

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:  
**CONDOMINIO VIA GABELLETTA 182**

Contro:  
**OMISSIS**

**IMMOBILE 1**

**Lotti 001 002 003 004 005 006 007 008 009**

N. Gen. Rep. **209/2011**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2012  
Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**  
Custode Giudiziario: **Fabrizio Campana**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: Geom. **Ciancuti Fabio**  
CODICE FISCALE:  
PARTITA IVA:  
Con studio in: Via Tuderte 38 - Narni Scalo  
telefono: 0744 733973  
fax:  
email: fciancuti@vodafone.it

---

**Beni in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano**

Via della Madonnella n. 3/S e 3/T

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento e cantina sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: \*\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*\* con sede in Narni Prop. 1/1, foglio 120, particella 267, subalterno 15, categoria A/2, classe 6 consistenza vani 4, superficie piano S1-2 rendita € 309,87, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 2 (vano scala B, ascensore, disimpegni)

**B. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Narni Prop. 1/1, foglio 120, particella 267, subalterno 33, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 14, superficie piano S1 rendita € 27,48,

Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

**C. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 18, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 3, superficie piano S1 rendita € 6,35,

Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 2 (vano scala B, ascensore, disimpegni)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di appartamento civile abitazione al piano 2° (sottotetto) di una palazzina, comprendente locale cantina al piano interrato con stesso identificativo dell'appartamento (sub 15). Completano il LOTTO ulteriore locale cantina sub 18, adiacente la precedente e garage sub 33 sempre al piano interrato. La palazzina è stata edificata nell'anno 1999 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale A e B dotate di

ascensore. Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I due corpi scala sono sfalzati tra loro di circa m 1,20-1,50. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro comune a tutti i subalterni della palazzina; il sub 2 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala B; il sub 3 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala A

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La rocca e il centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 metri, Stazione ferroviaria 5 km, Autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona), ristorante (normale), campo sportivo (normale)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Corpo A si rileva la presenza di mobili di arredamento all'interno dell'appartamento. Non vi sono effetti personali. all'interno della cantina si rinviene armadietto metallico contenente vestiario e varie. Corpo B garage sono presenti mobili di arredamento in legno e varie. Il rappresentante della proprietà non ha chiarito se di sua proprietà o di terzi. Corpo C cantina non accessibile per mancanza delle chiavi, il rappresentante della proprietà dichiara che il locale è usato dal condominio senza titolo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.

Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

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

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Ruggero Imbellone in data 27/06/2000 ai nn. 40115 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 13/07/2000 ai nn. 4860 di Reg. Part.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno** domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**

Importo capitale: **€ 15.504,44.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI S.P.A. sede Terni** domicilio eletto in Terni

Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.  
 Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**  
 Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.  
 Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**  
 Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma** domicilio eletto in Terni piazza Tacito n. 9, contro OMISSIS derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo pratica Atto Notarile Pubblico Notaio Vincenzo Clericò in data ai nn. 6050 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 19/01/2004 ai nn. 138 di Reg. Part.  
 Importo ipoteca: **€ 180.000,00.**  
 Importo capitale: **€ 90.000,00.**  
**limitatamente al sub 15 e sub 33**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

#### 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:	<b>€650,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spese ordinarie ultimi 2 anni € 55,00 mensili	<b>€1.320,00</b>
Spesa straordinaria -	<b>€0,00</b>

#### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella GP (proprietà generale) Tabella A (scala A) Tabella B (Scala B) Tabella C (Garage ).

Per l'appartamento sub 15 Tabella GP mill 74,378, Tabella B mill 151,536

Per la cantina sub 18 Tabella GP mill 0,905, Tabella B mill 1,844

Per il garage sub 33 Tabella GP mill 5,739, Tabella A mill 11,271, Tabella C mill 39,474

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione n. 4860 Reg Part del 13/07/2000.

#### Avvertenze ulteriori

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto segretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data

ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** ----OMISSIS ----- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 09/11/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

limitatamente al sub 18

Acquista ex part. 226 tra altre, attuale part. 267 tra altre sul quale è stato edificato il sub 18.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo -----OMISSIS ----- sede in Corsico anzichè -----OMISSIS ----- . sede in Corsico.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **14/01/2004** al **21/04/2006** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Clericò Vincenzo in data 14/01/2004 ai nn. 6049 di Rep. trascritto a Terni in data 19/01/2004 ai nn. 483 di Reg. Part.

limitatamente ai sub 15 e sub 33

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS ----- . sede Narni dal **21/04/2006** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Federici Filippo in data 21/04/2006 ai nn. 139631 di Rep. registrato Terni in data 21/04/2006 ai nn. 1483 trascritto a Terni in data 22/04/2006 ai nn. 3221 di Reg. Part.

limitatamente ai sub 15 e sub 33

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:**Concessione Edilizia n. 13187 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Costruzione fabbricato plurifamiliare Lotto n. 8

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1312

Rilascio in data 26/02/1997 al n. di prot. 13187

**Identificativo:**C.E. di Variante n. 16969 del 22/10/1999

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Varianti interne e spostamento di vani finestra

Presentazione in data 24/06/1999 al n. di prot. 13377

Rilascio in data 17/12/1999 al n. di prot. 16969

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

### **Conformità urbanistico edilizia:**

Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della

documentazione : **€ 500,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 500,00**

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

Appartamento posto al Piano Secondo sottotetto, si compone di soggiorno con angolo cottura, n. 1 camera, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 locali sottotetto (ripostiglio e stenditoio) con altezza insufficiente per essere abitabili ma rifiniti come abitabile, 2 balconi. Cantina al piano interrato annessa all'appartamento (stesso identificativo (sub 15)). Si accede ai piani sia tramite scala interna condominiale che ascensore, entrambe disimpegnano tutti i piani. Fa parte del corpo scala B.

Superficie complessiva lorda di circa mq **96 (mq 35 locali non abitabili)**

è posto al piano 2-S1

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno di interno , ha un'altezza interna di circa h media m 3 la parte abita, h media m. 1,90 la parte non abitabile; h m. 2,80 la cantina

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>Non visibili si presume travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>non ispezionabili</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>c.a.</b> , ubicazione: <b>interna</b> , condizioni: <b>buone</b>
Solai	Riferito limitatamente a:scala condominiale tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> , condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a:Soggiorno pranzo, camera e bagno Note:I due locali ripostiglio e stenditoio sono dotati di lucernario a tetto tipo Velux
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato verniciato colore bianco</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a:cantina p. seminterrato
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>si presume esistente ai sensi della L.10/91</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento tinteggiato</b> ,

Pavim. Interna	condizioni: <b>buone</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cemento industriale</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a:cantina
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>angolo cottura</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> , rivestimento: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a:scala condominiale
Impianti:	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da verificare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a:appartamento
Elettrico	tipologia: <b>tubazioni a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a:cantina
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene si presume</b> , condizioni: <b>non verificabili</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b> Note:La caldaia è posta sul terrazzo

Ai fini delle prescrizioni in materia di rendimento energetico degli edifici, si ritiene che la palazzina di cui è parte l'immobile rispetti la normativa previgente al D.Lgs del 2005 essendo ultimato nel 1999. Quindi dovrebbe essere conforme alla L. 10/91.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

#### **Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (parte abitabile)	sup reale lorda	61,00	1,00	61,00
Ripostiglio e Stenditoio (parte abitazione non residenziale)	sup reale lorda	31,00	0,60	18,60
Cantina P. S1	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
		<b>96,00</b>		<b>80,60</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Narni Prop. 1/1, foglio 120, particella 267, subalterno 15, categoria A/2, classe 6 consistenza vani 4, superficie piano S1-2 rendita € 309,87, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 2 (vano scala B, ascensore, disimpegni)

Descrizione : <b>box singolo</b> di cui al punto <b>B</b>
---

Locale garage box singolo posto al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Fa parte del corpo scala A

Superficie lorda complessiva di circa mq **15**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1A di interno , ha un'altezza interna di circa mt. 2,50

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: vedi precedente corpo A

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni                      tipologia:**porta basculante verniciata colore bianco**,  
materiale:**acciaio**, condizioni:**buone**

Pavim. Interna                      materiale:**cemento industriale**, condizioni:**buone**

Plafoni                                      materiale:**intonaco senza tinteggiatura**,  
condizioni:**buone**

Riferito limitatamente a: Pareti

Note: Il soffitto è fondo cassero delle lastre predalle

Impianti:

Elettrico                                      tipologia:**con tubazioni a vista**, tensione:**220V**,  
condizioni:**buone**

Note: N. 1 presa e n. 1 punto luce

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

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

		reale/potenziale		equivalente
Garage	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
		<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Narni Prop. 1/1, foglio 120, particella 267, subalterno 33, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 14, superficie piano S1 rendita € 27,48, Derivante da:Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

Descrizione : **cantina** di cui al punto **C**

Locale di deposito-cantina posta al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Fa parte del corpo scala B. Non è stato possibile accedere all'interno per mancanza delle chiavi. Il rappresentante della proprietà ha dichiarato che il locale è stato concesso verbalmente al condominio quindi in possesso del condominio.

Superficie lorda complessiva di circa mq **4**  
è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7B di interno , ha un'altezza interna di circa mt. 2,80

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:vedi precedente corpo A

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                    tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**legno tamburato verniciato colore bianco**,  
condizioni:**buone**

Infissi interni                    tipologia:**anta singola a battente**, materiale:**legno tamburato verniciato colore bianco**,  
condizioni:**buone**

Pavim. Interna                    materiale:**cemento industriale**, condizioni:**buone**  
Impianti:

Elettrico                            tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,  
condizioni:**buone**  
Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
		<b>4,00</b>		<b>1,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 18, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 3, superficie piano S1 rendita € 6,35, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999  
Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 2 (vano scala B, ascensore, disimpegni)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Abitazioni civili	€/mq 840,00 - 1100,00	Media €/mq 970,00 (stato normale di conservazione)
- Garage Box	€/mq 380,00 - 570,00	Media €/mq 475,00 (stato normale di conservazione)

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 970,00** per l'appartamento per immobili in normale stato di conservazione. **€/mq 475,00** per i box garage. L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarieta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

## 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 OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre 1 anno 2012

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore equivalente	Valore Unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento e cantina	96,00	80,60	€ 970,00	78.182,00	78.182,00
B	box singolo	15,00	15,00	€ 475,00	7.125,00	7.125,00
C	cantina	4,00	1,00	€ 970,00	970,00	970,00
					<b>86.277,00</b>	<b>86.277,00</b>

## 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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€12.941,55
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€1.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Per richiesta certificato abitabilità	€500,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€71.500,00**

**Lotto: 002****9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale di deposito sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 19, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 46, superficie piano S1 rendita € 97,40, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

**B. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale di deposito sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 20, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 4, superficie piano S1 rendita € 8,47, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 2 cantine sub 19 e sub 20 poste al piano Interrato di una palazzina, confinanti tra loro. Il locale sub 19 ha una notevole superficie circa mq 50 ed è pavimentato in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. La palazzina è stata edificata nell'anno 1999 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale A e B dotate di ascensore. Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro comune a tutti i subalterni della palazzina; il sub 2 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala B; il sub 3 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala A

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La rocca e il centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 metri, Stazione ferroviaria 5 km, Autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona), ristorante (normale), campo sportivo (normale)

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Il corpo A è sgombero da qualsiasi bene mobile.

**Il corpo B non si è potuto accedere alla cantina sub 20 per mancanza delle chiavi.**

**L'immobile si presume libero.**

**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:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.

Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Ruggero Imbellone in data 27/06/2000 ai nn. 40115 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 13/07/2000 ai nn. 4860 di Reg. Part.

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

*12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**

Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI S.P.A. sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**

Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno** domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**

Importo capitale: **€ 15.504,44.**

*12.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

**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:	<b>€130,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spese ordinarie mediamente € 11,00 mensili	<b>€264,00</b>
Spesa straordinaria	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella GP (proprietà generale) Tabella A (scala A) Tabella B (Scala B) Tabella C (Garage ).

Per il locale di deposito sub 19 Tabella GP mill 13,072, Tabella A mill 25,673, Tabella C mill 89,913

Per la cantina sub 20 Tabella GP mill 1,194, Tabella A mill 2,345

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione n. 4860 Reg Part del 13/07/2000.

**Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto segretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario** ----- **OMISSIS** --- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS ----- sede in Corsico dal **11/09/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 226 tra altre, attuale part. 267.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo -----OMISSIS -----, sede in Corsico anzichè -----OMISSIS ----- sede in Corsico.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Concessione Edilizia n. 13187 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Costruzione fabbricato plurifamiliare Lotto n. 8

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1312

Rilascio in data 26/02/1997 al n. di prot. 13187

**Identificativo:**C.E VARIANTE n. 16969 del 22/10/1999

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Varianti interne e spostamento di vani finestra  
 Presentazione in data 24/06/1999 al n. di prot. 13377  
 Rilascio in data 17/12/1999 al n. di prot. 16969  
Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile  
 Regularizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità  
 La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 90,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 90,00**

Descrizione : **locale di deposito** di cui al punto **A**

Locale di deposito-cantina posta al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Fa parte del corpo scala A. L'ampio locale si accede da porta REI posta lungo il corsello che disimpegna i garage. E' dotato di apertura finestrata posta su bocca di lupo, è pavimentato e dotato di battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile, dotato di 2 punti luce ed 1 presa. Il locale è adiacente al locale corpo B.

Superficie lorda complessiva di circa mq **51**  
 è posto al piano S1  
 L'edificio è stato costruito nel 1999  
 ha un'altezza interna di circa mt 2,80

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: vedi Lotto 1 corpo A

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>vasistas</b> , materiale: <b>alluminio</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Finestratura su bocca di lupo con vetro stampato
Infissi interni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>Porta REI</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Porta di accesso al magazzino
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>

Rivestimento Note:completo di battiscopa ceramico  
ubicazione:**magazzino**, materiale:**intonaco di cemento e tinteggiatura a tempera**,  
condizioni:**buone**  
Note:Il soffitto è costituito dal fondo cassero delle lastre predalle

Impianti:

Elettrico tipologia:**con tubazioni a vista**, tensione:**220V**,  
condizioni:**buone**  
Note:dotato di n. 1 presa e n. 2 punto luce

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale di Deposito	sup reale lorda	51,00	0,25	12,75
		<b>51,00</b>		<b>12,75</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione-----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 19, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 46, superficie piano S1 rendita € 97,40, Derivante da:Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999  
Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

Descrizione : **locale di deposito** di cui al punto **B**

Locale di deposito-cantina posta al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala A.

**Non si è potuto accedere all'interno per mancanza delle chiavi.** Si presume stesse caratteristiche delle cantine a servizio degli appartamenti.

Superficie lorda complessiva di circa mq **5**  
è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8/A di interno , ha un'altezza interna di circa mt. 2,85

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: vedi Lotto 1 corpo A

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni                    tipologia:**a battente**, materiale:**legno tamburato verniciato colore bianco**, condizioni:**buone**

Pavim. Interna                    materiale:**cemento industriale**, condizioni:**buone**  
Plafoni                                materiale:**intonaco** , condizioni:**buone**

Note:Il soffitto è fondo cassero lastre predalle

Impianti:

Elettrico                            tipologia:**con tubazioni a vista**, tensione:**220V**,  
condizioni:**buone**

Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

#### **Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	sup reale lorda	5,00	0,25	1,25
		<b>5,00</b>		<b>1,25</b>

#### Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 20, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 4, superficie piano S1 rendita € 8,47, Derivante da:Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

## **16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **16.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso

dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato. Per i magazzini e locali di deposito afferenti unità di abitazione la fonte OMI applica il valore del residenziale con un coefficiente di ragguaglio di 0,25.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Abitazioni civili €/mq 840,00 - 1100,00 Media €/mq 970,00 (stato normale di conservazione)

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 970,00** per immobili in normale stato di conservazione, da applicare alla superficie ragguagliata. L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarita' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

## 16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

## 16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore equivalente	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale di deposito	51,00	12,75	€ 1.100,00	14.025,00	14.025,00
B	locale di deposito	5,00	1,25	€ 970,00	1.212,50	1.212,50
					<b>15.237,50</b>	<b>15.237,50</b>

## 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.):	€2.285,63
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	€270,00

anteriore alla vendita:	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€90,00

**16.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€12.600,00**

**Lotto: 003****17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 23, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 15, superficie piano S1 rendita € 29,44, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 2 (vano scala B, ascensore, disimpegni)

**18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 1 garage sub 23 posto al piano Interrato di una palazzina. La palazzina è stata edificata nell'anno 1999 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale A e B dotate di ascensore. Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro comune a tutti i subalterni della palazzina; il sub 2 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala B; il sub 3 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala A

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La rocca e il centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 metri, Stazione ferroviaria 5 km, Autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona), ristorante (normale), campo sportivo (normale)

**19. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Si rileva la presenza di mobilio in pessimo stato, sacchi e varie.

**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:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.  
Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di condominio pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 40115 di Rep iscritto/trascritto a Terni in data 13/07/2000 ai nn. 4860 di Reg Part.

**20.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI S.P.A. sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**  
Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno** domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**  
Importo capitale: **€ 15.504,44.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da ipoteca legale esattoriale pratica Servizi riscossione Tributi in data ai nn. 6531 di Rep iscritto/trascritto a Terni in data 02/05/2007 ai nn. 332 di Reg Part  
Importo ipoteca: **€ 19643,10.**  
Importo capitale: **€ 7329,06.**

*20.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

*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:	<b>€50,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spese ordinarie mediamente € 5 mensili circa	<b>€120,00</b>
Spesa straordinaria -	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella GP (proprietà generale) Tabella A (scala A) Tabella B (Scala B) Tabella C (Garage ).  
 Peril gargae 23 Tabella GP mill 5,628, Tabella B mill 11,466, Tabella C mill 38,711  
 Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione n. 4860 Reg Part del 13/07/2000.

### **Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto sefretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

## **22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57

Acquista ex part. 207 tra altre, attuale 267.

**Titolare/Proprietario**-----OMISSIS----- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992 ante ventennio** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 226 tra altre, attuale part. 267.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo -----OMISSIS ----- sede in Corsico anzichè -----OMISSIS ----- sede in Corsico.

## **23. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Concessione Edilizia n. 13187 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Costruzione fabbricato plurifamiliare Lotto n. 8

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1312

Rilascio in data 26/02/1997 al n. di prot.

**Identificativo:**C.E. di Variante n. 16969 del 22/10/1999

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Varianti interne e spostamento di vani finestra

Presentazione in data 24/06/1999 al n. di prot. 13377

Rilascio in data 17/12/1999 al n. di prot. 16969

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

### **Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni

impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della

impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno

essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della

documentazione : **€ 40,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 40,00**

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **A**

Garage posto al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala B.

Superficie lorda complessiva di circa mq **16**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4B di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2,85

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

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: vedi Lotto 1 corpo A

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia:**porta basculante verniciata colore bianco,**

materiale:**acciaio**, condizioni:**buone**

Pavim. Interna materiale:**cemento industriale**, condizioni:**buone**

Plafoni materiale:**intonaco**, condizioni:**buone**

Note:il soffitto è costituito dal fondo cassero delle lastre predalle

Impianti:

Elettrico tipologia:**con tubazioni a vista**, tensione:**220V**,

condizioni:**buone**

Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

#### **Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	16,00	1,00	16,00
		<b>16,00</b>		<b>16,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 23, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 15, superficie piano S1 rendita € 29,44, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999  
 Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 2 (vano scala B, ascensore, disimpegni)

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

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato. L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Garage conservazione)	€/mq 380,00 -570,00	Media €/mq 475,00 (stato normale di
----------------------------	---------------------	-------------------------------------

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 475,00** per il garage per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarieta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

**24.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre 1 anno 2012

**24.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	16,00	€ 475,00	7.600,00	7.600,00
				<b>7.600,00</b>	<b>7.600,00</b>

**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.):	€1.140,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€120,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€40,00

**24.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€6.300,00**

**Lotto: 004****25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 24, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 15, superficie piano S1 rendita € 29,44, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 2 (vano scala B, ascensore, disimpegni)

**26. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 1 garage sub 24 posto al piano Interrato di una palazzina. La palazzina è stata edificata nell'anno 1999 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale A e B dotate di ascensore. Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro comune a tutti i subalterni della palazzina; il sub 2 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala B; il sub 3 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala A

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La rocca e il centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 metri, Stazione ferroviaria 5 km, Autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona), ristorante (normale), campo sportivo (normale)

**27. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**Non si è potuto accedere al box sub 24 per mancanza delle chiavi.** L'immobile si presume libero.

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.  
Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*28.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 13/07/2000 ai nn. 4860 di Reg. Part.

**28.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***28.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**  
Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI S.P.A. sede Terni** contro domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**  
Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno** domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**  
Importo capitale: **€ 15.504,44.**

*28.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

*28.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*28.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€50,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spesa annua mediamente € 5 mensili	<b>€120,00</b>
Spesa straordinaria -	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella GP (proprietà generale) Tabella A (scala A) Tabella B (Scala B) Tabella C (Garage ).  
 Peril garage sub 24 Tabella GP mill 5,628, Tabella B mill 11,466, Tabella C mill 38,711  
 Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione n. 4860 Reg Part del 13/07/2000.

#### **Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto segretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

### **30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** ---- OMISSIS ----- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992 ante ventennio** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90

Acquista ex part. 226 tra altre, attuale part. 267.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo -----OMISSIS ----- sede in Corsico anzichè -----OMISSIS ----- sede in Corsico.

### **31. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Concessione Edilizia n. 13187 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato plurifamiliare Lotto n. 8

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1312

Rilascio in data 26/02/1997 al n. di prot.

**Identificativo:** C.E. di Variante n. 16969 del 22/10/1999

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Varianti interne e spostamento di vani finestra

Presentazione in data 24/06/1999 al n. di prot. 13377

Rilascio in data 17/12/1999 al n. di prot. 16969

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

#### **Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni

impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della

impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno

essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 40,00**  
 Spese di sanatoria presunte : **€ 40,00**

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **A**

Box singolo garage al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato.

**Non si è potuto accedere all'interno per mancanza delle chiavi.** Si presume stesse caratteristiche del lotto 3. Il locale fa parte del corpo scala B.

Superficie lorda complessiva di circa mq **16**  
 è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3B di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2,85

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: vedi Lotto 1 corpo A

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia:**porta basculante verniciata colore bianco**, materiale:**acciaio**, condizioni:**buone**

Pavim. Interna materiale:**cemento industriale**, condizioni:**buone**

Plafoni materiale:**intonaco**, condizioni:**buone**

Note:Il soffitto è costituito dal fondo cassero delle lastre predalle

Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**, condizioni:**buone**

Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	16,00	1,00	16,00
		<b>16,00</b>		<b>16,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 24, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 15, superficie piano S1 rendita € 29,44, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 2 (vano scala B, ascensore, disimpegni)

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Garage conservazione)	€/mq 380,00 - 570,00	Media €/mq 475,00 (stato normale di
----------------------------	----------------------	-------------------------------------

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 475,00** per il garage per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarieta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

**32.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

**32.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	16,00	€ 475,00	7.600,00	7.600,00
				<b>7.600,00</b>	<b>7.600,00</b>

**32.4 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.):	€1.140,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€120,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€40,00

**32.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€6.300,00**

**Lotto: 005****33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 34, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 17, superficie piano S1 rendita € 33,36, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

**34. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 1 garage sub 34 posto al piano Interrato di una palazzina. La palazzina è stata edificata nell'anno 1999 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale A e B dotate di ascensore. Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro comune a tutti i subalterni della palazzina; il sub 2 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala B; il sub 3 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala A

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La rocca e il centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 metri, Stazione ferroviaria 5 km, Autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona), ristorante (normale), campo sportivo (normale)

**35. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Si rileva la presenza di infissi finestra in legno, tavole in legno da perlinatura e vetri.

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.  
Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*36.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Ruggero Imbellone in data 27/06/2000 ai nn. 40115 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 13/07/2000 ai nn. 4860 di Reg. Part.

**36.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***36.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**  
Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI S.P.A. sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**  
Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno** domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**  
Importo capitale: **€ 15.504,44.**

*36.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

*36.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*36.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€60,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spese media mensile € 5,00	<b>€120,00</b>
Spesa straordinaria -	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella GP (proprietà generale) Tabella A (scala A) Tabella B (Scala B) Tabella C (Garage ).

Peril garage sub 34 Tabella GP mill 6,703, Tabella A mill 13,165, Tabella C mill 46,105

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione n. 4860 Reg Part del 13/07/2000.

**Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto sefretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS----- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992 ante ventennio** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 226 tra altre, attuale part. 267.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo -----OMISSIS -----, sede in Corsico anzichè -----OMISSIS ----- sede in Corsico.

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Concessione Edilizia n. 13187 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Costruzione fabbricato plurifamiliare Lotto n. 8

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1312

Rilascio in data 26/02/1997 al n. di prot.

**Identificativo:**C.E. di Variante n. 16969 del 22/10/1999

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Varianti interne e spostamento di vani finestra

Presentazione in data 24/06/1999 al n. di prot. 13377

Rilascio in data 17/12/1999 al n. di prot. 16969

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 40,00**  
 Spese di sanatoria presunte : **€ 40,00**

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **A**

Garage al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala A.

Superficie lorda complessiva di circa mq **18**  
 è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 A di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2,80

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: vedi Lotto 1 corpo A

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni                    tipologia:**porta basculante verniciata colore bianco**,  
 materiale:**acciaio**, condizioni:**buone**  
 Pavim. Interna                    materiale:**cemento industriale**, condizioni:**buone**  
 Plafoni                                materiale:**intonaco**, condizioni:**buone**  
 Note:Il soffitto è costituito dal fondo cassero delle lastre predalle

Impianti:

Elettrico                            tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,  
 condizioni:**buone**  
 Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

#### **Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	18,00	1,00	18,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 34, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 17, superficie piano S1 rendita € 33,36,

Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Garage	€/mq 380,00 -570,00	Media €/mq 475,00 (stato normale di conservazione)
----------	---------------------	--

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 475,00** per il garage per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarjeta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

**40.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

**40.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	18,00	€ 500,00	9.000,00	9.000,00
				<b>9.000,00</b>	<b>9.000,00</b>

**40.4 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.):	€1.350,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€120,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€40,00

**40.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€7.500,00**

**Lotto: 006****41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 35, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 12, superficie piano S1 rendita € 23,55, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

**42. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 1 garage sub 35 posto al piano Interrato di una palazzina. La palazzina è stata edificata nell'anno 1999 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale A e B dotate di ascensore. Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro comune a tutti i subalterni della palazzina; il sub 2 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala B; il sub 3 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala A

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La rocca e il centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 metri, Stazione ferroviaria 5 km, Autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona), ristorante (normale), campo sportivo (normale)

**43. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Si rileva la presenza di mobili arredamento vari, infissi porte interne e varie.

**44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****44.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

**44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part. Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

**44.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Ruggero Imbellone in data 27/06/2000 ai nn. 40115 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 13/07/2000 ai nn. 4860 di Reg. Part.

**44.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****44.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part. Importo ipoteca: **€ 19.643,10**. Importo capitale: **€ 7.329,06**.

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI S.P.A. sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part. Importo ipoteca: **€ 62.347,86**. Importo capitale: **€ 24.840,11**.

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno** domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part. Importo ipoteca: **€ 35.698,70**. Importo capitale: **€ 15.504,44**.

**44.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

**44.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**44.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€45,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spesa media mensile € 4,00	<b>€100,00</b>
Spesa straordinaria	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella GP (proprietà generale) Tabella A (scala A) Tabella B (Scala B) Tabella C (Garage ).

Peril garage sub 35 Tabella GP mill 4,751, Tabella A mill 9,331, Tabella C mill 32,679

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione n. 4860 Reg Part del 13/07/2000.

**Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto segretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** ----OMISSIS ----- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992 ante ventennio** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 226 tra altre attuale part. 267.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo -----OMISSIS ----- sede in Corsico anzichè -----OMISSIS ----- sede in Corsico.

**47. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Concessione Edilizia n. 13187 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Costruzione fabbricato plurifamiliare Lotto n. 8

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1312

Rilascio in data 26/02/1997 al n. di prot.

**Identificativo:**C.E. di Variante n. 16969 del 22/10/1999

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Varianti interne e spostamento di vani finestra

Presentazione in data 24/06/1999 al n. di prot. 13377

Rilascio in data 17/12/1999 al n. di prot. 16969

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni

impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della

impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 30,00**  
 Spese di sanatoria presunte : **€ 30,00**

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **A**

Box singolo garage al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala A.

Superficie lorda complessiva di circa mq **13**  
 è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 A di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2,80

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: vedi Lotto 1 corpo A

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia:**porta basculante verniciata colore bianco**,  
 materiale:**acciaio**, condizioni:**buone**

Pavim. Interna materiale:**cemento industriale**, condizioni:**buone**  
 Plafoni materiale:**intonaco**, condizioni:**buone**

Note:Il soffitto è costituito da fondo cassero lastre perdalle

Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,  
 condizioni:**buone**

Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

#### **Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		<b>13,00</b>		<b>13,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 35, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 12, superficie piano S1 rendita € 23,55, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Garage	€/mq 380,00 - 570,00	Media €/mq 475,00 (stato normale di conservazione)
----------	----------------------	--

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 475,00** per il garage per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarieta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

**48.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

**48.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	13,00	€ 500,00	6.500,00	6.500,00
				<b>6.500,00</b>	<b>6.500,00</b>

**48.4 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€975,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€30,00

**48.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€5.400,00**

**Lotto: 007****49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 36, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 12, superficie piano S1 rendita € 23,55, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

**50. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 1 garage sub 36 posto al piano Interrato di una palazzina. La palazzina è stata edificata nell'anno 1999 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale A e B dotate di ascensore. Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro comune a tutti i subalterni della palazzina; il sub 2 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala B; il sub 3 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala A

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La rocca e il centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 metri, Stazione ferroviaria 5 km, Autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona), ristorante (normale), campo sportivo (normale)

**51. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Si rileva la presenza di legname vario, elementi in legno di armadiature, 1 traspallet manuale, bicicletta e varie.

**52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****52.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*52.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.  
Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*52.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Ruggero Imbellone in data 27/06/2000 ai nn. 40115 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 13/07/2000 ai nn. 4860 di Reg. Part.

**52.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***52.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**  
Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI S.P.A. sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**  
Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno** domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**  
Importo capitale: **€ 15.504,44.**

*52.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

*52.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*52.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€44,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spesa media mensile € 4,00	<b>€100,00</b>
Spesa straordinaria	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella GP (proprietà generale) Tabella A (scala A) Tabella B (Scala B) Tabella C (Garage ).

Per il garage sub 36 Tabella GP mill 4,751, Tabella A mill 9,331, Tabella C mill 32,679

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione n. 4860 Reg. Part. del 13/07/2000.

**Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto sefretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** ---OMISSIS ---sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 226 tra altre, attuale part. 267.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo -----OMISSIS ----- sede in Corsico anzichè -----OMISSIS ----- s.r.l. sede in Corsico.

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Concessione Edilizia n. 13187 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Costruzione fabbricato plurifamiliare Lotto n. 8

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1312

Rilascio in data 26/02/1997 al n. di prot.

**Identificativo:**C.E. di Variante n. 16969 del 22/10/1999

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Varianti interne e spostamento di vani finestra

Presentazione in data 24/06/1999 al n. di prot. 13377

Rilascio in data 17/12/1999 al n. di prot. 16969

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni

impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 30,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 30,00**

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **A**

Box singolo garage al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala A.

Superficie lorda complessiva di circa mq **13**  
è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9A di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2,80

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: vedi Lotto 1 corpo A

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni                    tipologia:**porta basculante verniciata colore bianco**,  
materiale:**acciaio**, condizioni:**buone**

Pavim. Interna                    materiale:**cimento industriale**, condizioni:**buone**

Plafoni                                materiale:**intonaco**, condizioni:**buone**

Note:Il soffitto è costituito dal fondo cassero delle lastre predalle

Impianti:

Elettrico                            tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,  
condizioni:**buone**

Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		<b>13,00</b>		<b>13,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 36, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 12, superficie piano S1 rendita € 23,55, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Garage	€/mq 380,00 -570,00	Media €/mq 475,00 (stato normale di conservazione)
----------	---------------------	--

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 475,00** per il garage per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarieta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

**56.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

**56.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	13,00	€ 500,00	6.500,00	6.500,00
				<b>6.500,00</b>	<b>6500,00</b>

**56.4 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.):	€975,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€30,00

**56.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€5.400,00**

**Lotto: 008****57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 37, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 13, superficie piano S1 rendita € 25,51, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

**58. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 1 garage sub 37 posto al piano Interrato di una palazzina. La palazzina è stata edificata nell'anno 1999 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale A e B dotate di ascensore. Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro comune a tutti i subalterni della palazzina; il sub 2 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala B; il sub 3 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala A

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La rocca e il centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 metri, Stazione ferroviaria 5 km, Autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona), ristorante (normale), campo sportivo (normale)

**59. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Si rileva la presenza di infisso porta in legno, 1 scala metallica pieghevole, taglia-erba elettrico e varie.

**60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****60.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*60.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*60.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.  
Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*60.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Ruggero Imbellone in data 27/06/2000 ai nn. 40115 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 13/07/2000 ai nn. 4860 di Reg. Part.

**60.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***60.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**  
Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI S.P.A. sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**  
Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno** domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**  
Importo capitale: **€ 15.504,44.**

*60.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

*60.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*60.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€46,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spesa media mensile € 4,00	<b>€100,00</b>
Spesa straordinaria	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella GP (proprietà generale) Tabella A (scala A) Tabella B (Scala B) Tabella C (Garage ).

Peril garage sub 37 Tabella GP mill 5,045, Tabella A mill 9,908, Tabella C mill 34,701

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione n. 4860 Reg Part del 13/07/2000.

**Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto segretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

**62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** ---OMISSIS--- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 226 tra altre, attuale part. 267.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo -----OMISSIS ----- sede in Corsico anzichè -----OMISSIS -----, sede in Corsico.

**63. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Concessione Edilizia n. 13187 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato plurifamiliare Lotto n. 8

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1312

Rilascio in data 26/02/1997 al n. di prot.

**Identificativo:** C.E. di Variante n. 16969 del 22/10/1999

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Varianti interne e spostamento di vani finestra

Presentazione in data 24/06/1999 al n. di prot. 13377

Rilascio in data 17/12/1999 al n. di prot. 16969

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni

impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 30,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 30,00**

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **A**

Box singolo garage al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala A. All'interno si rileva la presenza di scatola di derivazione elettrica aperta dove confluiscono tubazioni e corrugati portanti line elettriche non pertinenti del garage.

Superficie lorda complessiva di circa mq **14**  
è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8A di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2,80

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: vedi Lotto 1 corpo A

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: <b>porta basculante verniciata colore bianco</b> , materiale: <b>acciaio</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cemento industriale</b> , condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Il soffitto è costituito dal fondo cassero delle lastre predalle

Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce. All'interno si rileva numerose tubazioni elettriche e scatole di derivazione poste in opera non a regola d'arte. Scatole aperte e corrugati volanti. Le canalizzazioni servono utenze elettriche non attinenti l'immobile oggetto della presente.
-----------	--

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 37, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 13, superficie piano S1 rendita € 25,51, Derivante da:Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 3 (vano scala A, ascensore, disimpegni).

**64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****64.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Garage €/mq 380,00 -570,00 Media €/mq 475,00 (stato normale di conservazione)

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito

e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 475,00** per il garage per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

#### 64.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

#### 64.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	14,00	€ 500,00	7.000,00	7.000,00
				<b>7.000,00</b>	<b>7.000,00</b>

#### 64.4 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.):	€1.050,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€30,00

#### 64.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€5.800,00**

**Lotto: 009****65. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/S e 3/T.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 38, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 19, superficie piano S1 rendita € 37,29, Derivante da: Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note: Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 2 (vano scala B, ascensore, disimpegni).

**66. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 1 garage sub 38 posto al piano Interrato di una palazzina. La palazzina è stata edificata nell'anno 1999 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale A e B dotate di ascensore. Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro comune a tutti i subalterni della palazzina; il sub 2 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala B; il sub 3 vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni afferenti alla scala A

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La rocca e il centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 metri, Stazione ferroviaria 5 km, Autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona), ristorante (normale), campo sportivo (normale)

**67. STATO DI POSSESSO:**

Libero

All'interno è presente vecchia autovettura Fiat 500.

**68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****68.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*68.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*68.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.  
Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*68.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Ruggero Imbellone in data 27/06/2000 ai nn. 40115 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 13/07/2000 ai nn. 4860 di Reg. Part.

**68.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***68.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**  
Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI S.P.A. sede Terni** domicilio eletto in Terni Via Bramante 1, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**  
Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno** domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99, contro -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**  
Importo capitale: **€ 15.504,44.**

*68.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

*68.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*68.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€60,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spesa media mensile € 5,00	<b>€110,00</b>
Spesa straordinaria	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella GP (proprietà generale) Tabella A (scala A) Tabella B (Scala B) Tabella C (Garage ).

Peril garage sub 38 Tabella GP mill 7,304, Tabella B mill 14,881, Tabella C mill 50,239

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione n. 4860 Reg Part del 13/07/2000.

**Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto segretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

**70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** --OMISSIS-- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) tra altre, attuale part. 267.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 226 tra altre, attuale part. 267.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo -----OMISSIS ----- sede in Corsico anziché -----OMISSIS -----, sede in Corsico.

**71. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Concessione Edilizia n. 13187 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato plurifamiliare Lotto n. 8

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1312

Rilascio in data 26/02/1997 al n. di prot.

**Identificativo:** C.E. di Variante n. 16969 del 22/10/1999

Intestazione: -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Varianti interne e spostamento di vani finestra

Presentazione in data 24/06/1999 al n. di prot. 13377

Rilascio in data 17/12/1999 al n. di prot. 16969

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni

impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della

impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 40,00**  
 Spese di sanatoria presunte : **€ 40,00**

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **A**

Box singolo garage al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala B.

Superficie lorda complessiva di circa mq **21**  
 è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9B di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2,85

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: vedi Lotto 1 corpo A

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia:**porta basculante verniciata colore bianco**, materiale:**acciaio**, condizioni:**buone**

Pavim. Interna Rivestimento materiale:**cemento industriale**, condizioni:**buone**  
 ubicazione:**garage**, materiale:**intonaco di cemento**, condizioni:**buone**

Impianti:

Elettrico tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**, condizioni:**buone**  
 Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

#### **Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	21,00	1,00	21,00
		<b>21,00</b>		<b>21,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 267, subalterno 38, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 19, superficie piano S1 rendita € 37,29, Derivante da:Costituzione del 20/08/1999 n. B01529.1/1999, in atti dal 20/08/1999

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (rampa e corsello accesso garage, scala di servizio e corte circostante), SUB 2 (vano scala B, ascensore, disimpegni).

**72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Garage	€/mq 380,00 -570,00	Media €/mq 475,00 (stato normale di conservazione)
----------	---------------------	--

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 475,00** per il garage per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarie'ta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

**72.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

**72.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	21,00	€ 500,00	10.500,00	10.500,00
				<b>10.500,00</b>	<b>10.500,00</b>

**72.4 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.):	€1.575,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€110,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€40,00

**72.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€8.800,00**

L'Esperto alla stima  
Geom. **Fabio Ciancuti**

- **ALLEGATI GENERALI DELL'IMMOBILE 1:**

**A1** – Atto di Provenienza Rep. 21581 del 11-09-1992

**B1** – Convenzione Amministrativa Piano di Lottizzazione Rep. 80 del 31-10-1990

**C1** – Copia C.E. n. 13187 del 17-02-1993, copia C.E. di Variante n. 16969 del 22-10-1999

**D1** – Documentazione Fotografica Esterna

**E1** – Visura del Registro delle Imprese

- **Fascicolo Allegati Lotto 1:**

**A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali

**B** – Planimetria di Rilievo

**C** – Atto di Provenienza Rep. 139631 del 21-04-2006

**D** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 2:**

**A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali

**B** – Planimetria di Rilievo

**C** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 3:**

**A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali

**B** – Planimetria di Rilievo

**C** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 4:**

**A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali

**B** - Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 5:**

**A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali

**B** – Planimetria di Rilievo

**C** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 6:**

**A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali

**B** – Planimetria di Rilievo

**C** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 7:**

**A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali

**B** – Planimetria di Rilievo

**C** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 8:**

**A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali

**B** – Planimetria di Rilievo

**C** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 9:**

**A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali

**B** – Planimetria di Rilievo

**C** – Documentazione Fotografica

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**CONDOMINIO VIA GABELLETTA 182**

Contro:

**OMISSIS**

**IMMOBILE 2**

**Lotti 001 002 003 004 005 006 007**

N. Gen. Rep. **209/2011**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2012

Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**

Custode Giudiziario: **Fabrizio Campana**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: Geom. **Ciancuti Fabio**

CODICE FISCALE:

PARTITA IVA:

Con studio in: Via Tuderte 38 - Narni Scalo

telefono: 0744 733973

fax:

email: fciancuti@vodafone.it

---

**Beni in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano**

Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento e cantina sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 23, categoria A/2, classe 5 consistenza vani 4,5, superficie piano T-S1 rendita € 290,51, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 17/07/2003 n. 3402.1/2003 in atti dal 17/07/2003 (prot. n. 60533)

Coerenze:L'appartamento comprende cantina al piano interrato, entrambi afferenti la scala B

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**B. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 20, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 25, superficie piano S1 rendita € 49,06, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di appartamento civile abitazione al piano Terra di una palazzina afferente la scala B, comprendente corte esclusiva recintata e locale cantina al piano interrato con stesso identificativo dell'appartamento (sub 23). Completano il LOTTO ulteriore locale garage (sub 20) afferente la scala A, al piano interrato. La palazzina è stata edificata nell'anno 2003 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale dotate di ascensore (non funzionante). Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I due corpi scala sono sfalsati tra loro di circa m. 1,20-1,50. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 BCNC ai sub da 3 al 21 relativo alla scala A comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore. Il sub 2 BCNC ai sub da 22 al 36 relativo alla scala B comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore.

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni terni Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La Rocca e il Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus 150 mt, stazione ferroviaria 5 km, autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona), Ristorante (normale), Campo sportivo (normale)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

La cantina sub 23 non è stato possibile accedere per mancanza delle chiavi. Il rappresentante della proprietà dichiara che è occupata da terzi senza titolo e che risulta libera invece la cantina sub 27 legata ad altro appartamento di proprietà di terzi. Anche per la cantina sub 27 non si può accedere per mancanza delle chiavi. Probabilmente vi è stato uno scambio all'atto di consegna degli immobili ed è stata consegnata la cantina sub 23 invece della sub 27. All'interno del box doppio sub 20 si rileva la presenza di mobili arredamento vari (vecchi), 1 motorino, 2 vasce da bagno e varie. l'immobile è dichiarato libero dal rappresentante della proprietà.

### 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:

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.

Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

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

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Vincenzo Clericò in data 10/03/2003 ai nn. 4778 di Rep. registrato Terni in data 10/06/2003 ai nn. 1530 serie 1/T

#### 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 **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma domicilio eletto in Terni piazza Tacito n. 9** contro : -----OMISSIS -----  
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo pratica Atto Notarile Pubblico Notaio Vincenzo Clericò in data 22/07/2004 ai nn. 7475 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 24/07/2004 ai nn. 2121 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 360.000,00.**

Importo capitale: **€ 180.000,00.**

sub 23

Con Annotazione n. 1046 del 10/05/2006, scrittura privata autentica Notaio Marcello Oro Nobili di Roma in data 05/12/2005 al n. 20454 di Rep., Frazionamento in quota. Quota di ipoteca di € 120.000,00 e capitale € 60.000,00 spettante al sub 23

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS -----

derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**

Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in Terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**

Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa sede Foligno domicilio eletto in Viale Bramante n. 99 in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**

Importo capitale: **€ 15.504,44.**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

#### 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:	<b>€120,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spesa media mensile € 10,00	<b>€240,00</b>
Spesa straordinaria	<b>€0,00</b>

#### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella A Proprietà generale, Tabelle B (copertura scala A) e B1 (Copertura Scala B), Tabella C (scala A ), Tabella C1 (scala B ), Tabella D (corsello garage scala A), Tabella D1 (corsello garage scala B).

Per l'Appartamento e la Cantina sub 23 Tabella A mill 68,62, Tabella B1 mill 147,56, Tabella C1 mill 114,56, Tabella D1 mill 0,00.

Per il Garage sub 20 Tabella A mill 4,02 , Tabella B mill 8,15 , Tabella C mill 9,98, Tabella D mill 150,52.

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione del 11-06-2003 Reg. Part. n. 4271.

Gli ascensori di entrambe le scale pur essendo funzionanti sono stati disattivati.

#### Avvertenze ulteriori

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto sefretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 registrato Terni in data ai nn.

3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista terreno ex part. 207 attuale part. 287, tra altre.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS----- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) attuale part. 287 tra altre.

**Titolare/Proprietario:** : -----OMISSIS ----- . sede Corsico dal **11/09/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 227 attuale part. 287 tra altre.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo : -----OMISSIS ----- sede in Corsico anzichè : -----OMISSIS ----- sede in Corsico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:** Concessione Edilizia n. 13188 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: : -----OMISSIS -----.

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio plurifamiliare Lotto n. 7

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1311

Rilascio in data 08/03/2000 al n. di prot. 13188

**Identificativo:** C.E. di Variante n. 18474 del 24-02-2003

Intestazione: : -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 07/02/2003 al n. di prot. 3821

Rilascio in data 15/04/2003 al n. di prot. 18474

Prorogata per ultimazione lavori al 11-03-2004 giusta Autorizzazione Dirigenziale del 11-03-2003 Prot. 5956.

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

### **Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati.

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 500,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 500,00**

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

Appartamento posto al Piano Terra composto di cucina-soggiorno, n. 2 camere, n. 2 servizi igienici e n. 1 disimpegno. Dotato di corte esclusiva e di Cantina al Piano Interrato stesso identificativo appartamento (sub 23) alla quale si accede tramite scala e ascensore condominiali o dalla corsia condominiale. Il locale fa parte del corpo scala B. La corte esclusiva è allo stesso livello dell'appartamento, è delimitata su 2 lati dal muro del fabbricato, sui restanti 2 lati da muro in calcestruzzo con sovrastante ringhiera in ferro. La corte in parte è pavimentata con piastrelle di graniglia, parte a prato. Non si potuto accedere al locale cantina per mancanza di chiavi si presume uno stato di finitura simile alle altre cantine afferenti gli appartamenti.

Superficie lorda complessiva di circa mq **153** (comprendente corte esclusiva di mq 69) è posto al piano T-S1

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 scala B, la cantina è contrassegnata con n. 3 di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2.70 sia l'appartamento che la cantina

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>c.a.</b> , ubicazione: <b>interna</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Scala condominiale
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Lastre predalle il 1 solaio a copertura interrato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a:appartamento
Infissi esterni	tipologia: <b>trippla anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a:portafinestra del soggiorno
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a:appartamento
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato verniciato colore bianco</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a:porta di accesso alla cantina
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: parte della corte esclusiva

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a:cantina
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Intonaco civile
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Semplice portone da ingresso
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a:angolo cottura
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Scala condominiale
Impianti:	
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b> Note:Ascensore pur funzionante è stato disattivato
Citofonico Elettrico	tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>buone</b> tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b> Note:caldaia posta esternamente su corte esclusiva
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b> Note:Caldaia posta esternamente

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	sup reale lorda	78,00	1,00	78,00
Cantina PS1	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
Corte Esclusiva Piano terra	sup reale lorda	69,00	0,10	6,90
		<b>153,00</b>		<b>86,40</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 23, categoria A/2, classe 5 consistenza vani 4,5, superficie piano T-S1 rendita € 290,51, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 17/07/2003 n. 3402.1/2003 in atti dal 17/07/2003 (prot. n. 60533)

Coerenze:L'appartamento comprende cantina al piano interrato, entrambi afferenti la scala B

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

Descrizione : **box doppio** di cui al punto **B**

Locale garage box doppio posto al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala A. Di fatto si tratta di 2 box singoli affiancati senza divisorio centrale, unico locale con 2 porte basculanti. Pavimento in calcestruzzo industriale, i muri sono al grezzo della muratura in blocchi di calcestruzzo, il soffitto è fondo cassero delle lastre predalle.

Superficie complessiva di circa mq **26**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8A e 9A di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2.70

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Soffitto interrato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Murature divisorie in blocchi calcestruzzo a vista
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi interni	tipologia: <b>porta basculante verniciata colore bianco</b> , materiale: <b>acciaio</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna Impianti:	materiale: <b>cemento industriale</b> , condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b> Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	26,00	1,00	26,00
		<b>26,00</b>		<b>26,00</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- con sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 20, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 25, superficie piano S1 rendita € 49,06, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

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

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012) Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Abitazioni civili (conservazione)	€/mq 840,00 - 1100,00	Media €/mq 970,00 (stato normale di)
- Garage Box (conservazione)	€/mq 380,00 - 570,00	Media €/mq 475,00 (stato normale di)

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto

reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 970,00** per l'appartamento e **€/mq 475,00** per i garage box per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento e cantina	153,00	86,40	€ 970,00	83.808,00	83.808,00
B	box doppio	26,00	26,00	€ 500,00	13.000,00	13.000,00
					<b>96.808,00</b>	<b>96.808,00</b>

## 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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€14.521,20
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€500,00
- Mancanza della funzionalità degli ascensori	€-1.000,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€80.500,00**

**Lotto: 002****9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento e cantina sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 24, categoria A/2, classe 5 consistenza vani 4, superficie piano T-S1 rendita € 258,23, Derivante da:Variazione del 12/05/2003 n. 1733.1/2003 in atti dal 12/05/2003 (prot. n. 41220) Coerenze:L'appartamento comprende cantina al piano interrato, entrambi afferenti la scala B Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**B. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 31, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 15, superficie piano S1 rendita € 29,44, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930) Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di appartamento civile abitazione al piano 1 di una palazzina afferente la scala B, comprendente locale cantina al piano interrato con stesso identificativo dell'appartamento (sub 24). Completano il LOTTO ulteriore locale garage (sub 31) afferente la scala B, al piano interrato.La palazzina è stata edificata nell'anno 2003 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale dotate di ascensore (non funzionante). Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I due corpi scala sono sfalsati tra loro di circa m. 1,20-1,50. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 BCNC ai sub da 3 al 21 relativo alla scala A comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore. Il sub 2 BCNC ai sub da 22 al 36 relativo alla scala B comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore.

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni terni Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La Rocca e il Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus 150 mt, stazione ferroviaria 5 km, autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona),Ristorante (normale),Campo sportivo (normale)

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

L'appartamento sub 24 risulta mobiliato, non sono presenti effetti personali. La cantina al piano interrato sub 24 non è accessibile per mancanza delle chiavi. All'interno del garage sub 31 sono presenti alcuni mobili arredamento.

**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:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.  
Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Vincenzo Clericò in data 10/06/2003 ai nn. 4778 di Rep. registrato Terni in data 10/06/2003 ai nn. 1530 serie 1/T

**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 **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma domicilio eletto in Roma via Vittorio Veneto n. 119** contro : -----OMISSIS -----  
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo pratica Atto Notarile Pubblico Notaio Vincenzo Clericò in data 13/10/2003 ai nn. 5441 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 17/10/2003 ai nn. 2393 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 180.000,00.**Importo capitale: **€ 90.000,00.**

sub 24

La : -----OMISSIS ----- risulta terzo datore d'ipoteca, il debitore non datore d'ipoteca risulta OMISSIS e OMISSIS.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma domicilio eletto in Terni piazza Tacito n. 9** contro : -----OMISSIS -----  
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo pratica Atto Notarile Pubblico Notaio Vincenzo Clericò in data 09/08/2005 ai nn. 12163 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 10/08/2005 ai nn. 2545 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 160.000,00.**Importo capitale: **€ 80.000,00.**

sub 24

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS -----  
derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in Terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.  
 Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**  
 Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.  
 Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**  
 Importo capitale: **€ 15.504,44.**

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **CONDominio DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

#### 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:	<b>€100,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: - Spesa media mensile € 8,00	<b>€200,00</b>
Spesa straordinaria	<b>€0,00</b>

#### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella A Proprietà generale, Tabelle B (copertura scala A) e B1 (Copertura Scala B), Tabella C (scala A ), Tabella C1 (scala B ), Tabella D (corsello garage scala A), Tabella D1 (corsello garage scala B).

Per l'appartamento e la cantina sub 24 Tabella A mill 68,05 , Tabella B1 mill 146,32 , Tabella C1 mill 130,04 , Tabella D1 mill 0,00.

Per il Garage sub 31 Tabella A mill 1,98 , Tabella B1 mill 0,00 , Tabella C1 mill 4,80, Tabella D1 mill 63,11.

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione del 11-06-2003 Reg. Part. n. 4271.

Gli ascensori di entrambe le scale pur essendo funzionanti sono stati disattivati.

#### Avvertenze ulteriori

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto sefretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 attuale part. 287 tra altre

**Titolare/Proprietario:** ----OMISSIS---- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di

atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) attuale part. 287 tra altre.

**Titolare/Proprietario:** : -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 227 attuale part. 287 tra altre.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo : -----OMISSIS ----- sede in Corsico anzichè : -----OMISSIS ----- sede in Corsico.

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:**C.E. di Variante n. 18474 del 24-02-2003

Intestazione: : -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Presentazione in data 07/02/2003 al n. di prot. 3821

Rilascio in data 15/04/2003 al n. di prot. 18474

Prorogata per ultimazione lavori al 11-03-2004 giusta Autorizzazione Dirigenziale del 11-03-2003 Prot. 5956.

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

**Identificativo:**C.E. n. 13188 del del 17/02/1993 e successive varianti.

Intestazione: : -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Costruzione edificio plurifamiliare Lotto n. 7

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1311

Rilascio in data 08/03/2000 al n. di prot. 13188

### **Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati.

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 450,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 450,00**

Appartamento posto al Piano 1 composto da Soggiorno-cucina, n. 2 camera, n. 1 bagno, n. 1 disimpegno e balcone. Dotato di Cantina al Piano Interrato stesso identificativo appartamento (sub 24) alla quale si accede tramite scala e ascensore condominiali o dalla corsia condominiale. L'immobile fa parte del corpo scala B. **Non si è potuto accedere alla cantina per mancanza delle chiavi.**

Superficie lorda complessiva di circa mq **81.85**

è posto al piano 1°-S1

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero Appartamento int. 3 della scala B di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2.70

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato verniciato colore bianco</b> , condizioni: <b>bianco</b>
Manto di copertura	Riferito limitatamente a:porta di accesso alla cantina materiale: <b>tegole in cotto</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a:cantina al piano interrato
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Portoncino dell'appartamento
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	Riferito limitatamente a:angolo cottura ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b>

Note:Scala condominiale

Impianti:

Ascensore

tipologia:**oleopneumatico**, condizioni:**buone**,  
conformità:**da collaudare**

Note:L'ascensore pur funzionante è stato disattivato

Citofonico  
Elettricotipologia:**audio**, condizioni:**buone**  
tipologia:**sottotraccia**, tensione:**220V**,  
condizioni:**buone**, conformità:**conforme per quanto verificabile**

Gas

tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**, rete di  
distribuzione:**tubi in rame**, condizioni:**buone**,  
conformità:**conforme per quanto verificabile**

Telefonico

tipologia:**sottotraccia**, condizioni:**buone**,  
conformità:**conforme per quanto verificabile**

Termico

tipologia:**autonomo**, alimentazione:**metano**, rete di  
distribuzione:**tubi in rame**, diffusori:**termosifoni in alluminio**, condizioni:**buone**, conformità:**conforme per quanto verificabile**

Note:Caldaia posta esternamente sul terrazzo

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	sup reale lorda	73,10	1,00	73,10
Terrazzo	sup reale lorda	3,95	0,30	1,19
Cantina	sup reale lorda	4,80	0,25	1,20
		<b>81,85</b>		<b>75,49</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 24, categoria A/2, classe 5 consistenza vani 4, superficie piano T-S1 rendita € 258,23,  
Derivante da:Variazione del 12/05/2003 n. 1733.1/2003 in atti dal 12/05/2003 (prot. n. 41220)  
Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **B**

Locale garage box singolo posto al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala B. Box con porte basculante. Pavimento in calcestruzzo industriale, i muri sono al

grezzo del calcestruzzo o della muratura in blocchi di calcestruzzo, il soffitto è fondo cassero delle lastre predalle.

Superficie lorda complessiva di circa mq **16**  
è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 scala B di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2.70

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Solaio soffitto piano interrato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Le murature divisorie son in blocchi di cemento a vista.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi interni	tipologia: <b>porta basculante verniciata colore bianco</b> , materiale: <b>acciaio</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna Impianti:	materiale: <b>cemento industriale</b> , condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b> Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

### **Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	16,00	1,00	16,00
		<b>16,00</b>		<b>16,00</b>

### Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 31, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 15, superficie piano S1 rendita € 29,44,  
Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

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

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Abitazioni civili	€/mq 840,00 - 1100,00	Media €/mq 970,00 (stato normale di conservazione)
- Garage Box	€/mq 380,00 - 570,00	Media €/mq 475,00 (stato normale di conservazione)

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 970,00** per l'appartamento e **€/mq 475,00** per i garage box, per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarjeta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

**16.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

**16.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento e cantina	81,85	75,49	€ 970,00	73.225,30	73.225,30
B	box singolo	16,00	16,00	€ 475,00	7.600,00	7.600,00
					<b>80.825,30</b>	<b>80.825,30</b>

**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.):	€12.123,80
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€450,00
- mancanza della funzionalità degli ascensori	€-1.000,00

**16.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€67.000,00**

**Lotto: 003****17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 10, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 4, superficie piano S1 rendita € 8,47, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**B. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 11, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 5, superficie piano S1 rendita € 10,59, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**C. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 12, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 5, superficie piano S1 rendita € 10,59, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 3 cantine sub 10-11 e12 afferenti la scala A, poste al piano Interrato di una palazzina, di cui 2 confinanti tra loro. La palazzina è stata edificata nell'anno 2003 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale dotate di ascensore (non funzionante). Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I due corpi scala sono sfalsati tra loro di circa m. 1,20-1,50. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 BCNC ai sub da 3 al 21 relativo alla scala A comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore. Il sub 2 BCNC ai sub da 22 al 36 relativo alla scala B comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore.

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni terni Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La Rocca e il Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus 150 mt, stazione ferroviaria 5 km, autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona),Ristorante (normale),Campo sportivo (normale)

## 19. STATO DI POSSESSO:

Libero

Le cantine sub 11 e 12 sono ingombre di materiale vario. Alla cantina sub 10 non è possibile accedere per mancanza di chiavi.

## 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:

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.

Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

#### 20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Vincenzo Clericò in data 10/06/2003 ai nn. 4778 di Rep. registrato Terni in data 10/06/2003 ai nn. 1530 serie 1/T

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

#### 20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**

Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in Terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**

Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**

Importo capitale: **€ 15.504,44.**

*20.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

*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:	<b>€10,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spesa media mensile € 1,00	<b>€25,00</b>
Spesa straordinaria	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella A Proprietà generale, Tabelle B (copertura scala A) e B1 (Copertura Scala B), Tabella C (scala A ), Tabella C1 (scala B ), Tabella D (corsello garage scala A), Tabella D1 (corsello garage scala B).

Per la cantina sub 10 Tabella A mill 0,62 , Tabella B mill 1,27 , Tabella C mill 1,55 , Tabella D mill 0,00.

Per la cantina sub 11 Tabella A mill 0,81 , Tabella B mill 1,65 , Tabella C mill 2,02 , Tabella D mill 0,00.

Per la cantina sub 12 Tabella A mill 0,73 , Tabella B mill 1,49 , Tabella C mill 1,82 , Tabella D mill 0,00.

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione del 11-06-2003 Reg. Part. n. 4271.

Gli ascensori di entrambe le scale pur essendo funzionanti sono stati disattivati.

**Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto segretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 attuale part. 287 tra altre.

**Titolare/Proprietario:** ----OMISSIS---- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) attuale part. 287 tra altre.

**Titolare/Proprietario:** : -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 227 attuale part. 287 tra altre.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle

Entrate per errato nominativo : -----OMISSIS ----- sede in Corsico : -----OMISSIS -----  
 ----- sede in Corsico.

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:**C.E. di Variante n. 18474 del 24-02-2003

Intestazione: : -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Presentazione in data 07/02/2003 al n. di prot. 3821

Rilascio in data 15/04/2003 al n. di prot. 18474

Prorogata per ultimazione lavori al 11-03-2004 giusta Autorizzazione Dirigenziale del 11-03-2003 Prot. 5956.

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

**Identificativo:**Concessione Edilizia n. 13188 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: : -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Costruzione edificio plurifamiliare Lotto n. 7

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1311

Rilascio in data 08/03/2000 al n. di prot. 13188

#### **Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati.

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 15,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 15,00**

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

Locale di deposito, cantina al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala A. **Non è stato possibile accedere al locale per mancanza delle chiavi**, si presume un grado di finitura simile agli altri locali cantina afferenti abitazioni.

Superficie lorda complessiva di circa mq **5.15**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 scala A di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2.40

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:solaio soffitto piano interrato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Le pareti divisorie sono in blocchetti di cemento a vista
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi interni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato verniciato colore bianco</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna Impianti:	materiale: <b>cemento industriale</b> , condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>con tubi a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b> Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
L'immobile risulta conforme alle planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Csantina - Locale di Deposito	sup reale lorda	5,15	0,25	1,29
		<b>5,15</b>		<b>1,29</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 10, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 4, superficie piano S1 rendita € 8,47, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

Descrizione : **cantina** di cui al punto **B**

Locale di deposito, cantina al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala A. Il locale è dotato di apertura finestrata sull'esterno con apertura vasistas (finestra abusiva). Pavimento in cemento finitura industriale, pareti al grezzo del calcestruzzo o dei muri in blocchetti di calcestruzzo, soffitto fondo cassero lastre predalle.

Superficie lorda complessiva di circa mq **6.9**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 scala A di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2,70

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:solaio soffitto piano interrato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Le pareti divisorie sono in blocchetti di cemento a vista
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi interni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato verniciato colore bianco</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna Impianti:	materiale: <b>cemento industriale</b> , condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b> Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale del sub 11 non riporta la finestra esistente. Difformità che comunque a mio avviso non necessita di nuova planimetria

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina - Locale di Deposito	sup reale lorda	6,90	0,25	1,73
		<b>6,90</b>		<b>1,73</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 11, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 5, superficie piano S1 rendita € 10,59,  
Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

Descrizione : <b>cantina</b> di cui al punto <b>C</b>
---

Locale di deposito, cantina al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala A. Pavimento in cemento finitura industriale, pareti al grezzo del calcestruzzo o dei muri in blocchetti di calcestruzzo, soffitto fondo cassero lastre predalle.

Superficie lorda complessiva di circa mq **5.8**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 scala A di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2,70

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:soffitto piano interrato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Le pareti divisorie sono in blocchetti di cemento a vista
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi interni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato verniciato colore bianco</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b> Note:n. 1 punto luce n. 1 presa

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina - Locale di Deposito	sup reale lorda	5,80	0,25	1,45
		<b>5,80</b>		<b>1,45</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 12, categoria C/2, classe 6 consistenza mq 5, superficie piano S1 rendita € 10,59,  
Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

## **24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **24.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato. Per i magazzini e locali di deposito afferenti unità di abitazione la fonte OMI applica il valore del residenziale con un coefficiente di ragguglio di 0,25.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Abitazioni civili €/mq 840,00 - 1100,00 Media €/mq 970,00 (stato normale di conservazione)

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto

reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 970,00** per immobili in normale stato di conservazione, da applicare alla superficie ragguagliata. L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

#### 24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

#### 24.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantina	5,15	1,29	€ 970,00	1.251,30	1.251,30
B	cantina	6,90	1,73	€ 970,00	1.678,10	1.678,10
C	cantina	5,80	1,45	€ 970,00	1.406,50	1.406,50
					<b>4.335,90</b>	<b>4.335,90</b>

#### 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.):	€650,39
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€25,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€15,00

#### 24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€3.600,00**

**Lotto: 004****25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 19, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 19, superficie piano S1 rendita € 37,29,  
Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**26. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 1 garage sub 19 afferente la scala A posto al piano Interrato di una palazzina. La palazzina è stata edificata nell'anno 2003 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale dotate di ascensore (non funzionante). Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I due corpi scala sono sfalsati tra loro di circa m. 1,20-1,50. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 BCNC ai sub da 3 al 21 relativo alla scala A comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore. Il sub 2 BCNC ai sub da 22 al 36 relativo alla scala B comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore.

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni terni Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La Rocca e il Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus 150 mt, stazione ferroviaria 5 km, autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona),Ristorante (normale),Campo sportivo (normale)

**27. STATO DI POSSESSO:**

Libero

All'interno del box si rinviene una cassa in legno contenente materiale vario di scarto, una rete singola per letto, una scatola in cartone.

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn.

Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*28.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Vincenzo Clericò in data 10/06/2003 ai nn. 4778 di Rep. registrato Terni in data 10/06/2003 ai nn. 1530 serie 1/T

**28.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***28.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**

Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in Terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**

Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99** contro **IMMOBILIARE LA MADONELLA SRL** derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data ai nn. 329 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**

Importo capitale: **€ 15.504,44.**

*28.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

*28.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*28.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€20,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spesa media mensile € 1,00	<b>€40,00</b>
Spesa straordinaria	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella A Proprietà generale, Tabelle B (copertura scala A) e B1 (Copertura Scala B), Tabella C (scala A), Tabella C1 (scala B), Tabella D (corsello garage scala A), Tabella D1 (corsello garage scala B).

Per il garage sub 19 Tabella A mill 3,24, Tabella B mill 6,57, Tabella C mill 8,04, Tabella D mill 121,30.

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione del 11-06-2003 Reg. Part. n. 4271.

Gli ascensori di entrambe le scale pur essendo funzionanti sono stati disattivati.

**Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto sefretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 attuale part. 287 tra altre.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS----- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) attuale part. 287 tra altre.

**Titolare/Proprietario:** : -----OMISSIS -----, sede Corsico dal **11/09/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 227 attuale part. 287 tra altre.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo : -----OMISSIS ----- sede in Corsico anzichè : -----OMISSIS ----- sede in Corsico.

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Concessione Edilizia n. 13188 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: : -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio plurifamiliare Lotto n. 7

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1311

Rilascio in data 08/03/2000 al n. di prot. 13188

**Identificativo:** C.E. di Variante n. 18474 del 24-02-2003

Intestazione: : -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 07/02/2003 al n. di prot. 3821

Rilascio in data 15/04/2003 al n. di prot. 18474

Prorogata per ultimazione lavori al 11-03-2004 giusta Autorizzazione Dirigenziale del 11-03-2003 Prot. 5956.

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati.  
Regolarizzabili mediante:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile  
Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità  
La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 20,00**  
Spese di sanatoria presunte : **€ 20,00**

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **A**

Locale garage box singolo posto al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala A. Box con porte basculante. Pavimento in calcestruzzo industriale, i muri sono al grezzo della muratura in blocchi di calcestruzzo, il soffitto è fondo cassero delle lastre predalle.

Superficie complessiva di circa mq **20**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10A di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2.70

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:soffitto piano interrato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Le pareti divisorie sono in blocchetti di cemento a vista
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi interni	tipologia: <b>porta basculante verniciata colore bianco</b> , materiale: <b>acciaio</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cemento industriale</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b> Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
		<b>20,00</b>		<b>20,00</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 19, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 19, superficie piano S1 rendita € 37,29, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 1 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Garage Box €/mq 380,00 - 570,00 Media €/mq 475,00 (stato normale

di conservazione)

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 475,00** per il garage per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarjeta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

### 32.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

### 32.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	20,00	€ 500,00	10.000,00	10.000,00
				<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>

### 32.4 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.):	€1.500,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€40,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€20,00

### 32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€8.450,00**

**Lotto: 005****33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 33, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 15, superficie piano S1 rendita € 29,44,  
Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**34. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 1 garage sub 33 afferente la scala B posto al piano Interrato di una palazzina. La palazzina è stata edificata nell'anno 2003 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale dotate di ascensore (non funzionante). Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I due corpi scala sono sfalsati tra loro di circa m. 1,20-1,50. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 BCNC ai sub da 3 al 21 relativo alla scala A comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore. Il sub 2 BCNC ai sub da 22 al 36 relativo alla scala B comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore.

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni terni Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La Rocca e il Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus 150 mt, stazione ferroviaria 5 km, autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona),Ristorante (normale),Campo sportivo (normale)

**35. STATO DI POSSESSO:**

Libero

All'interno del garage si rinviene materiale vario, mattonelle di graniglia, apparecchi sanitari, reti letto, biciclette e modellini elettrici giochi per bambini.

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*36.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.  
Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*36.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Vincenzo Clericò in data 10/06/2003 ai nn. 4778 di Rep. registrato Terni in data 10/06/2003 ai nn. 1530 serie 1/T

**36.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***36.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma domicilio eletto in Roma via Vittorio Veneto n. 119** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo pratica Atto Notarile Pubblico Notaio Vincenzo Clericò in data ai nn. 5441 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 17/10/2003 ai nn. 2393 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 180.000,00.**

Importo capitale: **€ 90.000,00.**

La : -----OMISSIS ----- risulta terzo datore d'ipoteca, il debitore non datore d'ipoteca risulta OMISSIS E OMISSIS.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma domicilio eletto in Terni piazza Tacito n. 9** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo pratica Atto Notarile Pubblico Notaio Vincenzo Clericò in data 09/08/2005 ai nn. 12163 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 10/08/2005 ai nn. 2545 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 180.000,00.**

Importo capitale: **€ 90.000,00.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**

Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in Terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**

Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**

Importo capitale: **€ 15.504,44.**

**36.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **CONDominio DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

**36.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**36.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€20,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spesa media mensile € 1,00	<b>€40,00</b>
Spesa straordinaria	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella A Proprietà generale, Tabelle B (copertura scala A) e B1 (Copertura Scala B), Tabella C (scala A ), Tabella C1 (scala B ), Tabella D (corsello garage scala A), Tabella D1 (corsello garage scala B).

Per il garage sub 33 Tabella A mill 1,98 , Tabella B1 mill 0,00 , Tabella C1 mill 4,80 , Tabella D1 mill 63,11.

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione del 11-06-2003 Reg. Part. n. 4271.

Gli ascensori di entrambe le scale pur essendo funzionanti sono stati disattivati.

**Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto sefretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 attuale part. 287 tra altre.

**Titolare/Proprietario:** -----OMISSIS----- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 17200 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) attuale part. 287 tra altre.

**Titolare/Proprietario:** : -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 227 attuale part. 287 tra altre.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo : -----OMISSIS ----- sede in Corsico anzichè : -----OMISSIS ----- sede in Corsico.

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Concessione Edilizia n. 13188 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: : -----OMISSIS -----  
 tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione edificio plurifamiliare Lotto n. 7  
 Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1311  
 Rilascio in data 08/03/2000 al n. di prot. 13188

**Identificativo:** C.E. di Variante n. 18474 del 24-02-2003

Intestazione: : -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 07/02/2003 al n. di prot. 3821

Rilascio in data 15/04/2003 al n. di prot. 18747

Prorogata per ultimazione lavori al 11-03-2004 giusta Autorizzazione Dirigenziale del 11-03-2003 Prot. 5956.

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

### **Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati.  
 Regularizzabili mediante:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile

Regularizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità

La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della

documentazione : **€ 12,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 12,00**

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **A**

Locale garage box singolo posto al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala B. Box con porte basculante. Pavimento in calcestruzzo industriale, i muri sono al grezzo del calcestruzzo o della muratura in blocchi di calcestruzzo, il soffitto è fondo cassero delle lastre predalle.

Superficie lorda complessiva di circa mq **15.9**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5B di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2.40

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:soffitto piano interrato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Le pareti divisorie sono in blocchetti di cemento a vista
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi interni	tipologia: <b>porta basculante verniciata colore bianco</b> , materiale: <b>acciaio</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna Impianti:	materiale: <b>cemento industriale</b> , condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b> Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	15,90	1,00	15,90
		<b>15,90</b>		<b>15,90</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 33, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 15, superficie piano S1 rendita € 29,44,  
Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso

dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Garage Box €/mq 380,00 - 570,00 Media €/mq 475,00 (stato normale di conservazione)

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 475,00** per il garage per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarieta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

#### 40.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

#### 40.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	15,90	€ 475,00	7.552,50	7.552,50
				<b>7.552,50</b>	<b>7.552,50</b>

#### 40.4 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.):	€1.132,88
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€40,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€12,00

**40.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€6.350,00**

**Lotto: 006****41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 34, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 20, superficie piano S1 rendita € 39,25, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**42. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 1 garage sub 34 afferente la scala B posto al piano Interrato di una palazzina. La palazzina è stata edificata nell'anno 2003 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale dotate di ascensore (non funzionante). Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I due corpi scala sono sfalsati tra loro di circa m. 1,20-1,50. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 BCNC ai sub da 3 al 21 relativo alla scala A comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore. Il sub 2 BCNC ai sub da 22 al 36 relativo alla scala B comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore.

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni terni Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La Rocca e il Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus 150 mt, stazione ferroviaria 5 km, autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona),Ristorante (normale),Campo sportivo (normale)

**43. STATO DI POSSESSO:**

Libero

All'interno del garage si rinviene un mobile vetrina in legno e vetro, 1 estintore.

**44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****44.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*44.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.  
Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*44.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Vincenzo Clericò in data 10/06/2003 ai nn. 4778 di Rep. registrato Terni in data 10/06/2003 ai nn. 1530 serie 1/T

**44.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***44.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma domicilio eletto in Roma via Vittorio Veneto n. 119** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo pratica Atto Notarile Pubblico Notaio Vincenzo Clericò in data 13/10/2003 ai nn. 5441 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 17/10/2003 ai nn. 2393 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 180.000,00.**

Importo capitale: **€ 90.000,00.**

La : -----OMISSIS ----- risulta terzo datore d'ipoteca, il debitore non datore d'ipoteca risulta OMISSIS E OMISSIS.

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**

Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in Terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**

Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.

Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**

Importo capitale: **€ 15.504,44.**

*44.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

*44.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

44.2.4 Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

**45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€20,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€40,00</b>
Spesa straordinaria - Spesa media mensile € 1,00	<b>€40,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella A Proprietà generale, Tabelle B (copertura scala A) e B1 (Copertura Scala B), Tabella C (scala A), Tabella C1 (scala B), Tabella D (corsello garage scala A), Tabella D1 (corsello garage scala B).

Per il garage sub 34 Tabella A mill 2,67, Tabella B1 mill 0,00, Tabella C1 mill 6,46, Tabella D1 mill 84,90.

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione del 11-06-2003 Reg. Part. n. 4271.

Gli ascensori di entrambe le scale pur essendo funzionanti sono stati disattivati.

**Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto sefretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 attuale part. 287 tra altre.

**Titolare/Proprietario:** ----OMISSIS---- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) attuale part. 287 tra altre.

**Titolare/Proprietario:** : -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Ex part. 227 attuale part. 287, tra altre.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo : -----OMISSIS ----- sede in Corsico anzichè : -----OMISSIS ----- sede in Corsico.

**47. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Concessione Edilizia n. 13188 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: : -----OMISSIS -----.

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Costruzione edificio plurifamiliare Lotto n. 7

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1311

Rilascio in data 08/03/2000 al n. di prot. 13188

**Identificativo:**C.E. di Variante n. 18474 del 24-02-2003

Intestazione: : -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Presentazione in data 07/02/2003 al n. di prot. 3821

Rilascio in data 15/04/2003 al n. di prot. 18474

Prorogata per ultimazione lavori al 11-03-2004 giusta Autorizzazione Dirigenziale del 11-03-2003 Prot. 5956.

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati.

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile  
Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità  
La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della documentazione : **€ 16,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 16,00**

Descrizione : **box singolo** di cui al punto **A**

Locale garage box singolo posto al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala B. Box con porte basculante. Pavimento in calcestruzzo industriale, i muri sono al grezzo del calcestruzzo o della muratura in blocchi di calcestruzzo, il soffitto è fondo cassero delle lastre predalle. Presenza di umidità su parte di una parete divisoria.

Superficie lorda complessiva di circa mq **21.65**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6B di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2.40

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> Note:soffitto piano interrato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Le pareti divisorie sono in blocchetti di cemento a vista
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi interni	tipologia: <b>porta basculante verniciata colore bianco</b> , materiale: <b>acciaio</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cemento industriale</b> , condizioni: <b>buone</b>

Impianti:

Elettrico

tipologia:**con tubazioni a vista**, tensione:**220V**,  
condizioni:**buone per quanto verificabile**,  
conformità:**conforme per quanto verificabile**  
Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	21,65	1,00	21,65
		<b>21,65</b>		<b>21,65</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Corsico, foglio 120, particella 287, subalterno 34, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 20, superficie piano S1 rendita € 39,25,  
Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario

attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Garage Box €/mq 380,00 - 570,00 Media €/mq 475,00 (stato normale di conservazione)

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 475,00** per il garage per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

#### 48.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

#### 48.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	21,65	€ 475,00	10.283,75	10.283,75
				<b>10.283,75</b>	<b>10.283,75</b>

#### 48.4 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.):	€1.542,56
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€40,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€16,00
- detrazione per presenza di umidità su un tratto della parete divisoria	€-500,00

#### 48.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€8.200,00**

**Lotto: 007****49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage sito in Narni (Terni) Località/frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3/Q e 3/R.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Narni, foglio 120, particella 287, subalterno 35, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 63, superficie piano S1 rendita € 123,64, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**50. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il LOTTO si compone di n. 1 garage sub 35 afferente la scala B posto al piano Interrato di una palazzina.La palazzina è stata edificata nell'anno 2003 su area facente parte di una più vasta lottizzazione in zona residenziale di espansione del Comune di Narni nella Frazione di Taizzano, la lottizzazione non è ancora ultimata nei suoi interventi edilizi. Le opere di urbanizzazione sono comunque ultimate per la parte riguardante il fabbricato oggetto della presente. Le strade sono pavimentate in asfalto, presente illuminazione pubblica, aree a verde pubblico sistemate sul fronte della palazzina ecc. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed 1 interrato ed è suddivisa in 2 scale dotate di ascensore (non funzionante). Il totale degli appartamenti è di 14, 7 per ogni scala. I due corpi scala sono sfalsati tra loro di circa m. 1,20-1,50. I beni comuni della palazzina sono il sub 1 BCNC ai sub da 3 al 21 relativo alla scala A comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore. Il sub 2 BCNC ai sub da 22 al 36 relativo alla scala B comprende: area esterna posta sul fronte ed ai lati della palazzina, area completamente recintata con muretto in pietra e sovrastante ringhiera in ferro; corsello piano interrato;scala; ascensore.

Caratteristiche zona: Periferica di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Narni terni Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni La Rocca e il Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus 150 mt, stazione ferroviaria 5 km, autostrada 8 km

Servizi offerti dalla zona: Piscina estiva (buona),Ristorante (normale),Campo sportivo (normale)

**51. STATO DI POSSESSO:**

Libero

All'interno del garage è presente materiale edile, mezzi di edilizia, attrezzature edili, scaffalature e stigliature varie.

**52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****52.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*52.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

- pratica Atto ricevuto dal segretario generale reggente del Comune di Narni Dott. Paolo Drago in data 31/10/1990 ai nn. 80 di Rep. registrato Terni in data 07/11/1990 ai nn. 2270, Vol. 626 iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 12/12/1990 ai nn. 7350 di Reg. Part.  
Piano di Lottizzazione interessante la zona residenziale di espansione del vigente Piano Regolatore ai sensi art. 8 L. n. 765 del 06/08/1967.

*52.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Regolamento di Condominio pratica Atto Notaio Vincenzo Clericò in data 10/06/2003 ai nn. 4778 di Rep. registrato Terni in data 10/06/2003 ai nn. 1530 serie 1/T

**52.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***52.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma domicilio eletto in Roma via Vittorio Veneto n. 119** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo pratica Atto Notarile Pubblico Notaio Vincenzo Clericò in data 16/09/2003 ai nn. 5252 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 18/09/2003 ai nn. 2118 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 180.000,00.**  
Importo capitale: **€ 90.000,00.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Servizi Riscossione Tributi Spa di Terni in data 26/01/2007 ai nn. 6531 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 05/02/2007 ai nn. 332 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 19.643,10.**  
Importo capitale: **€ 7.329,06.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI SPA sede Terni domicilio eletto in Terni Via Bramante n. 1** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Terni Spa in data ai nn. 8578 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 22/09/2009 ai nn. 2168 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 62.347,86.**  
Importo capitale: **€ 24.840,11.**

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA sede Foligno domicilio eletto in Terni Viale Bramante n. 99** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Ipoteca Legale Esattoriale pratica Atto Equitalia Umbria Spa in data 10/02/2010 ai nn. 8927 di Rep. iscritto/trascritto a Iscritto a Terni in data 16/02/2010 ai nn. 329 di Reg. Part.  
Importo ipoteca: **€ 35.698,70.**  
Importo capitale: **€ 15.504,44.**

*52.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CONDOMINIO DI VIA GABELLETTA 182, Via Orsa Maggiore n. 4 sede Terni** contro : -----OMISSIS ----- derivante da Verbale Pignoramento Immobili pratica Atto Tribunale di Terni in data 28/10/2011 ai nn. 982 di Rep. iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 15/12/2011 ai nn. 10218 di Reg. Part.

*52.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*52.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€35,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
- Spesa media mensile € 3,00	<b>€70,00</b>
Spesa straordinaria	<b>€0,00</b>

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Le tabelle millesimali sono costituite da n. 4 tabelle. Tabella A Proprietà generale, Tabelle B (copertura scala A) e B1 (Copertura Scala B), Tabella C (scala A), Tabella C1 (scala B), Tabella D (corsello garage scala A), Tabella D1 (corsello garage scala B).

Per il garage sub 35 Tabella A mill 15,12, Tabella B1 mill 0,00, Tabella C1 mill 36,65, Tabella D1 mill 480,99.

Il regolamento di condominio e le relative tabelle si trovano allegate ad atto Trascrizione del 11-06-2003 Reg. Part. n. 4271.

Gli ascensori di entrambe le scale pur essendo funzionanti sono stati disattivati.

**Avvertenze ulteriori**

La palazzina è stata realizzata a seguito di lottizzazione oggetto di convenzione edilizia del 31/10/1990 atto sefretario Comunale Rep. 80. trascritta al n. 7350 Reg Part del 12/12/1990.

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede Milano dal **11/12/1990** al **14/12/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data ai nn. 17200 di Rep. registrato Terni in data ai nn. 3175, vol. 57 trascritto a Terni in data ai nn. 7724 di Reg. Part.

Acquista ex part. 207 attuale part. 287 tra altre

**Titolare/Proprietario:** ----OMISSIS---- sede Milano dal **14/12/1990** al **11/09/1992** In forza di atto di mutamento di denominazione sociale pratica Notaio Raffaele Trabace in data 14/12/1990 ai nn. 32982 di Rep. registrato Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970, vol. 15 trascritto a Terni in data 31/01/1992 ai nn. 1276 di Reg. Part.

Ex Part. 107 (erroneamente indicata doveva essere part. 207) attuale part. 287 tra altre.

**Titolare/Proprietario:** : -----OMISSIS ----- sede Corsico dal **11/09/1992** al **16/09/2003 attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Ruggero Imbellone in data 11/09/1992 ai nn. 21581 di Rep. registrato Terni in data 25/09/1992 ai nn. 2495, Vol. 90 trascritto a Terni in data 25/09/1992 ai nn. 6089 di Reg. Part.

Acquista ex part. 227 attuale part. 287 tra altre.

Trascrizione rettificata con Trascrizione del 25/09/2003 al n. 7207 di Reg. Part. dall'Agenzia delle Entrate per errato nominativo : -----OMISSIS ----- sede in Corsico anziché : -----OMISSIS ----- sede in Corsico.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **16/09/2003** al **10/08/2006** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Clericò Vincenzo in data 16/09/2003 ai nn. 5251 di Rep. registrato Terni in data 17/09/2003 ai nn. 2415 trascritto a Terni in data 18/09/2003 ai nn. 7019 di Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** : -----OMISSIS ----- sede Narni dal **10/08/2006** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Federici Filippo in data 08/10/2006 ai nn. 141937 di Rep. registrato Terni in data 10/08/2006 ai nn. 3174 trascritto a Terni in data 11/08/2006 ai nn. 6710 di Reg. Part.

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Concessione Edilizia n. 13188 del 17/02/93 e successive varianti.

Intestazione: : -----OMISSIS -----

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio plurifamiliare Lotto n. 7

Presentazione in data 01/02/1993 al n. di prot. 1311  
 Rilascio in data 08/03/2000 al n. di prot. 13188

**Identificativo:**C.E. di Variante n. 18474 del 24-02-2003

Intestazione: : -----OMISSIS -----

tipo pratica:Concessione Edilizia

Presentazione in data 07/02/2003 al n. di prot. 3821

Rilascio in data 15/04/2003 al n. di prot. 18474

Prorogata per ultimazione lavori al 11-03-2004 giusta Autorizzazione Dirigenziale del 11-03-2003 Prot. 5956.

Non risulta la richiesta di agibilità dell'immobile.

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 Immobile conforme ai titoli edilizi rilasciati.

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 Non risulta richiesto il certificato di agibilità dell'immobile  
 Regularizzabili mediante: Richiesta certificato di agibilità  
 La richiesta della abitabilità comporta di essere in possesso delle certificazioni impianti e dichiarazioni del direttore lavori. Documentazione forse in possesso della impresa costruttrice. Nel caso non si riesca a recuperare le certificazioni dovranno essere prodotte di nuovo con costi anche rilevanti. La procedura potrebbe essere attivata a livello condominiale.

Spesa proporzionale stimata tenendo conto della irreperibilità della

documentazione : **€ 100,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 100,00**

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

Locale garage di ampia metratura, posto al Piano interrato alla quale si accede internamente dalla scala e dall'ascensore condominiali o dalla corsia condominiale di accesso al piano interrato. Il locale fa parte del corpo scala B. Box con ampia porta basculante. Pavimento in calcestruzzo industriale, i muri sono al grezzo del calcestruzzo o della muratura in blocchi di calcestruzzo, il soffitto è fondo cassero delle lastre predalle, dotato di apertura finestrata apertura vasistas. Notevole altezza interna del locale m. 3,75. Presenza di umidità su un tratto della parete adiacente il terrapieno.

Superficie lorda complessiva di circa mq **72**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7B di interno , ha un'altezza interna di circa mt 3.75

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia:**solaio prefabbricato a lastre tipo predalles**  
**completato in opera**, condizioni:**buone**

Note:soffitto piano interrato

Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Le pareti divisorie sono in blocchetti di cemento a vista
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>vasistas</b> , materiale: <b>alluminio</b> , protezione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:Finestra a nastro in posizione alta
Infissi interni	tipologia: <b>porta basculante verniciata colore bianco</b> , materiale: <b>acciaio</b> , condizioni: <b>buone</b> Note:dotato di n. 1 presa e n. 1 punto luce
Pavim. Interna Impianti:	materiale: <b>cemento industriale</b> , condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone per quanto verificabile</b> , conformità: <b>conforme per quanto verificabile</b> Note:n. 2 punti luce e n. 1 presa

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona R3 C ri Zona residenziale di espansione

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La finestra del locale è posizionata in modo errato. Non necessita di regolarizzazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	72,00	1,00	72,00
		<b>72,00</b>		<b>72,00</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: : -----OMISSIS ----- sede in Narni, foglio 120, particella 287, subalterno 35, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 63, superficie piano S1 rendita € 123,64, Derivante da:Ultimazione Fabbricato Urbano del 27/02/2003 n. 509.1/2003 in atti dal 27/02/2003 (prot. n. 19930)

Note:Alla unità immobiliare competono i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili del fabbricato: SUB 2 (corsello, sala macchine, vano ascensore, scala, corte circostante).

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56.1 Criterio di stima:**

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del piu' probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione ottimo o normale, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta', particolarita' di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarita' intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il piu' probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osservi che e' indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo e' espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2012 Agenzia del territorio zona E5 microzona 6

- Garage Box €/mq 380,00 - 570,00 Media €/mq 475,00 (stato normale di conservazione)

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui e' inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 475,00** per il garage per immobili in normale stato di conservazione L'importo base unitario sara' apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarieta' della stima.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

## 56.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate semestre I anno 2012

## 56.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage	72,00	€ 525,00	37.800,00	37.800,00
				<b>37.800,00</b>	<b>37.800,00</b>

## 56.4 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.):	€5.670,00
---	-----------

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€70,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€100,00
- detrazione per presenza di umidità su un tratto di parete adiacente il terrapieno	€-1.000,00

**56.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

**€31.000,00**

L'Esperto alla stima  
Geom. **Fabio Ciancuti**

- **ALLEGATI GENERALI DELL'IMMOBILE 1:**

- A2** – Atto di Provenienza Rep. 21581 del 11-09-1992
- B2** – Convenzione Amministrativa Piano di Lottizzazione Rep. 80 del 31-10-1990
- C2** – Copia C.E. n. 13188 del 17-02-1993, copia proroga ultimazione lavori, copia C.E. di Variante n. 18474 del 24/02/2003
- D2** – Documentazione Fotografica Esterna
- E2** – Visura del Registro delle Imprese

- **Fascicolo Allegati Lotto 1:**

- A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali
- B** – Planimetria di Rilievo
- C** - Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 2:**

- A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali
- B** – Planimetria di Rilievo
- C** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 3:**

- A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali
- B** – Planimetria di Rilievo
- C** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 4:**

- A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali
- B** – Planimetria di Rilievo
- C** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 5:**

- A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali
- B** – Planimetria di Rilievo
- C** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 6:**

- A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali
- B** – Planimetria di Rilievo
- C** – Documentazione Fotografica

- **Fascicolo Allegati Lotto 7:**

- A** – Visura catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie catastali
- B** – Planimetria di Rilievo
- C** – Atto di Provenienza Rep. 141937 del 10-08-2006
- D** – Documentazione Fotografica