR0037029 del 01/06/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni	
Frazione Schifanoia Via Granaccioli	civ. 1
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fantato Roberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 172	Prov. Terni
Particella: 236	N. 763
Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200

