

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Contro:

N. Gen. Rep. 127/2012
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2013
Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**
Custode Giudiziario: **Scilla Cresta**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. **Cardaio Lucio**
CODICE FISCALE: CRDLCU47S16L117I
PARTITA IVA:00513130559
Con studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
telefono: 0744 407221
fax:
email: ing.luciocardaio@gmail.com

Beni in Narni (Terni) Località/frazione Narni Scalo
Via Tuderte n. 280
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Narni (Terni) Località/frazione Narni Scalo Via Tuderte n. 280**

Piena proprietà per la quota di 100/100 di capannone industriale sito in Narni (Terni) Località/frazione Narni Scalo Via Tuderte n. 280.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 54, particella 141 categoria D/7, classe consistenza _____, superficie _____ piano _____ rendita € 3.703,00,

Note: Al capannone con Variazione catastale a seguito di istanza del 20/11/2000 n. 2602 fu modificata la categoria catastale da C/3 a D/7

B. Narni (Terni) Località/frazione Narni Scalo Via Tuderte n. 280

Piena proprietà per la quota di 100/100 di capannone artigianale sito in Narni (Terni) Località/frazione Narni Scalo Via Tuderte n. 280.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____ partita 1003492, foglio 54, particella 75, subalterno 3, categoria D/7, classe consistenza _____, superficie _____ piano S1 - T - 1 rendita € 3.656,51,

Note: Nella particella 75 sub 3 sono compresi: il capannone, i vani di servizio (mensa, antibagno, bagno, spogliatoi, magazzino, box auto), l'appartamento ad uso ufficio, le quote parti di competenza delle corti esterne (sub 1) e le quote parti del vano scala (sub 2)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di due capannoni industriali, distinti catastalmente, con le relative corti, di un insieme di locali di servizio (mensa, spogliatoio, antibagno, bagno, magazzino, garage) siti al piano terra e seminterrato e di un appartamento con destinazione a ufficio, sito al piano primo. Unitamente alla aliquota del vano scale a servizio dei locali tecnici e degli uffici.

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: Narni e Sangemini.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato _____ in qualità di proprietario 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:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Notaio Fabiana Toganti di Narni in data 01/01/2004 ai nn. 2791 iscritto/trascritto a Terni in data 08/07/2004 ai nn. 1903
 Importo ipoteca: **€ 1.000.000,00.**
 Importo capitale: **€ 500.000,00.**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ----- derivante da Verbale pignoramento immobiliare pratica Tribunale Civile di Terni in data 31/07/2012 ai nn. 677 iscritto/trascritto a Terni in data 17/08/2012 ai nn. 6639

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Narni dal **17/07/1975** al **14/12/1983** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Bartolucci S. in data 17/07/1975 ai nn. 35676 registrato Terni in data 22/07/1975 ai nn. 1789 vol. 284 trascritto a Terni in data ai nn.

Il periodo è in relazione alla particella 75 del foglio 54.

Titolare/Proprietario: Comune di Narni dal **17/07/1975** al **05/02/1987** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Bartolucci S. in data 17/07/1975 ai nn. 35676 registrato Terni in data 22/07/1975 ai nn. 1789 vol. 284 trascritto a Terni in data ai nn.

Il periodo è in relazione alla particella 141 del foglio 54.

Titolare/Proprietario: ----- dal **14/12/1983** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Segretario Generale del Comune di Narni in data 14/12/1983 ai nn. 380 registrato Terni in data 30/01/1984 ai nn. 488 vol. 736 trascritto a Terni in data 02/02/1984 ai nn. 969 L'atto di compravendita riguarda soltanto il terreno. Nel passaggio al catasto fabbricati il capannone, gli uffici, i servizi, le corti e le scale comuni sono distinti alle particelle 75 sub 1 - 2 - 3

Titolare/Proprietario: ----- dal **06/02/1989** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Segretario Comunale di Narni in data 06/02/1989 ai nn. 12 registrato Terni in data 03/03/1989 ai nn. 485 vol. 604 trascritto a Terni in data 13/03/1989 ai nn. 1769

Al momento dell'acquisto sussisteva il solo terreno indicato come particella 74 (ex 56/h) del foglio 54 di Narni. La vendita riguarda soltanto il terreno di cui il capannone di successiva costruzione è distinto alla particella 141 del foglio 54 di Narni.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Identificativo:**Concessione Edilizia 9411/86

Intestazione:

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:di completamento di un fabbricato artigianale con abitazione e uffici - sito in Via Tuderte Narni - lotto 11

Rilascio in data 25/11/1986 al n. di prot. 9411

La pratica è riferita al capannone, servizi, uffici, appartamento, distinti alla particella 75 sub 3 e 4 del foglio 54 di Narni; alla corte distinta alla particella 75 sub 1 e al vano scale distinto alla particella 75 sub 2. Di questa concessione edilizia l'Ufficio Tecnico del Comune di Narni non ha potuto reperire le tavole di progetto. Pertanto gli unici documenti rinvenuti sono le planimetrie catastali, compreso elaborato planimetrico e una vecchia foto a colori depositata presso l'archivio comunale, quale allegato della richiesta di concessione edilizia del capannone adiacente (part. 141). Dall'analisi delle foto si evince che la facciata del Febbraio 1989 corrisponde alla situazione attuale. Tenendo conto che l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali furono depositate in data 23/12/1988 e che risultano conformi allo stato di fatto, si può ragionevolmente presumere che non sussistano abusi edilizi relativamente al fabbricato di cui alla particella 75 sub 1 - 2 - 3 - 4 del foglio 54 di Narni.

Identificativo:concessione edilizia 11147/89

Intestazione:

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:di costruzione di un capannone artigianale

Rilascio in data 27/09/1989 al n. di prot. 11147

La autorizzazione riguarda soltanto il capannone distinto alla particella 141 del foglio 54 di Narni.

Identificativo:concessione edilizia 16314/98

Intestazione:

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:di recinzione piazzale e lotti in Via Tuderte fg. 54 part.lla 74 - 75 - 118 - 122

Presentazione in data 20/06/1998 al n. di prot. 12541

Rilascio in data 02/11/1998 al n. di prot. 16314

la nuova recinzione dei lotti di cui alle particelle 75 e 74 (attuale 141) non è stata mai edificata.

Descrizione : **capannone industriale** di cui al punto **A**

Trattasi di un capannone artigianale con struttura portante in calcestruzzo prefabbricato, copertura in travi scatolari e voltine in fibrocemento. Tamponature in calcestruzzo e pavimento in battuto di cemento. La superficie lorda ammonta a circa mq 637

Superficie complessiva di circa mq **637**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero 280/A di Via Tuderte di Narni, ha un'altezza interna di circa m 8,0

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: voltine di fibrocemento , materiale: cls , condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: sufficienti
Travi	materiale: calcestruzzo prefabbricato
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio , condizioni: sufficienti Note:Le finestre di cui alla descrizione sono quelle che affacciano sulla Via Tuderte. Si specifica che il progetto fu approvato dal Comune di Narni in deroga al rapporto tra superficie del pavimento e superfici vetrate.
Manto di copertura	materiale: fibrocemento , condizioni: sufficienti Note:La natura del materiale (fibrocemento) è stata attestata verbalmente dal titolare della ditta.
Pareti esterne	materiale: calcestruzzo , condizioni: sufficienti Note:La porzione anteriore delle tamponatura laterale destra è in laterizi, in quanto si avvale della preesistente tamponatura laterale in laterizi del capannone indicato come particella 75 del foglio 54
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento , condizioni: mediocri
Portone di Ingresso	tipologia: ante scorrevoli , materiale: ferro , condizioni: mediocri Note:Il portone di ingresso è posto sul retro della Via Tuderte
Impianti:	
Carroponete	tipologia: a trave doppia , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Trattasi di carroponete da 5 t. La descrizione riguarda le sole vie di corsa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone ad uso artigianale	sup reale lorda	637,00	1,00	637,00
		637,00		637,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 54, particella 141 categoria D/7, classe consistenza , superficie piano rendita € 3.703,00,
Note:Al capannone con Variazione catastale a seguito di istanza del 20/11/2000 n. 2602 fu modificata la categoria catastale da C/3 a D/7

Accessori:

A.1 Cortile

I cortili anteriore e posteriore sviluppano una superficie complessiva di 303 mq
Valore a corpo: **€ 6100**

Descrizione : **capannone artigianale** di cui al punto **B**

Trattasi di: 1) un capannone industriale con strutture verticali in acciaio, copertura in lamiera ondulata e travi in acciaio in profilati a doppio T, pareti in cls, pavimento in battuto di cemento; con superficie netta di mq 488, con altezze interne rispettivamente di m 8,08 e 4,602) di un piano seminterrato con destinazione a mensa, antibagno, bagno, spogliatoi, magazzino, per una superficie complessiva netta di mq 51,53) di un vano al PT con destinazione a box automezzi per una superficie netta di mq 34,50, attualmente utilizzato a magazzino; 4) di un appartamento sito al P1 con destinazione ad ufficio, composto dai seguenti vani: un disimpegno con superficie netta di mq 8,51, l'ufficio n. 1 con superficie netta di mq 9,86, l'ufficio n. 2 con superficie netta di mq 17,09, l'ufficio tecnico con superficie netta di mq 22,64, il ripostiglio con superficie netta di mq 6,10, il w.c. con superficie netta di mq 3,06, l'ufficio direzionale con superficie netta di mq 34,61. Tutti i vani presentano una altezza di m 2,71 ad eccezione dell'ufficio direzionale che presenta una altezza di 2,07 m, e, pertanto non abitabile.

Superficie complessiva lorda di circa mq **721**

è posto al piano S1 - T - P1

L'edificio è stato costruito nel 1989

, ha un'altezza interna di: capannone m 8,0; servizi m 2,70 ; box automezzi m 2,20; ufficio m 2,73-2,07

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone Riferito limitatamente a:Ufficio
Strutture verticali	materiale: acciaio , condizioni: buone Riferito limitatamente a:Capannone
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: buone Riferito limitatamente a:Servizi seminterrati
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: buone Riferito limitatamente a:Ufficio
Travi	materiale: acciaio , condizioni: buone Riferito limitatamente a:Capannone
Travi	materiale: c.a. , condizioni: buone Riferito limitatamente a:Servizi seminterrati
Travi	materiale: c.a. , condizioni: buone Riferito limitatamente a:Ufficio
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: vasistas , materiale: alluminio , condizioni: scarse Riferito limitatamente a:Servizi seminterrati
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi , materiale: alluminio , condizioni: buone Riferito limitatamente a:Ufficio
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a:Ufficio
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate , condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a:Capannone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento , condizioni: scarse

Pavim. Interna	Riferito limitatamente a:Capannone materiale: battuto di cemento , condizioni: scarse
Pavim. Interna	Riferito limitatamente a:Servizi seminterrati materiale: marmo , condizioni: buone
Portone di ingresso	Riferito limitatamente a:Ufficio tipologia: ante scorrevoli , materiale: ferro , condizioni: scarse
Portone di ingresso	Riferito limitatamente a:Capannone tipologia: anta singola a battente , materiale: ferro e vetro , condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	Riferito limitatamente a:Servizi seminterrati tipologia: anta singola a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Impianti:	Riferito limitatamente a:Ufficio
Carroponte	tipologia: a trave doppia , condizioni: sufficienti , conformità: non determinabili Riferito limitatamente a:Capannone
Elettrico	Note:Trattasi di carroponte da 10 t tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	Riferito limitatamente a:Ufficio tipologia: autonomo , alimentazione: metano , rete di distribuzione: canali coibentati , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a:Ufficio

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 23 del 24/03/04 è identificato nella zona A con destinazione DRIP3

Norme tecniche ed indici:Trattasi del sub-sistema P3 : " Aree produttive per addizione", di ristrutturazione dell'esistente con destinazione prevalente di " Attività industriali e artigianali " in misura pari ad almeno all'80% della superficie lorda di pavimento. Sono ammesse residenze. Altezza massima prevista m 7,50 , salvo deroghe per esigenze tecnico-produttive.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
capannone con struttura in acciaio (h 8 m) compresa parte ribassata in c.a. (h 4,60 m)	sup reale lorda	500,00	1,00	500,00
Servizi seminterrati: corridoio, mensa, magazzino, spogliatoio, antibagno, bagno e box automezzi al piano terra.	sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
ufficio	sup reale lorda	121,00	1,00	121,00
		721,00		721,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: tita 1003492, foglio 54, particella 75, subalterno 3, categoria D/7,
classe consistenza , superficie piano S1 - T - 1 rendita € 3.656,51,

Note: Nella particella 75 sub 3 sono compresi: il capannone, i vani di servizio (mensa, antibagno, bagno, spogliatoi, magazzino, box auto), l'appartamento ad uso ufficio, le quote parti di competenza delle corti esterne (sub 1) e le quote parti del vano scala (sub 2)

Accessori:

B.1 Cortile Identificato al catasto fabbricati: intestazione: partita
 foglio 54 particella 75, subalterno 1,
 posto al piano terra composto da corte anteriore e posteriore
 Sviluppa una superficie complessiva di 303 complessivi, di cui la parte posteriore ascrivibile alla piena proprietà della part. 75 sub 3 per mq 213, la parte anteriore è in comproprietà con l'appartamento sub 4. In mancanza di tabelle condominiali si attribuisce al capannone la proprietà del 75% per una superficie di 68 mq.
 Valore a corpo: € 5500

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. La superficie lorda del capannone distinto alla part. 141 ammonta a mq 637; la superficie lorda del capannone distinto alla part. 75 sub 3 ammonta a mq 500, la superficie lorda dei vani servizi distinta alla part. 75 sub 3 ammonta a mq 100, la superficie lorda dei vani adibiti a ufficio, distinti alla part. 75 sub 3, ammonta a mq 121.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone industriale con annesso Cortile	637,00	197.200,00	197.200,00
B	capannone artigianale con annesso Cortile	721,00	268.100,00	268.100,00
			465.300,00	465.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali	€ 69.795,00
---	-------------

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
- arrotondamento monetario	€ 495,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **396.000,00**

Lotto: 002**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Narni Scalo Via Tuderte n. 280**

per la quota di 100/100 di villa singola sito in Narni (Terni) Località/frazione Narni Scalo Via Tuderte n. 280.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: il diritto di abitazione per 100/100

per 1/2 della proprietà

per 1/2 della proprietà, foglio 36, particella 404, subalterno 1, categoria A/7, classe 4

consistenza 16,5 vani, superficie piano T - 1 - S1 rendita € 1.491,27,

Note: La intestazione catastale riporta la situazione dell'immobile successiva alla trascrizione n. 1222/13 della scrittura privata con sottoscrizione autenticata di cessione di diritti reali a titolo gratuito con la quale il sig.

cedeva il villino e l'autorimessa ai propri figli riservando a se

stesso il diritto di abitazione. Tale atto non è opponibile al pignoramento in quanto successivo al medesimo.

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di villa sita a Narni in Strada di Morellino n. 29 e delle parti comuni alla lottizzazione per una quota del 9,79%

Caratteristiche zona: agricola

Area urbanistica: zona residenziale di espansione, a traffico limitato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole e residenziali.

Importanti centri limitrofi: Narni e Sangemini.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 400 m

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da familiari in qualità di proprietario dell'immobile

In data 12/02/2013 il con atto a rogito del notaio Fulvio Sbroli cedeva il bene ai

riservandosi il diritto di abitazione. Atto trascritto alla

Conservatoria di Terni in data 15/02/2013 al n. 1222. Tale atto successivo al pignoramento non è opponibile alla procedura esecutiva.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 36 mappale 404 superficie (mq) 1000

pratica Notaio Luciano Clericò in data 24/03/1992 ai nn. 62801 iscritto/trascritto a Terni in data 14/04/1992 ai nn. 2886

La servitù è a favore del lotto in esecuzione e contro le particelle 302 - 308 - 300 - 306 - 298 - 311 -

296 - 310 - 297 - 293 - 313 attualmente indicate come particelle 272 - 273 - 436 - 437 - 434 - 438 - 443 - 440 - 441 costituenti la strada interna alla lottizzazione e i posti di parcheggio pubblici

-
La servitù grava soltanto sulle parti comuni (aree parcheggio, viabilità, marciapiedi, aree verdi comuni)

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Notaio Fabiana Togandi di Narni in data 07/07/2004 ai nn. 2791 iscritto/trascritto a Terni in data 08/07/2004 ai nn. 1903
Importo ipoteca: **€ 1.000.000,00.**
Importo capitale: **€ 500.000,00.**

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale Civile di Terni in data 31/07/2012 ai nn. 677 iscritto/trascritto a Terni in data 17/08/2012 ai nn. 6639.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si specifica che le parti comuni, di cui all'immobile del presente lotto compete una quota del 9,79%, non sono state ancora cedute al Comune di Narni. Risultano pertanto in comproprietà tra gli acquirenti dei lotti e potrebbero dar luogo a eventuali spese di manutenzione futura, anche se, allo stato, non si è costituito un condominio.

Avvertenze ulteriori

La villa al piano interrato presenta fenomeni di distacco della pellicola di tinteggiatura e intonaco, in prossimità del pavimento ed al di sotto delle bocche di lupo. Il fenomeno si presenta nei vani taverna, cantina 1, cantina 2, lavanderia. La causa dei fenomeni va ascritta allo scorretto smaltimento delle acque meteoriche che cadono all'interno delle bocche di lupo e ad un concomitante fenomeno di umidità da risalita per insufficienza o mancanza del vespaio sotto pavimento. Sono inoltre evidenti fenomeni di condensa e infiltrazione sul soffitto della cantina 1 per insufficiente impermeabilizzazione del sovrastante pavimento del patio. Per le spese manutentive relative a dette infiltrazioni si è tenuto conto nel costo unitario al mq utilizzato nella stima.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sig. _____ dal **24/03/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Luciano Clericò di Terni in data 24/03/1992 ai nn. 62801 registrato Terni in data 10/04/1992 ai nn. 1187 vol. 83 trascritto a Terni in data 14/04/1992 ai nn. 2885 - 2886

L'acquisto riguardava il terreno all'epoca identificato come particella 266 (già 251) del foglio 36 di Narni.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: concessione edilizia 13486/93

Intestazione:

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione fabbricato di civile abitazione lotto n. 1

Identificativo: Variante in sanatoria 14589/95

Intestazione:

tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione in strada Colle di Sotto fg. n. 36 part. 266

Presentazione in data 21/03/1995 al n. di prot. 4494

Rilascio in data 10/10/1995 al n. di prot. 14589

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le altezze dei vani del piano terra si aggira da m 2,688 a 2,70, mentre i vani del piano primo presentano altezze varie da m 2,685 a 2,69. Pertanto lievemente al di sotto della altezza regolamentare di m 2,70. Stante la circostanza che la villa non è ancora fornita del certificato di agibilità, ferma restando la congruità con l'art. 34 della L.R. 01/04, questa difformità potrebbe dar luogo a contestazioni, in sede di eventuale sopralluogo di verifica. Di questo aspetto si è tenuto conto in sede di determinazione del costo al mq.

Descrizione : villa singola di cui al punto A

Trattasi di villino di tre piani costruito su un lotto di circa 1000 mq. Presenta una struttura in c.a., solai latero-cementizi, tetto a falde con copertura in tegole e coppi. Al piano interrato si individuano: un grande salone ad uso taverna con camino con superficie netta di mq 58,46; una grande cucina con superficie netta di mq 14,64 ; n. 2 cantine utilizzate come ripostigli con una superficie netta di mq 44,62 , una lavanderia con una superficie netta di 12,28, un disimpegno con una superficie netta di mq 4,14 ed un w.c. con una superficie netta di mq 7,10. Tutti i locali interrati sono illuminati e areati con bocche di lupo. Al piano terra un grandissimo soggiorno con superficie netta di mq 86,0, un salotto con camino con superficie netta di mq 24,80, uno studio con superficie netta di mq 15,56, una cucina con superficie netta di mq 16,75, un disimpegno con superficie netta di mq 1,61, un ripostiglio con superficie netta di mq 2,66 e un bagno con superficie netta di mq 5,02. Al piano primo si individuano: la camera n. 1 con una superficie netta di mq 21,46, la camera n. 2 con superficie netta di mq 19,36, la camera n. 3 con superficie netta di mq 23,10, la camera n. 4 con superficie netta di mq 25,67, il disimpegno-pianerottolo con superficie netta di mq 8,94, il disimpegno con superficie netta di mq 2,17, il bagno con superficie netta di mq 6,34, il ripostiglio con superficie netta di mq 21,16 e altezza da un minimo di m 0,79 ad un massimo di m 1,715, una terrazza con superficie netta di mq 8,85.

Superficie lorda complessiva di circa mq **541.84**

è posto al piano interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel 1996

, ha un'altezza interna di circa 2,70

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura Solai	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: buone tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. , condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: inferriate , materiale protezione: ferro , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno massello , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: guaina bituminosa , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton , coibentazione: non determinabile , rivestimento: intonaco, mattoni e pietra , condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattoni , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucine , materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: buone
Scale	posizione: interna , rivestimento: marmo e piastrelle in ceramica , condizioni: buone
Impianti:	
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: metano , rete di distribuzione: canali coibentati , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico piano di lottizzazione vigente in forza di delibera C.C. n. 69 del 18/06/1979 in variante del P.R.G. è identificato nella zona residenziale di espansione di tipo "C"

Norme tecniche ed indici: I= 1,85mq/mq; K = 0,25 mq/mq; H max 10,50 m; distanze da strade e confini m 5

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
interrato non residenziale	sup reale lorda	173,81	0,50	86,91
superfici residenziali piano terra	sup reale lorda	191,00	1,00	191,00
ripostiglio sottotetto e terrazzo	sup reale lorda	31,40	0,25	7,85
superfici residenziali del piano primo	sup reale lorda	145,63	1,00	145,63
		541,84		431,39

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: per il diritto di abitazione per 100/100
 per 1/2 della proprietà
 per 1/2 della proprietà, foglio 36, particella 404, subalterno 1, categoria A/7, classe 4 consistenza 16,5 vani, superficie piano T - 1 - S1 rendita € 1.491,27,
 Note:La intestazione catastale riporta la situazione dell'immobile successiva alla trascrizione n. 1222/13 della scrittura privata con sottoscrizione autenticata di cessione di diritti reali a titolo gratuito con la quale il cedeva il villino e l'autorimessa ai propri figli riservando a se stesso il diritto di abitazione. Tale atto non è opponibile al pignoramento in quanto successivo al medesimo.

Accessori:

A.1 Garage Identificato al catasto fabbricati: intestazione: partita foglio 36 particella 404, subalterno 2, categoria C/6, classe 6 consistenza 92 mq, superficie piano S1 rendita € 180,55,
 Note:La intestazione catastale riporta la situazione dell'immobile successiva alla trascrizione n. 1222/13 della scrittura privata con sottoscrizione autenticata di cessione di diritti reali a titolo gratuito con la quale il cedeva il villino e l'autorimessa ai propri figli riservando a se stesso il diritto di abitazione. Tale atto non è opponibile al pignoramento in quanto successivo al medesimo.
 posto al piano interrato composto da un unico vano
 Sviluppa una superficie complessiva di 98,23
 Valore a corpo: **€ 50000**

A.2 Giardino Identificato al catasto fabbricati: intestazione: , partita foglio 36 particella 404, subalterno 3, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,
 Sviluppa una superficie complessiva di 500
 Valore a corpo: **€ 10000**

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. La superficie edificata dell'interrato è stata calcolata al lordo delle tamponature perimetrali e del vano scala, per una superficie di mq 173,81. La superficie lorda del garage interrato (particella 404 sub 2) ammonta a mq 98,23. La superficie lorda del piano terra, compreso vano scale, ammonta a mq 191. La superficie lorda del piano primo ammonta a mq 145,63, la superficie del ripostiglio a mq 22,55, la superficie del terrazzo a mq 8,85.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Listino dei

prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola con annesso GarageGiardino	541,84	491.385,00	491.385,00
			491.385,00	491.385,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 73.707,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
- decurtazione monetaria	€ 2.677,25

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 415.000,00**

Lotto: 003

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Narni (Terni) Località/frazione Narni Scalo Via Tuderte n. 280**

per la quota di 100/100 di appartamento sito in Narni (Terni) Località/frazione Narni Scalo Via Tuderte n. 280.

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

trattasi di appartamento sito al piano primo di Via Tuderte n. 180 al disopra degli uffici e del capannone di cui al lotto n. 1

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e produttive.

Importanti centri limitrofi: Narni e Sangemini.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 m

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Dita Aurelia senza alcun titolo

L'occupante al momento del sopralluogo stava eseguendo lavori di manutenzione. La sig.ra Dita è nata a Pechea Romania in data 15/05/1978.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Notaio Togandi Fabiana in data 07/07/2004 ai nn. 2791 iscritto/trascritto a Terni in data 08/07/2004 ai nn. 1903

Importo ipoteca: **€ 1.000.000,00.**

Importo capitale: € 500.000,00.

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di derivante
da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale di Terni in data 31/07/2012 ai nn. 677
iscritto/trascritto a Terni in data 17/08/2012 ai nn. 6639

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Narni dal **17/07/1975** al **14/12/1983** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Bartolucci S. in data 17/07/1975 ai nn. 35676 registrato Terni in data 22/07/1975 ai nn. 1789 vol. 284 trascritto a Terni in data ai nn.

Il terreno di cui alla compravendita era individuato come part. 56 del foglio 54 di Narni.

Titolare/Proprietario: dal **14/12/1983** al In forza di atto di compravendita pratica Segretario Generale del Comune di Narni in data 14/12/1983 ai nn. 380 registrato Terni in data 30/01/1984 ai nn. 488 vol. 736 trascritto a Terni in data 02/02/1984 ai nn. 969

23. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Concessione edilizia 9411/86

Intestazione: CO.M.I.T. di Novelli Aldo

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: completamento fabbricato artigianale con abitazione ed uffici sito in Narni Via Tuderte al lotto n. 11

Rilascio in data 25/11/1986 al n. di prot. 9411

La pratica è riferita al capannone, servizi, uffici, appartamento, distinti alla particella 75 sub 3 e 4 del foglio 54 di Narni; alla corte distinta alla particella 75 sub 1 e al vano scale distinto alla particella 75 sub 2. Di questa concessione edilizia l'Ufficio Tecnico del Comune di Narni non ha potuto reperire le tavole di progetto. Pertanto gli unici documenti rinvenuti sono le planimetrie catastali, compreso elaborato planimetrico e una vecchia foto a colori depositata presso l'archivio comunale, quale allegato della richiesta di concessione edilizia del capannone adiacente (part. 141). Dall'analisi delle foto si evince che la facciata del Febbraio 1989 corrisponde alla situazione attuale. Tenendo conto che l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali furono depositate in data 23/12/1988 e che risultano conformi allo stato di fatto, si può ragionevolmente presumere che non sussistano abusi edilizi relativamente al fabbricato di cui alla particella 75 sub 1 - 2 - 3 - 4 del foglio 54 di Narni.

Identificativo: Concessione edilizia 16314/98

Intestazione:

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di recinzione di piazzale e lotti in Via Tuderte fg. 54 part. lle 74 - 75 - 118 - 122

Presentazione in data 20/06/1998 al n. di prot. 12541

Rilascio in data 02/11/1998 al n. di prot. 16314

la nuova recinzione dei lotti di cui alle particelle 75 e 74 (attuale 141) non è stata mai edificata.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento sito al secondo piano del fabbricato distinto alla particella n. 75 del foglio 54, costituito da un capannone, da un piano per vani di servizio, da un piano di vani ad uso ufficio, da un piano ad uso appartamento. All'interno si distinguono: un ampio soggiorno con superficie netta di mq 32, un tinello con superficie netta di mq 9,41, un cucinotto con superficie netta di mq 4,64, un w.c. con superficie netta di mq 3,09, la camera n. 3 con superficie netta di mq 11,22, la camera n. 4 con superficie netta di mq 16,35, la camera n. 5 con superficie netta di mq 15,95, un bagno con superficie netta di mq 6,77, un disimpegno con superficie netta di mq 5,29, una terrazza con superficie netta di mq 53,01.

Superficie lorda complessiva di circa mq **196.18**

è posto al piano 2

L'edificio è stato costruito nel 1989

, ha un'altezza interna di circa 2,70

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. , condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio , protezione: persiane , materiale protezione: alluminio , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato e setti in cls , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno massello , condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina , materiale: piastrelle di ceramica , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: metano , rete di distribuzione: canali coibentati , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
--------------	-----------	--------	--------------	--------

		reale/potenziale		equivalente
appartamento	sup reale lorda	121,00	1,00	121,00
terrazzo	sup reale lorda	54,28	0,10	5,43
cantina	sup reale lorda	20,90	0,25	5,23
		196,18		131,66

Accessori:

A.1 Cortile

Identificato al catasto fabbricati: intestazione: partita
 foglio 54 particella 75, subalterno 1, categoria , classe consistenza ,
 superficie piano rendita € ,
 Note: Riguarda solo la porzione anteriore della particella 75 sub 1, per
 una quota stimata del 25%, pari a mq 22,5.

Sviluppa una superficie complessiva di 28,50
 Valore a corpo: **€ 500**

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. La superficie edificata è stata calcolata al lordo delle tamponature perimetrali per una superficie di mq 121, una terrazza di mq 53 ed una cantina di mq 20,90.

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

24.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso Cortile	196,18	105.828,00	105.828,00
			105.828,00	105.828,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 15.874,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
- decurtazione monetaria	€ 46,20

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **90.000,00**

L'Esperto alla stima
Ing. **Lucio Cardaio**







OFFICINE PICCINI P. 5 TONN.
ANNO 1950

SINISTRA
AVANTI
DESTRA

COMIT

AEROSOLS

CAS









































