

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **39/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Andrea Colacci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto unico

Esperto alla stima: Geom. Francesco Lacchè
Codice fiscale: LCCFNC79P30L117W
Studio in: Via Antonelli 27 - 05100 Terni
Email: francescolacche@virgilio.it
Pec: francesco.lacche@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Voc. Testaccio snc - Fraz. Testaccio - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: A - Lotto unico

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis

Proprietà per 1/2, foglio 108, particella 576, subalterno 7, indirizzo Voc. Testaccio, piano S1 - T, comune Narni, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 464,81

2. Stato di possesso

Bene: Voc. Testaccio snc - Fraz. Testaccio - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: A - Lotto unico

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Voc. Testaccio snc - Fraz. Testaccio - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: A - Lotto unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Voc. Testaccio snc - Fraz. Testaccio - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: A - Lotto unico

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

5. Comproprietari

.

Beni: Voc. Testaccio snc - Fraz. Testaccio - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: A - Lotto unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

na

Bene: Voc. Testaccio snc - Fraz. Testaccio - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: A - Lotto unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Voc. Testaccio snc - Fraz. Testaccio - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: A - Lotto unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Voc. Testaccio snc - Fraz. Testaccio - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Lotto unico

Prezzo da libero: € 149.519,00

Beni in **Narni (TR)**
Località/Frazione **Fraz. Testaccio**
Voc. Testaccio snc

Lotto: 001 - 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 - Lotto unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Testaccio, Voc. Testaccio snc

Quota e tipologia del diritto

Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

omissis, foglio 108, particella 576, subalterno 7, indirizzo Voc. Testaccio, piano S1 - T, comune Narni, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 464,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/11/2010 protocollo n. TR0141185 in atti dal 04/11/2010 COSTITUZIONE (n. 2006.1/2010)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rappresentazione nella planimetria del piano interrato di un locale destinato a WC non realizzato

Regolarizzabili mediante: Pratica DoCFA

Pratica DoCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove ubicato il bene è periferica rispetto al centro storico di Narni paese. La zona in esame puo' considerarsi di cuscinetto, tra la zona urbana principale e la campagna, tutta via la frazione Testaccio è costituita da diverse costruzioni a destinazione abitativa. Nella zona non sono presenti servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buona), Attività commerciali al dettaglio (Buona), Collegamenti viari (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Narni, Amelia, Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: rocca albornoz.

Principali collegamenti pubblici: Corriera 200 m, Stazione ferroviaria 8 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

-RESTRIZIONE DI BENI PER - Ipoteca volontaria attiva; A favore di CARISPAQ - CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA S.P.A. P.I. 00098090665 omissis; Derivante da: ATTO NOTARILE; Importo ipoteca: € 1600000; Importo capitale: € 2600000 ; A rogito di NOTAIO FILIPPETTI CARLO ai nn. 51447/21883; Iscritto/trascritto a TERNI in data 04/03/2011 ai nn. 2751/544

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro omissis; Derivante da: ATTO NOTARILE; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 380000 ; A rogito di NOTAIO FILIPPETTI CARLO in data 27/04/2011 ai nn. 51811/32203; Iscritto/trascritto a TERNI in data 29/04/2011 ai nn. 5308/822

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro omissis; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 29/01/2018 ai nn. 28 iscritto/trascritto a TERNI in data 29/03/2018 ai nn. 2903/2056;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note in quanto manca l'amministratore condominiale

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note in quanto manca l'amministratore condominiale.

Millesimi di proprietà: Si rimanda all'allegato regolamento edilizia condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ampia zona verde

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON reperito all'interno della documentazione

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non sono presenti cause in corso aventi per oggetto l'edificio in via di perizia. Con l'atto di acquisto a rogito Notaio Filippetti, Carlo in Terni Rep. 32202 del 27.04.2011 l'esecutato acquistava quote pari a 105/1000 delle p.lle 577, 579 e 580 del foglio 108 del Comune di Narni. Le P.lle 577 e 580 costituiscono la strada di accesso al fabbricato, e sono gravate da servitù di passaggio accesa con atto notarile a rogito Notaio Carlo Filippetti in data 18/112008 Rep. 47993 prog. 28930. La P.lla 579 non risulta evidenziata nell'allegato "A" dell'atto sopra citato quindi non non gravata da servitù. La servitù e' stata accesa per una "larghezza di m 3,50, che partendo dalla strada comunale costeggia il confine Ovest lungo la P.lla 446" a favore del transito dei venditori, sig.ri omissis, omissis, omissis, loro successori ed aventi causa per raggiungere la loro residua proprietà. La vendita è soggetta ad imposta di registro. Nell'atto di acquisto Stilato dal Notaio C. Filippetti Rep. 51810 del 27/04/2011 oltre ai beni oggetto di stima sono state acquistate dagli esecutati, quote di 3 p.lle che oggi costituiscono la strada di accesso all'edificio. Più precisamente, sempre del foglio 108 di Narni, la P.lla 577 qualita' Uliveto classe 3 di mq 360 la P.lla 579 qualita' Seminativo Arborato classe 4 di mq 45 la P.lla 580 qualita' Seminativo Arborato classe 4 di mq 27. Catastralmente gli esecutati risultano comproprietari per ogni particella, ciascuno per una quota di 21/200, ma nell'atto di acquisto e' riportata la dicitura "Sono altresì compresi nella compravendita i diritti di comproprietà pari a 105/1000" Cio' premesso si sottolinea che le quote riportate presso l'agenzia del territorio sono errate, in quanto la somma di tutte le quote di proprietà riportate supera l'unità. Si segnala inoltre che le p.lle premenzionate sono gravate da servitù di transito, accesa con Atto Notarile a Rogito Notaio Carlo Filippetti del 18/11/2008 Rep. 4799. Le particelle 577, 579 e 580 per un totale di mq 432 mq si possono stimare relativamente alla quota di proprietà di 105/1000 in euro 2 000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: P.Ila 576 catasto terreni Qualità Ente Urbano superficie 2 688 mq Derivante da: Particella 44 Qualità Uliveto classe 3 superficie 6 180 mq RD £ 37.080 RA £ 18.540 Intestati dall' Impianto meccanografico 15/05/1971 al 06/02/1978 omissis, prop. 1/1 Intestati dal 06/02/1978 al 14/11/1994 omissis prop. 1/1 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/02/1978 in atti dal 30/04/1988 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 578 n: 59 del 07/03/1983 (n. 14787 Intestati dal 14/11/1994 al 27/11/1997 omissis prop. 1/1 Derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/11/1994 in atti dal 16/11/1994 A DEF TM 454/88 (n. 3381.1/1994) P.Ila 44 Qualità Uliveto classe 3 superficie 4 960 RD €15,37 RA € 7,68 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/02/1978 in atti dal 30/04/1988 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 578 n: 59 del 07/03/1983 (n. 14787 Intestati dal 27/11/1997 al 26/06/2008 omissis Nuda Proprieta` per 1/2 omissis Usufrutto omissis Nuda Proprieta` per 1/2 P.Ila 558 qualità Uliveto classe 3 superficie 2 400 mq RD € 7,44 RA € 3,72 Derivante da FRAZIONAMENTO del 26/06/2008 protocollo n.TR0085221 (n. 85221.1/2008) Derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/1997 Voltura in atti dal 16/04/1998 Repertorio n.: 31040 Rogante: IMBELLONE RUGGERO Sede: NARNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 174 n: 2813 del 12/12/1997 (n. 183.1/1998) Intestati dal 26/06/2008 al 18/11/2008 omissis Nuda Proprieta` per 1/2 omissis Usufrutto omissis Nuda Proprieta` per 1/2 Derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/1997 Voltura in atti dal 16/04/1998 Repertorio n.: 31040 Rogante: IMBELLONE RUGGERO Sede: NARNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 174 n: 2813 del 12/12/1997 (n. 183.1/1998) Intestati dal 18/11/2008 al 03/11/2010 omissis Proprieta` per 1/1 Derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/12/2008 Repertorio n.: 47993 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Intestati dal 03/11/2010 al 03/11/2010 omissis Proprieta` per 1/1 Particella 576 qualità Ente Urbano ma 2 688 Derivante da Tipo mappale del 03/11/2010 protocollo n. TR0140846 (n. 140846.1/2010) Derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/12/2008 Repertorio n.: 47993 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI P.Ila 576 subalterno 7 Categoria A/2 Classe 6 Consistenza 6 vani Rendita € 464,81 - VOCABOLO TESTACCIO SNC piano: T-S1; Intestati dal 04/11/2010 al 27/04/2011 omissis Proprieta` per 1/1 Costituzione del 04/11/2010 prot. TR141185 Intestati dal 27/04/2011 all'attualità omissis Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/04/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2011 Repertorio n.: 51810 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI P.Ila 576 subalterno 17 Categoria C/6 Classe 6 Superficie 16 mq Rendita € 31,40 - VOCABOLO TESTACCIO SNC piano: S1; Intestati dal 04/11/2010 al 27/04/2011 omissis Proprieta` per 1/1 Costituzione del 04/11/2010 prot. TR141185 Intestati dal 27/04/2011 all'attualità omissis Proprieta` per 1/2 Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/04/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2011 Repertorio n.: 51810 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI al . In forza di -----.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nuova Costruzione
 Intestazione: omissis
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Realizzazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 22/01/2009 al n. di prot. 20460

Numero pratica: Variante
Intestazione: omissis
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/12/2010 al n. di prot. 36306
Abitabilità/agibilità al n. di prot. 24608
NOTE: Fine Lavori acquisita al prot 24606 del 14/09/2011 - Agibilita' 1419/11

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un vano nel sottoscale e mancata realizzazione del WC al piano interrato

Regolarizzabili mediante: Opere edilizie

Opere edilizie: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note:

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 23 del 24 marzo 2004;
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.2.3 - Sub-sistema R3: "Città per addizione" 1. L'ambito comprende parti che sono esito di progetti unitari, dotati di riconoscibilità; in generale si distinguono per il basso rapporto di copertura e quindi per la forte presenza di aree verdi; sono interventi che propongono una riflessione accurata sui differenti modi di abitare che si traduce in specifici principi insediativi. In alcuni di essi è riscontrabile una precisa grammatica che detta le regole per i rapporti tra l'edificato, lo spazio aperto privato e la strada, dando luogo a parti di città uniformi e tipologicamente omogenee, anche se il tessuto è stato successivamente alterato a volte in maniera molto sensibile. Art. 5.1.1.3- Criteri per gli usi e regole per gli interventi nel Sistema dei luoghi centrali (L) 1. Nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono individuati i 3 sub-sistemi per i quali la parte strutturale ha revisto specifici obblighi, divieti, indirizzi, eventuali forme di tutela e il rapporto fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi

previsti e ammessi . 2. I principali materiali degli spazi aperti del sistema dei luoghi centrali sono: strade, marciapiedi, strade pedonali, percorsi, giardini, impianti sportivi scoperti e coperti, parcheggi coperti e a raso. Essi assumono il ruolo di spazio collettivo o di collegamento tra spazi collettivi. 3. Il sistema dei luoghi centrali è caratterizzato da un'elevata percentuale di superfici impermeabili o semipermeabili. I percorsi per i disabili in via prioritaria congiungono e attraversano i luoghi centrali. 4. Nelle aree non adiacenti la perimetrazione delle zone A, sottoposte a Ristrutturazione (ri) appartenenti ai sub-sistemi L2 e L3 e di altezza inferiore o uguale a 10.00 m è consentito l'ampliamento, realizzabile secondo una sola delle possibilità specificate nei successivi punti: - 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%. Laddove vengano saturate le quantità previste da una delle possibilità di ampliamento non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. L'ampliamento con sopraelevazione è consentito solo per gli edifici con altezza massima inferiore o uguale a 7.00 m e fino raggiungere l'altezza massima di m 10.00. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti ai subsistemi L3 ed L2, per gli edifici esistenti 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. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al subsistema L2 - SD5, per gli edifici esistenti che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 50% è consentita la sopraelevazione fino ad un'altezza massima di m.10.00. 5. 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 potrà essere ammessa la ristrutturazione edilizia

dovrà essere posta nella integrazione delle parti di recente formazione con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili. 4. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza di "Servizi e attrezzature" (S) e "Attività terziarie" (T) in misura pari almeno al 50% del totale della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono ammesse "Residenze" (R). Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V). 5. Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le "Attività industriali e artigianali" (I). 6. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi pavimentati e, ove possibile, ubicati sui due lati; nei centri antichi minori le carreggiate potranno anch'esse essere pavimentate, e potrà essere eventualmente adottato un trattamento del suolo uniforme per gli spazi destinati ai pedoni ed alle automobili. Gli incroci sono a raso. Gli spazi aperti, piazze verdi, giardini/piazze, ed aree attrezzate devono essere intesi come continuazione/prolungamento della residenza. 7. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m. 8. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3. 2. Gli interventi in queste parti di città dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici e degli spazi aperti esistenti, mantenendone il principio insediativo, l'omogeneità tipologica e l'articolazione volumetrica; sono consentiti interventi di adeguamento; gli interventi di eventuale modifica del disegno originario degli spazi verdi dovranno avere un carattere unitario; in alcuni casi possono essere previsti interventi di completamento dei progetti originari. 3. L'ambito è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 90% della 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 -), "Servizie attrezzature" (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - 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, artigianato di servizio ed

	<p>uffici e studi professionali dovranno essere ubicati al piano terra. 4. E' consentita la deroga all'uso esclusivo specificato al precedente comma 3, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: - "Attività terziarie" Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; - "Attività terziarie" Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie (con R comunque non inferiore al 70% della Slp). Negozi e botteghe artigiane ed artistiche dovranno essere ubicati al piano terra; artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori. 5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml., con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. Le strade sono sempre alberate o da alberare. 6. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m. 7. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3. Art. 4.3.1.11 - Tabella degli indici consentiti Nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento" compaiono delle indicazioni relative agli indici di edificabilità consentiti su ciascuna area specificati nelle seguenti tabelle: ne.6 ef mc/mq 1.50 h. max 10.00 m Rc 30% mq/mq</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Lotto unico**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento e da una autorimessa. Tali beni sono ubicati in un edificio di tipo condominiale a destinazione residenziale. L'appartamento si sviluppa su due piani, al piano terra è costituito da un soggiorno e dalla limitrofa cucina, oltre che da due camere da letto e da un bagno. Esternamente vi è anche una corte pavimentata direttamente accessibile. Dal piano terra, attraverso la rampa di scale interna si scende al piano interrato costituito da unico vano. Dal predetto vano si può direttamente accedere attraverso una porta interna nella limitrofa autorimessa. Il piano terra anche in considerazione della recente realizzazione presenta un ottimo stato manutentivo e finiture di buona qualità. Anche gli impianti sono in ottimo stato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori a parete, pavimenti in gress porcellanato.

1. Quota e tipologia del diritto

omissis Proprietà per 1/2

omissis Proprietà per 1/2

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153,00**

E' posto al piano: Terra

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: Ottimo

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	E' stata rilasciata Agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	E' stata rilasciata Agibilità

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la consistenza sarà usato il parametro mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello

definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	93,00	1,00	93,00
Corte esclusiva	superf. esterna lorda	1,00	1,00	1,00
Balconi	superf. esterna lorda	16,00	0,25	4,00
Cantina	superf. esterna lorda	43,00	0,35	15,05
		153,00		113,05

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A - Lotto unico

1. autorimessa Identificato al n. Foglio 108 P.IIa 576 sub 17
 Posto al piano interrato
 Composto da 1 vano
 Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq
 Valore a corpo: € **12000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per ciò che concerne la parte estimativa il sottoscritto Lacche' Geom. Francesco ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente. A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Al fine di operare nel migliore dei modi, in considerazione del tipo di bene oggetto di stima e dell'ordinarietà dello stesso, nonché possibilità di reperimento di dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi venduti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito. Per la ricerca del predetto valore unitario, sono state esperite indagini conoscitive al fine di rintracciare i prezzi di beni simili di recente compravendita. Il sottoscritto dopo il reperimento di tali valori, attendibili in quanto già verificati in transazioni prive di vizi, ha provveduto a correggere e mediare gli stessi al fine di adattarli al caso in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di vetustà. Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità dei beni in oggetto, si ritiene congruo attribuire alle unità immobiliari in questione, un valore di mercato a mq compreso tra i 1100,00 ed i 1400,00 euro al metro quadrato, in considerazione dei prezzi di

edifici simili, e di edifici ristrutturati. In considerazione della tipologia di immobile, dall'analisi del mercato nella zona e dell'ubicazione del locale, appare adeguato attribuire un valore al metro quadro lordo di € 1.180,00. Sulla stima hanno influito positivamente la consistenza medio piccola, la presenza di cantine e soprattutto la recente data di costruzione. Si fa' comunque presente che nell'ultimo periodo il mercato locale risulta essere stagnante e che l'immobile è sito al di fuori del capoluogo, circostanza che ne penalizza la commerciabilità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con, la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, confronto con colleghi della zona ed esperienza professionale.

8.3 Valutazione corpi:

A - Lotto unico. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.519,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	93,00	€ 1.180,00	€ 109.740,00
Corte esclusiva	1,00	€ 5.300,00	€ 5.300,00
Balconi	4,00	€ 1.180,00	€ 4.720,00
Cantina	15,05	€ 1.180,00	€ 17.759,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.519,00
Valore corpo			€ 137.519,00
Valore Accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 149.519,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.519,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Lotto unico	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa	113,05	€ 149.519,00	€ 149.519,00

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%) € 22.427,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 125.591,15
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

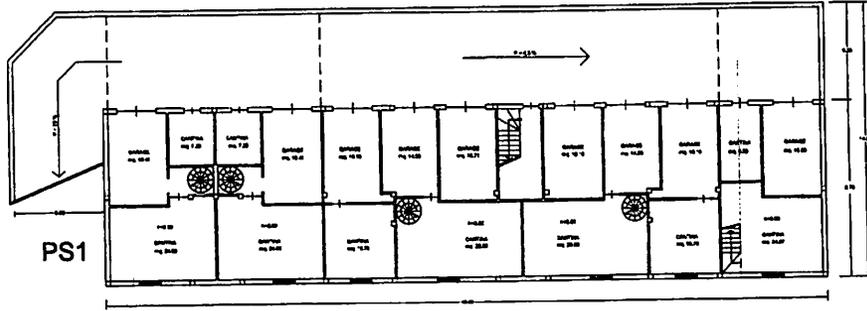
Data generazione:
22-07-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Francesco Lacchè

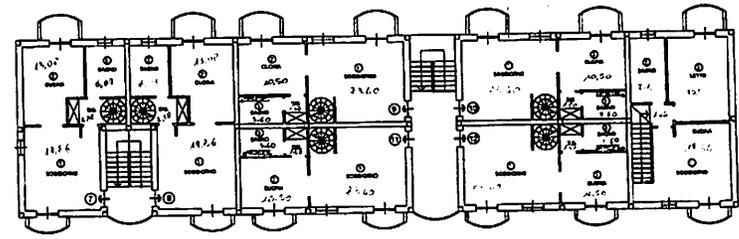
G. GARAGE = mq 162,11
 S. CANTIERE = mq 217,96
 S. BARRACONE = mq 59,88
 37,79

APP. 1: mq 44,03
 2: mq 44,03
 3: mq 44,80
 4: mq 44,80
 5: mq 44,80
 6: mq 40,15
 7: mq 40,15
 8: mq 40,15
 9: mq 40,15
 10: mq 40,15

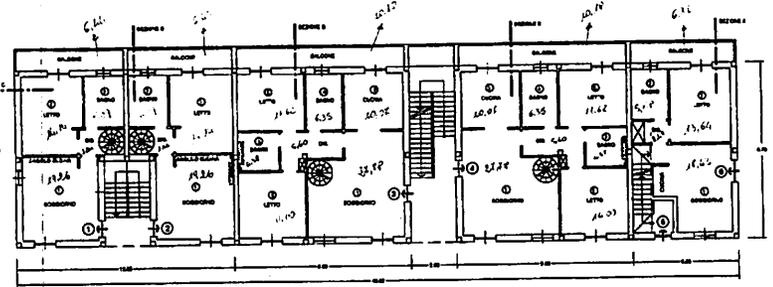
11: mq 40,15
 12: mq 40,15



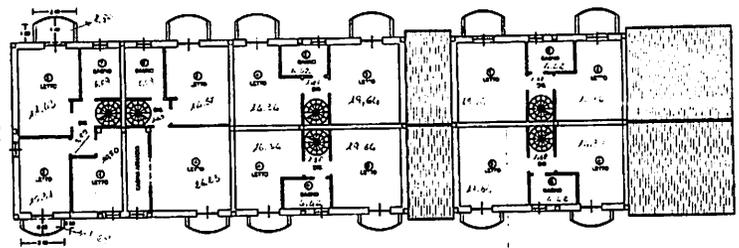
P1



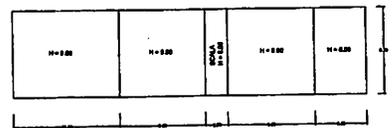
PT



P2



1: mq 21,84
 2: mq 32,24
 59,28



CALCOLO DEL VOLUME:

Superficie fondiaria "edificabile": mq 2168
 Indice edificabilità: 1.5 mc/mq
 Volume consentito: 2168 x 1.5 = 3252 mc

VOLUME DI PROGETTO:

12.05 x 9.70 x 9.00 (h)
 9.90 x 9.70 x 9.00 (h)
 2.50 x 9.70 x 6.00 (h)
 9.80 x 9.70 x 9.00 (h)
 5.85 x 9.70 x 6.00 (h)

TOTALE = 3249 mc

SUPERFICIE COPERTA E PERMEABILE:

SUPERFICIE FONDIARIA: mq 2168 x 30% = 650 mq
 SUPERFICIE COPERTA: 40.00 x 9.70 = 388 mq < 650

SUPERFICIE NON PERMEABILE

Fabbricato: 40.00 x 14.95
 Mercatopole: (35.70 + 10.40) x 0.70
 Ingressi pedonali: (2.50 + 2.50) x 5.90
 Rampa: 6.25 x 21.00 (circa)
 Area parcheggio: 371 mq

TOTALE = 1141 mq

SUPERFICIE PERMEABILE 2168 - 1141 = 1027 mq > 650

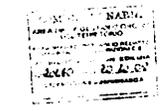
RAPPORTO SUPERFICIE VOLUMETRICHE			
APPARTAMENTO 1			
NUMERO	mq	mq cop.	mq permeabile
1	44.03	3.8	3.8
2	44.03	3.8	3.8
3	44.80	3.8	3.8
4	44.80	3.8	3.8
5	44.80	3.8	3.8
APPARTAMENTO 2			
6	40.15	3.8	3.8
7	40.15	3.8	3.8
8	40.15	3.8	3.8
9	40.15	3.8	3.8
10	40.15	3.8	3.8
11	40.15	3.8	3.8
12	40.15	3.8	3.8
APPARTAMENTO 3			
13	21.84	1.9	1.9
14	32.24	2.8	2.8
15	32.24	2.8	2.8
16	32.24	2.8	2.8
17	32.24	2.8	2.8
18	32.24	2.8	2.8
19	32.24	2.8	2.8
20	32.24	2.8	2.8
21	32.24	2.8	2.8
22	32.24	2.8	2.8
23	32.24	2.8	2.8
24	32.24	2.8	2.8
25	32.24	2.8	2.8
26	32.24	2.8	2.8
27	32.24	2.8	2.8
28	32.24	2.8	2.8
29	32.24	2.8	2.8
30	32.24	2.8	2.8
31	32.24	2.8	2.8
32	32.24	2.8	2.8
33	32.24	2.8	2.8
34	32.24	2.8	2.8
35	32.24	2.8	2.8
36	32.24	2.8	2.8
37	32.24	2.8	2.8
38	32.24	2.8	2.8
39	32.24	2.8	2.8
40	32.24	2.8	2.8
41	32.24	2.8	2.8
42	32.24	2.8	2.8
43	32.24	2.8	2.8
44	32.24	2.8	2.8
45	32.24	2.8	2.8
46	32.24	2.8	2.8
47	32.24	2.8	2.8
48	32.24	2.8	2.8
49	32.24	2.8	2.8
50	32.24	2.8	2.8
51	32.24	2.8	2.8
52	32.24	2.8	2.8
53	32.24	2.8	2.8
54	32.24	2.8	2.8
55	32.24	2.8	2.8
56	32.24	2.8	2.8
57	32.24	2.8	2.8
58	32.24	2.8	2.8
59	32.24	2.8	2.8
60	32.24	2.8	2.8
61	32.24	2.8	2.8
62	32.24	2.8	2.8
63	32.24	2.8	2.8
64	32.24	2.8	2.8
65	32.24	2.8	2.8
66	32.24	2.8	2.8
67	32.24	2.8	2.8
68	32.24	2.8	2.8
69	32.24	2.8	2.8
70	32.24	2.8	2.8
71	32.24	2.8	2.8
72	32.24	2.8	2.8
73	32.24	2.8	2.8
74	32.24	2.8	2.8
75	32.24	2.8	2.8
76	32.24	2.8	2.8
77	32.24	2.8	2.8
78	32.24	2.8	2.8
79	32.24	2.8	2.8
80	32.24	2.8	2.8
81	32.24	2.8	2.8
82	32.24	2.8	2.8
83	32.24	2.8	2.8
84	32.24	2.8	2.8
85	32.24	2.8	2.8
86	32.24	2.8	2.8
87	32.24	2.8	2.8
88	32.24	2.8	2.8
89	32.24	2.8	2.8
90	32.24	2.8	2.8
91	32.24	2.8	2.8
92	32.24	2.8	2.8
93	32.24	2.8	2.8
94	32.24	2.8	2.8
95	32.24	2.8	2.8
96	32.24	2.8	2.8
97	32.24	2.8	2.8
98	32.24	2.8	2.8
99	32.24	2.8	2.8
100	32.24	2.8	2.8

PARCHeggi

Minimo 10% del volume = 325 mq

mq 142.11 (al piano S1)
 mq 101.26 (P.A. esterni antistanti le abitazioni)
 mq 371 (area parcheggio)

TOTALE = 615 mq (circa) > 325



STUDIO TECNICO ING. MAURIZIO COMMISSARI
 VIA S. VINCENZO 12 - TERRE
 Tel. 0744 50673

COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE
 COMUNE DI NARNI - LOC. TESTACCIO

COMPILAZIONE	OGGETTO
SCALA	TAVOLA
1:100	1

STUDIO TECNICO ING. MAURIZIO COMMISSARI
 VIA S. VINCENZO 12 - TERNI - TEL. 0744 59873
 COSECONTO
 ADEGUAMENTO L.13/89
 TAVOLA 5 VAR
 SCALA 1:100

