

TRIBUNALE DI TERNI
Procedura di Esecuzione Immobiliari

Promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

Contro: **OMISSIS e OMISSIS**

N. Gen. Rep. 296/2013

Data udienza: 04/12/2014

Giudice delle Esecuzioni: ***Dott. sa Natalia GIUBILEI***

Custode Giudiziario: ***Dott.sa Elisabetta PECE***

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

(Appartamento)

Esperto alla stima: **Geom. Giampaolo BURATTI**

C.F.: BRTGPL46S16I381N -P.IVA: 00601490550

Studio in: 05010 SAN VENANZO / Terni

Fraz. Poggio Aquilone centro 62

Tel./fax: 075/8742921

Mail:

giampaolo@burattigiampaolo.com

giampaolo.buratti@geopec.it

Beni in **NARNI (TR)**

Via Capitonese n. 62

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completo?: **SI**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo?: **SI**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

✓ **Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico (A3) sito in Comune di NARNI (TR) –Via Capitonese n. 62.

✓ **Quota e tipologia del diritto:** Comproprietà

✓ **Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS (c.f. OMISSIS), proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

OMISSIS (c.f. OMISSIS), proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

Foglio 51, particella 7 sub 6

Derivante da:

- ❖ Variazione del 21/12/2000 n. 215495.1/2000 in atti dal 02/04/2001 (protocollo n. 36090) RETTIFICA CLASSAMENTO;
- ❖ Variazione del 21/12/2000 n. 2929.1/2000 in atti dal 21/12/2000 (protocollo n. 215495) DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – CANTINA -GARAGE;
- ❖ ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2008. Nota presentata con modello unico n. 7541.1/2008 in atti dal 08/10/2008, Repertorio: n. xxxxx, Rogante: FILIPPETTI CARLO, Sede:TERNI, Registrazione: COMPRAVENDITA.

Confini:

L'intero immobile si sviluppa su due piani ed è composto da quattro unità immobiliari residenziali con ingressi autonomi.

L'unità immobiliare in questione trovasi al Piano terra, ma rialzato rispetto al piano di campagna, con accesso autonomo, costituito da una scala esterna composta da n. 6 gradini.

Confina con Via Capitonese, civico 64 /OMISSIS, OMISSIS, sub 7 al piano Primo, part. 11, salvo altri.

Note:

L'intestazione catastale corrisponde all'ultimo trasferimento di proprietà sopracitato.

Irregolarità e spese:

Nessuna.

SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

Note generali:

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: *Semicentrale residenziale (normale) a traffico sostenuto.*
- Area Urbanistica: *Residenziale*
- Importanti centri limitrofi: *Terni, Sangemini.*
- Attrazioni paesaggistiche: *Narni – centro storico*
- Attrazioni storiche: *Narni – Rocca, Ponte Romano.*
- Principali Collegamenti pubblici: *Autobus, Treno, E 45, ecc.*
- Servizi offerti dalla zona: *Supermercati, ristoranti, Bar, alberghi, stazioni di servizio, farmacia, ufficio postale, ecc.*

3) STATO DI POSSESSO

✓ Identificativo corpo: A

Occupato da:

OMISSIS e OMISSIS, in qualità di proprietari dell'immobile.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNA**

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNA**

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: **NON SI RINVENGONO ATTI DI ASSERVIMENTO TRASCRITTI**

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: **NESSUNA**

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

4.2.1 - Iscrizioni:

- Ipotecaria volontaria per concessione garanzia mutuo del 30/09/2008, durata anni 30 –
Soggetto a favore: Meliorbanca spa.

4.2.2 - Pignoramenti:

- ❖ Atto di precetto su mutuo fondiario del 19/09/2013 c/o BNL Spa –Roma –
Richiedente: Avv. Graziella Tossi;
- ❖ Atto di pignoramento immobiliare – istante Banca Nazionale del Lavoro Spa –Roma datato
18/11/2013 – Richiedente: Avv. Graziella Tossi;
- ❖ Atto giudiziario del 20/12/2013 – Atto esecutivo cautelare – 726 – Verbale di pignoramento
immobili – Richiedente: Avv. Graziella Tossi c/o EFM-IT-2008-1 srl con sede in Milano
(BNL Spa - procuratrice).

4.2.3 - Altre trascrizioni:

4.2.4 - Altre limitazioni d'uso:

4.3 - Giudizio di conformità urbanistico edilizia e catastale:

4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2 - Conformità Catastale: **I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono completamente con quelli risultanti dalla documentazione catastale di cui alla visura storica**

per immobile estratta il 19/06/2014 presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

La planimetria della u.i.u. corrisponde con lo stato dei luoghi.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue per la gestione dell'immobile: € 0.00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **OMISSIS**, nato in **OMISSIS** il 10/09/1967, c.f. **OMISSIS**, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**;
- **OMISSIS**, nata in **OMISSIS** il 11/03/1960, c.f. **OMISSIS**, Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**, In forza dell'atto di **COMPRAVENDITA** del 30/09/2008 a rogito notaio **Filippetti Carlo n. xxxxx di rep. e n. xxxxx progr.**.

6.2 Precedenti proprietari:

- Dal 12/08/2007 al 30/09/2008 - **OMISSIS** nata a Narni il 20/09/1934, c.f. **OMISSIS**, proprietaria per ¾, c.f., e **OMISSIS** nato a Narni il 13/05/1960, c.f. **OMISSIS**, proprietario per ¼, acquisita Per successione;
- Dal 27/12/2000 al 12/08/2007 - **OMISSIS** nata a Narni il 20/09/1934, c.f. **OMISSIS**, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con **OMISSIS** e **OMISSIS** nato a Montecastrilli il 07/03/1927, c.f. **OMISSIS**, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**, In forza di atto di **Compravendita** del 27/12/2000 a rogito Notaio **Imbellone**, rep. xxxxx.
- Dal 27/12/1993 al 21/12/2000 - **OMISSIS** nato a Narni il 18/05/1967, c.f. **OMISSIS**, proprietà per ½ e **OMISSIS** nata a Narni il 19/04/1968, c.f. **OMISSIS**, proprietà per ½, in forza di atto di **compravendita** del 27/12/1993 a rogito Notaio **Imbellone**, rep. xxxxx.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Abitazione di tipo economico (A3) sito in NARNI, Via Capitonese n. 62.
Identificativo:
- La costruzione dell'Immobile è antecedente al 1°/09/1967 e presumibilmente risale tra gli anni 1950/1960.
- A seguito dell'accesso all' UTC del Comune di Narni non è stato possibile visionare le pratiche relative alla costruzione del fabbricato, in quanto non rintracciabili. Da indagini effettuate risulta che detti edifici di carattere popolare sono stati realizzati da enti per i lavoratori dell'industria della conca ternana.
- Per L'unità immobiliare in questione non sono stati rilasciati titoli abilitativi ai soggetti elencati nel capitolo 6.1 e 6.2.
- Le caratteristiche tipologiche interne/esterne risultano, infatti, datate.
- L' Abitabilità risale, quindi, alla sua costruzione.

7.1 - Conformità edilizia:

- Abitazione di tipo economico (A3)
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **NESSUNA**
- Regularizzabili mediante: **====**
- Regularizzabili mediante lo strumento catastale: **====**

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

Dati precedenti relativi ai corpi:A

7.2 - Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente	Piano Regolatore Generale, Approvato
Piano Regolatore Generale	Zona omogena: B Residenziale con processo di costruzione iniziato da molto tempo, ma ancora non concluso per la presenza di aree ancora edificabili
Immobile soggetto a convenzione	NO
Se si, di che tipo ?	
Estremi della convenzione	
Obblighi derivanti	
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	Nessuno
Se si, di che tipo ?	
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari ?	NO
Se si, quali ?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura	
Altezza massima ammessa	
Volume massimo ammesso	
Residua potenzialità edificatoria	
Se si, quanto ?	
Altro:	Nulla
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI
Note	

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

Dati precedenti relativi ai corpi:A

Descrizione: **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A3)** di cui al punto A

NARNI è un Comune industriale nel quale sono presenti vari insediamenti. La sua fondazione risale ad epoca romana e nel suo territorio trovasi il Ponte di Augusto. Si sviluppa nella estremità sud della conca ternana e dell'Umbria confinante con il Lazio. Il suo territorio è attraversato dalla superstrada E 45 che collega Orte (A1) con Cesena (A14) e dalla linea ferroviaria Roma-Ancona

Il fabbricato di maggiore consistenza si sviluppa su due piani, comprende quattro alloggi che occupano rispettivamente due il piano terra e due il piano primo, con ingressi autonomi.

L'alloggio oggetto del presente rapporto di valutazione trovasi al piano terra, rialzato rispetto al piano di campagna, al quale si accede, dalla piccola corte privata, tramite una scala esterna, costituita da 6 gradini.

L'appartamento comprende: ingresso, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, camera e wc. Dall'angolo cottura tramite una scala esterna in ferro, sotto la quale è allocata la caldaia a gas metano, si accede nella corte retrostante.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Superficie complessiva lorda: mq 49,64.

Superficie complessiva della corte: mq 138,28

L'edificio è stato costruito, presumibilmente, tra gli anni 1950/1960.

L'unità immobiliare è identificata con il civico 62.

L'altezza interna è di mt 2.95.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra.

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in condizioni generali sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	condizioni	Continue a sacco in calcestruzzo sufficienti
Balconi:		Non presenti
Copertura	tipologia condizioni	A falde con struttura lignea e tavellonato Più che sufficiente
Scale		Piccola scala esterna in muratura ed in ferro.
Strutture verticali	materiali condizioni	Muratura di pietrame e mattoni Più che sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiali condizioni	Persiane e finestre in alluminio con vetro camera buone
Infissi interni	materiali condizioni	Legno tamburato sufficienti

Portone di ingresso	materiali condizioni	Portone esterno blindato buone
Manto di copertura	materiali condizioni	Tegole marsigliesi Più che sufficiente
Pareti esterne	materiali condizioni	Intonaco non coibentato sufficienti
Pavimentazione interna	materiali condizioni	Piastrelle in monocottura sufficiente
Pavimentazione esterna	materiali condizioni	Ghiaia e pietrisco sufficienti
Rivestimenti wc	materiali condizioni	Piastrelle monocottura sufficienti
Impianto elettrico	tipologia condizioni Dichiarazione conformità	Sottotraccia – tensione 220V - Insufficienti – manca salvavita Mancante
Impianto termico	tipologia condizioni Dichiarazione conformità	Non visibile - radiatori in alluminio -Caldaia alimentata a gas metano , ultimo controllo anno 2004 Insufficienti Mancante
Impianto gas	tipologia condizioni Dichiarazione conformità	Non visibile sufficienti Mancante
Impianto idico	tipologia condizioni	Non visibile sufficienti
condizionamento		assente
Fognatura		Allaccio pubblica condotta
Acqua		Allaccio rete pubblica

NOTA:

L'U.I. risulta PRIVA dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il CTU ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), tramite un certificatore energetico abilitato.

La corte è individuata con la particella 7.

Destinazione	parametro	Valore reale potenziale	coefficiente	Valore equivalente
Ingresso		2,43	1.00	2,43
Ripostiglio		2,16	1.00	2,16
soggiorno		12,80	1.00	12,80
Angolo cottura		3,90	1.00	3,90

disimpegno		1,28	1.00	1,28
camera		13,44	1.00	13,44
wc		2,56	1.00	2,56
murature		11,07	0.50	5,53
Corte esclusiva		138,28	0.10	13,83
	Superf. Reale lorda	S.L. mq 187,92		
	Superf. Reale netta			S.N. mq 57,93

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

Lo scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferite a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione. Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. La superficie è stata calcolata al netto attribuendo alle varie superfici dei vani e delle pertinenze un coefficiente. Sulla scorta dei dati elaborati, rilevati dal mercato immobiliare della zona ed in considerazione dello stato in cui si trova l'immobile, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'alloggio in questione la superficie convenzionale attribuendo ad essa un valore unitario di € **930,00** al metro quadrato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del territorio di Terni – banca dati delle quotazioni immobiliari. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni. Ufficio Tecnico del Comune di Narni. Agenzie immobiliari. Osservatori di mercato. Bollettino Camere di Commercio di Terni e Perugia. Indagine di mercato sul territorio.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento al Piano terra		mq 57,93	930,00	55.033,50

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 0,00

- ✓ Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù
Del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- ✓ Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio
Anteriore alla vendita: € 0,00
- ✓ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- ✓ Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova: € **55.033,50**
- ✓ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **55.033,50**
- ✓ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **55.033,50**

ALLEGATI:

- 1) Verbale operazioni peritali;
- 2) Visura storica per immobile;
- 3) Planimetria u.i.u.;
- 4) Atto compravendita;
- 5) Documentazione fotografica.

Data generazione:

San Venanzo li,

L'esperto della stima
geom. Giampaolo Buratti

TRIBUNALE DI TERNI
Procedura di Esecuzione Immobiliari

Promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**
Contro: **OMISSIS e OMISSIS**

N. Gen. Rep. 296/2013
Data udienza: 04/12/2014

Giudice delle Esecuzioni: ***Dott. sa Natalia GIUBILEI***
Custode Giudiziario: ***Dott.sa Elisabetta PECE***

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 002
(Garage)

Esperto alla stima: **Geom. Giampaolo BURATTI**
C.F.: BRTGPL46S16I381N -P.IVA: 00601490550
Studio in: 05010 SAN VENANZO / Terni
Fraz. Poggio Aquilone centro 62
Tel./fax: 075/8742921
Mail:
giampaolo@burattigiampaolo.com
giampaolo.buratti@geopec.it

Beni in **NARNI (TR)**

Via Capitonese n. 62

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completo?: **SI**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo?: **SI**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

✓ **Identificativo corpo: B**

GARAGE (C6) sito in Comune di NARNI (TR) –Via Capitonese n. 62.

✓ **Quota e tipologia del diritto:** Comproprietà

✓ **Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS (c.f. OMISSIS), proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

OMISSIS (c.f. OMISSIS), proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

Foglio 51, particella 106 sub 3

Derivante da:

- ❖ Variazione del 21/12/2000 n. 215495.1/2000 in atti dal 02/04/2001 (protocollo n. 36090) RETTIFICA CLASSAMENTO;
- ❖ Variazione del 21/12/2000 n. 2929.1/2000 in atti dal 21/12/2000 (protocollo n. 215495) DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – CANTINA -GARAGE;
- ❖ ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2008. Nota presentata con modello unico n. 7541.1/2008 in atti dal 08/10/2008, Repertorio: n. xxxxx, Rogante: FILIPPETTI CARLO, Sede:TERNI, Registrazione: COMPRAVENDITA.

Confini:

L'immobile si sviluppa su unico piano ed è composto da un vano ed un piccolo ripostiglio uso lavanderia.

Confina con stessa ditta, Omissis, part. 11, salvo altri.

Note:

L'intestazione catastale corrisponde all'ultimo trasferimento di proprietà sopracitato.

Irregolarità e spese:

E' stata creata una porta laterale; quindi si dovrà provveduto a regolarizzare catastalmente lo stato di fatto.

Note generali:

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: *Semicentrale residenziale (normale) a traffico sostenuto.*
- Area Urbanistica: *Residenziale*
- Importanti centri limitrofi: *Terni, Sangemini.*
- Attrazioni paesaggistiche: *Narni – centro storico*
- Attrazioni storiche: *Narni – Rocca, Ponte Romano.*
- Principali Collegamenti pubblici: *Autobus, Treno, E 45, ecc.*
- Servizi offerti dalla zona: *Supermercati, ristoranti, Bar, alberghi, stazioni di servizio, farmacia, ufficio postale, ecc.*

3) STATO DI POSSESSO

✓ **Identificativo corpo: B**

Occupato da:

OMISSIS e OMISSIS, in qualità di proprietari dell'immobile.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNA**

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNA**

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: **NON SI RINVENGONO ATTI DI ASSERVIMENTO TRASCRITTI**

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: **NESSUNA**

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

4.2.1 - Iscrizioni:

- Ipotecaria volontaria per concessione garanzia mutuo del 30/09/2008, durata anni 30 –
Soggetto a favore: Meliorbanca spa.

4.2.2 - Pignoramenti:

- ❖ Atto di precetto su mutuo fondiario del 19/09/2013 c/o BNL Spa –Roma –
Richiedente: Avv. Graziella Tossi;
- ❖ Atto di pignoramento immobiliare – istante Banca Nazionale del Lavoro Spa –Roma datato
18/11/2013 – Richiedente: Avv. Graziella Tossi;
- ❖ Atto giudiziario del 20/12/2013 – Atto esecutivo cautelare – 726 – Verbale di pignoramento
immobili – Richiedente: Avv. Graziella Tossi c/o EFM-IT-2008-1 srl con sede in Milano
(BNL Spa - procuratrice).

4.2.3 - Altre trascrizioni:

4.2.4 - Altre limitazioni d'uso:

4.3 - Giudizio di conformità urbanistico edilizia e catastale:

4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2 - Conformità Catastale: I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono completamente con quelli risultanti dalla documentazione catastale di cui alla visura storica per immobile estratta il 19/06/2014 presso l'Agenzia del Territorio

di Terni.

La planimetria della u.i.u. corrisponde con lo stato dei luoghi.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue per la gestione dell'immobile: € 0.00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **OMISSIS**, nato in OMISSIS il 10/09/1967, c.f. OMISSIS, Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con OMISSIS;
- **OMISSIS**, nata in OMISSIS il 11/03/1960, c.f. OMISSIS, Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con OMISSIS, In forza dell'atto di COMPRAVENDITA del 30/09/2008 a rogito notaio Filippetti Carlo n. xxxxx di rep. e n. xxxxx progr..

6.2 Precedenti proprietari:

- Dal 12/08/2007 al 30/09/2008 - OMISSIS nata a Narni il 20/09/1934, c.f. OMISSIS, proprietaria per $\frac{3}{4}$, e OMISSIS nato a Narni il 13/05/1960, c.f. OMISSIS, proprietario per $\frac{1}{4}$, acquisita Per successione;
- Dal 27/12/2000 al 12/08/2007 - OMISSIS nata a Narni il 20/09/1934, c.f. OMISSIS, proprietaria per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con OMISSIS e OMISSIS nato a Montecastrilli il 07/03/1927, c.f. OMISSIS, proprietario per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con OMISSIS, In forza di atto di Compravendita del 27/12/2000 a rogito Notaio Imbellone , rep. xxxxx.
- Dal 27/12/1993 al 21/12/2000 - OMISSIS nato a Narni il 18/05/1967, c.f. OMISSIS, proprietà per $\frac{1}{2}$ e OMISSIS nata a Narni il 19/04/1968, c.f. OMISSIS, proprietà per $\frac{1}{2}$, in forza di atto di compravendita del 27/12/1993 a rogito Notaio Imbellone , rep. xxxxx.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Garage (C6) sito in NARNI, Via Capitonese n. 62.
Identificativo:
- La costruzione dell'Immobile è antecedente al 1°/09/1967 e presumibilmente risale tra gli anni 1950/1960, la stessa è stata sottoposta a manutenzione ordinaria.
- A seguito dell'accesso all' UTC del Comune di Narni non è stato possibile visionare le pratiche relative alla costruzione del fabbricato, in quanto non rintracciabili. Da indagini effettuate risulta che detti edifici di carattere popolare sono stati realizzati da enti per i lavoratori dell'industria della conca ternana.
- Per L'unità immobiliare in questione non sono stati rilasciati titoli abilitativi ai soggetti elencati nel capitolo 6.1 e 6.2.
- Le caratteristiche tipologiche interne/esterne risultano, infatti, datate.
- L' Abitabilità risale, quindi, alla sua costruzione.

7.1 - Conformità edilizia:

- Garage (C6)
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Apertura di una porta laterale.**
- Regularizzabili mediante: **Comunicazione di edilizia libera (art. L.R. 1/2004 e s.m.i.).**
- Regularizzabili mediante lo strumento catastale: **Denuncia di variazione.**

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA CHE L'IMMOBILE DOVRA' ESSERE RESO CONFORME CATASTALMENTE.

Dati precedenti relativi ai corpi:A

7.2 - Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente	Piano Regolatore Generale, Approvato
Piano Regolatore Generale	Zona omogena: B Residenziale con processo di costruzione iniziato da molto tempo, ma ancora non concluso per la presenza di aree ancora edificabili
Immobile soggetto a convenzione	NO
Se si, di che tipo ?	
Estremi della convenzione	
Obblighi derivanti	
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	Nessuno
Se si, di che tipo ?	
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari ?	NO
Se si, quali ?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura	
Altezza massima ammessa	
Volume massimo ammesso	
Residua potenzialità edificatoria	
Se si, quanto ?	
Altro:	Nulla
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI
Note	

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA CHE L'IMMOBILE DOVRA' ESSERE RESO CONFORME URBANISTICAMENTE.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **GARAGE (C6)** di cui al punto A

NARNI è un Comune industriale nel quale sono presenti vari insediamenti. La sua fondazione risale ad epoca romana e nel suo territorio trovasi il Ponte di Augusto. Si sviluppa nella estremità sud della conca ternana e dell'Umbria confinante con il Lazio. Il suo territorio è attraversato dalla superstrada E 45 che collega Orte (A1) con Cesena (A14) e dalla linea ferroviaria Roma-Ancona

Il fabbricato di maggiore consistenza si sviluppa su due piani, comprende quattro alloggi che occupano rispettivamente due il piano terra e due il piano primo, con ingressi autonomi.

L'alloggio oggetto del presente rapporto di valutazione trovasi al piano terra, rialzato rispetto al piano di campagna, al quale si accede, dalla piccola corte privata, tramite una scala esterna, costituita da 6 gradini.

L'appartamento comprende: ingresso, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, camera e wc. Dall'angolo cottura tramite una scala esterna in ferro, sotto la quale è allocata la caldaia a gas metano, si accede nella corte retrostante.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Superficie complessiva lorda: mq 36,24.

L'edificio è stato costruito, presumibilmente, tra gli anni 1950/1960.

L'unità immobiliare è identificata con il civico 62.

L'altezza interna è di mt 2.10/2.30.

Il fabbricato è composto da un unico piano.

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in condizioni generali sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	condizioni	Continue a sacco in calcestruzzo sufficienti
Balconi:		Non presenti
Copertura	tipologia condizioni	Unica pendenza, con pannelli in lamiera sufficienti
Scale		Non presenti
Strutture verticali	materiali condizioni	Muratura di blocchi in cemento sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiali condizioni	metallo sufficienti
Infissi interni	materiali condizioni	Non presenti

Portone di ingresso	materiali condizioni	Porta garage in lamiera
Manto di copertura	materiali condizioni	Lamiera sufficienti
Pareti esterne	materiali condizioni	Intonaco non coibentato sufficienti
Pavimentazione interna	materiali condizioni	Piastrelle in monocottura sufficienti
Pavimentazione esterna	materiali condizioni	Ghiaia e pietrisco sufficienti
Rivestimenti lavanderia	materiali condizioni	Piastrelle monocottura sufficienti
Impianto elettrico	tipologia condizioni Dichiarazione conformità	Sottotraccia e a vista – tensione 220V - Insufficienti – manca salvavita Mancante
Impianto termico	tipologia condizioni Dichiarazione conformità	Non presente
Impianto gas	tipologia condizioni Dichiarazione conformità	Non presente
Impianto idrico	tipologia condizioni	Non visibile sufficienti
condizionamento		assente
Fognatura		Allaccio pubblica condotta
Acqua		Allaccio rete pubblica

NOTA:

L'U.I. risulta PRIVA dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma non necessario.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

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

stata calcolata al lordo. Sulla scorta dei dati elaborati, rilevati dal mercato immobiliare della zona ed in considerazione dello stato in cui si trova l'immobile, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'u.i. in questione la superficie lorda attribuendo ad essa un valore unitario di € **350,00** al metro quadrato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del territorio di Terni – banca dati delle quotazioni immobiliari. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni. Ufficio Tecnico del Comune di Narni. Agenzie immobiliari. Osservatori di mercato. Bollettino Camere di Commercio di Terni e Perugia. Indagine di mercato sul territorio.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Garage al Piano terra		mq 36,24	350,00	12.684,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- ✓ Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 0,00
- ✓ Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù Del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- ✓ Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio Anteriore alla vendita: € 0,00
- ✓ Spese tecniche e diritti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € **684,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- ✓ Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **12.000,00**
- ✓ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **12.000,00**
- ✓ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **12.000,00**

ALLEGATI:

- 1) Verbale operazioni peritali;
- 2) Visura storica per immobile;
- 3) Planimetria u.i.u.;
- 4) Atto compravendita;
- 5) Documentazione fotografica.

Data generazione:

San Venanzo li,

L'esperto della stima
geom. Giampaolo Buratti



TULIPANG®









STOP





TRIAx







Coca-Cola

Unipol

Unipol





E=5400

I Particella: 7

Vis. ord. (1 00 euro)





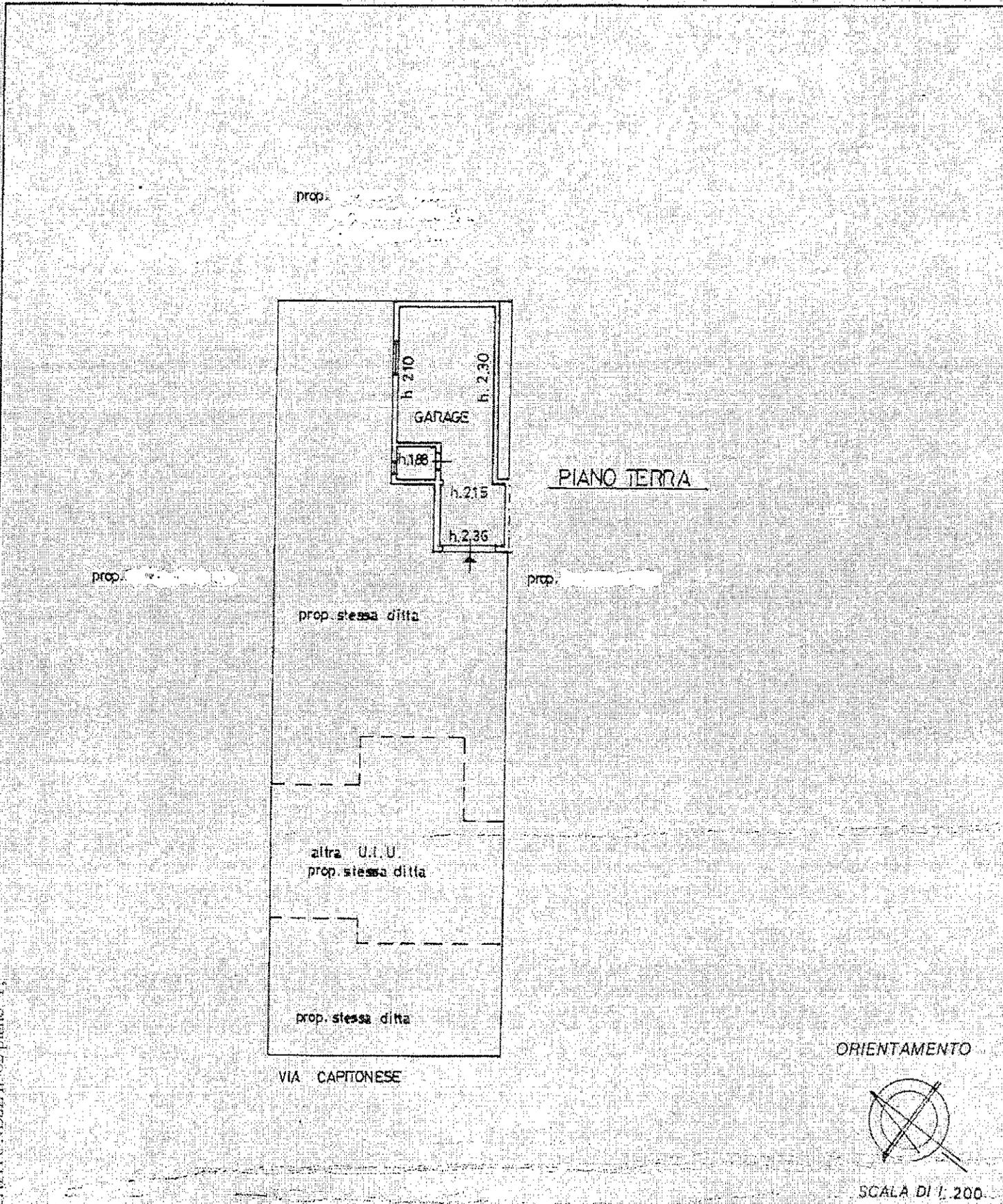
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

1:500
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NARNI**

via **CAPITONESE NARNI SCALO**

civ. **62**

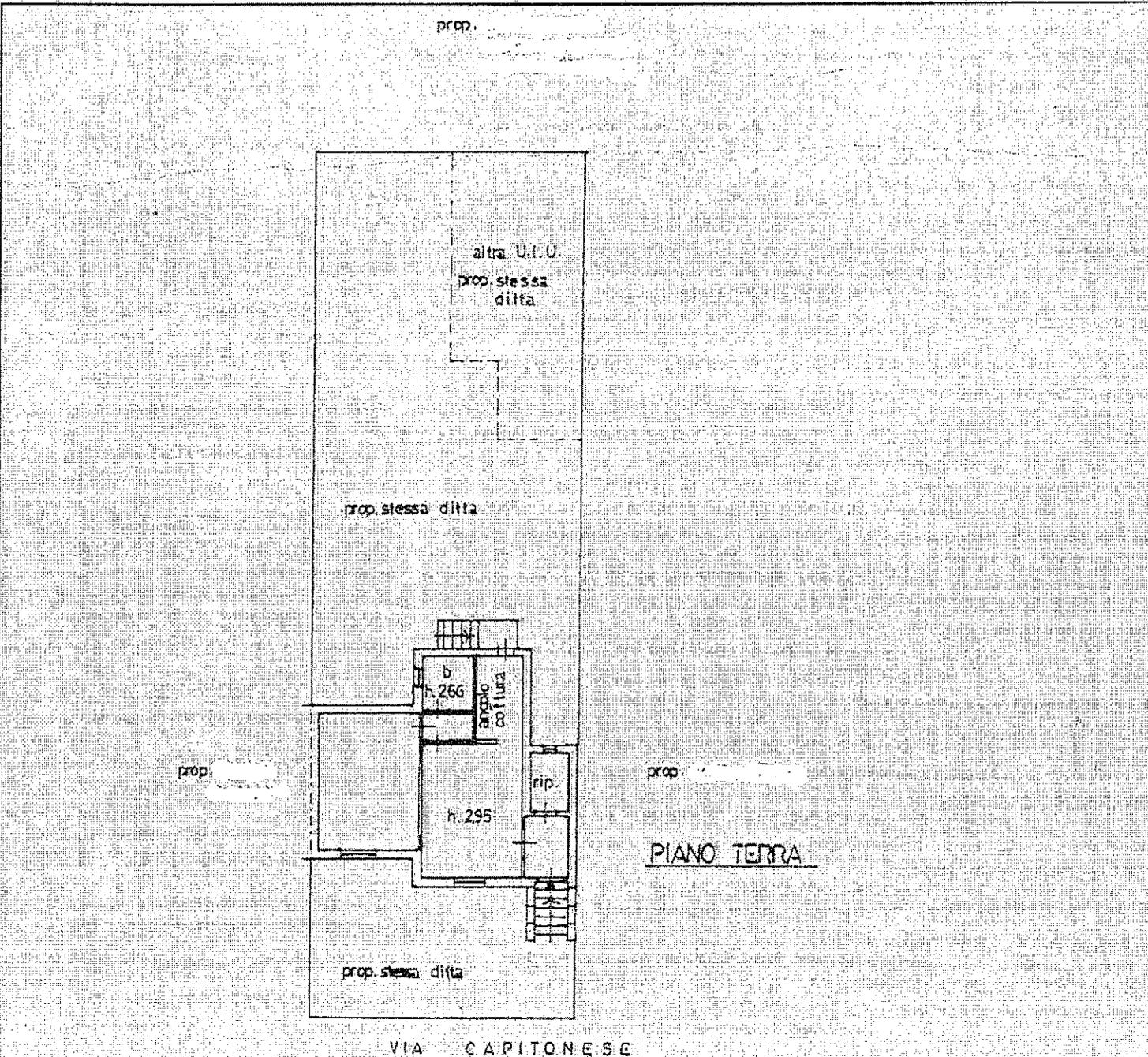


nome: [unreadable] indirizzo: [unreadable] via: [unreadable] n. [unreadable] città: [unreadable] prov.: [unreadable]

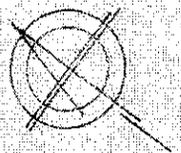
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata da GEOM. MORELLI BRUNO <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione firma l'architetto in atti <input checked="" type="checkbox"/>		
Identificativi catastali n. PGU 232332	Iscritto all'albo dei GEOMETRI Riciliende BURATTI GIAMPAOLO	
Formato di acc. A4 (210x297) mm	di scala 1:200	



Planimetria di u.i.u. in Comune di **NARNI** via **CAPITONESE** **NARNI SCALO** civ. **62**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> (forma Planimetria in aff.)	Compilata da: GEOM. MORELLI BRUNO <small>(titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali n. 124/2014 - n. F.C. 252327 n. schede: 1 - Formato di acq.: A-4 n. 216/1377	Iscritta all'albo dei GEOMETRI Richiedente BUCATI GIAMPIROLO di NARNI n. 577	

P. 10/11/497 - Mod. 01 - 1934 - 500 - Catasto Edilizio Urbano - Piano Terra