

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro: **sig.ra .....**

N° Gen. Rep. **296/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIUBILEI NATALIA**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa DEMARINIS CLAUDIA**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Abitazione**

Esperto alla stima: **Ing. Contessa Barbara**

Codice fiscale: CNTBBR71H68L117J

Studio in: Piazza Dalmazia, 34 – 05100 Terni

Email: [ingcontessa@gmail.com](mailto:ingcontessa@gmail.com)

Pec: [barbara.contessa@ingpec.eu](mailto:barbara.contessa@ingpec.eu)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Gualdo Centro n. 18 - Frazione Gualdo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** 001 - Lotto unico - ABITAZIONE

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare (A4)

**Dati Catastali:** ....., nata il 28/05/1977 a NARNI (TR), c.f. ...., foglio 180, particella 62, subalterno 13, indirizzo Via GUALDO CENTRO N. 24, piano T-S1, comune NARNI, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 VANI, superficie 65 mq, rendita € 177,14 €.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Gualdo Centro n. 18 - Frazione Gualdo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** 001 - Lotto unico - ABITAZIONE

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Gualdo Centro n. 18 - Frazione Gualdo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** 001 - Lotto unico - ABITAZIONE

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Gualdo Centro n. 18 - Frazione Gualdo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** 001 - Lotto unico - ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** No

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Gualdo Centro n. 18 - Frazione Gualdo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** 001 - Lotto unico - ABITAZIONE

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Gualdo Centro n. 18 - Frazione Gualdo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** 001 - Lotto unico - ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Gualdo Centro n. 18 - Frazione Gualdo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** 001 - Lotto unico - ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Gualdo Centro n. 18 - Frazione Gualdo - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Prezzo da libero:** € 44.654,00

Prezzo da occupato: € 0,00

**Beni in Narni (Terni)**

**Frazione Gualdo**

Via Gualdo Centro n. 18

**Lotto: 001 - Abitazione**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: 001 - Lotto unico - ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

**sito in Frazione Gualdo, Via Gualdo Centro n. 18**

Note: Lotto situato a Gualdo, frazione del comune di Narni, in provincia di Terni. La frazione di Gualdo dista 7,91 km dal medesimo comune di Narni di cui essa fa parte, e circa 27,5 km da Terni.

Lotto costituito da una unica unità abitativa situata al piano terra di edificio plurifamiliare e da un locale di pertinenza esclusiva, ad essa collegato tramite scala esterna, posto al piano interrato.

Porzione di fabbricato sito nel Comune di NARNI (TR), in Frazione di GUALDO, Via GUALDO CENTRO n. 18, catastalmente in VIA GUALDO CENTRO n. 24, costituita da abitazione di tipo popolare ai piani T-S1, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Narni al Foglio 180, p.lla 62, Sub. 13, Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 4, con una consistenza di 3,5 vani, ed una rendita RC di Euro 177,14.

L'appartamento oggetto di esecuzione confina su due lati con fabbricati adibiti a civile abitazione, di altra proprietà; sugli altri due lati esso confina con aree-spazi-passaggi comuni.

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: CENTRO GUALDO N. 18

Stato Civile: CONIUGATA - Data Matrimonio: 05-06-2005

Ulteriori informazioni sul debitore: Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Narni è stato prodotto ESTRATTO RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO; in tale documento l'ufficio comunale certifica che ..... (nata a NARNI (TR) il 28/05/1977) e .....(nato a TERNI (TR) il 18/01/1971) hanno contratto matrimonio a NARNI (TR), il 05/06/2005.

A tale atto non è presente nessuna annotazione.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ....., nata il 28/05/1977 a NARNI (TR), c.f. ...., identificato al foglio 180, particella 62, subalterno 13 del N.C.E.U. del Comune di Narni, indirizzo GUALDO CENTRO N. 18 (catastalmente N. 24), piano T-S1, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 VANI, superficie 65 mq, rendita € 177,14 €.

Derivante da: ISTRUMENTO: (ATTO PUBBLICO) del 20/10/2000 Voltura n. 202003.1/2000 in atti dal 25/11/2000 (protocollo n. 202832) Repertorio n.: 113913 Rogante CLERICÒ, sede: TERNI, Registrazione: UR Sede: Terni, Volume: 222 n. 2693 del 31/10/2000 COMPRAVENDITA.

Nell'Allegato 8 del presente Elaborato Peritale è riportato in copia l'Atto di compravendita a rogito Notaio Clericò Luciano, Rep. n. 113913, del 20/10/2000, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Terni – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/10/2000 ai nn. 10491/7045, con il quale PALLOZZI ALBA MARIA, PALLOZZO LIDIA E MINNUCCI ANNA vendevano alla sig.ra ....., che acquistava l'unità immobiliare in oggetto.

Confini: L'appartamento oggetto di esecuzione confina su due lati con fabbricati adibiti a civile abitazione, di altra proprietà; sugli altri due lati esso confina con aree-spazi-passaggi comuni.

Note: Superficie Catastale Totale: 65 mq

Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 64 mq (si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti).

### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La Regolarità Catastale è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i dati catastali. Al momento del sopralluogo effettuato presso l'unità oggetto di pignoramento è stata riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare e la planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio. Le planimetrie catastali dell'immobile in oggetto, infatti, pur riportando correttamente la reale divisione degli spazi interni, con un corretto posizionamento di tramezzi e divisori, classificano gli ambienti che compongono l'unità immobiliare in modo non corrispondente allo stato di fatto: più precisamente, il primo locale adibito nella realtà ad ingresso-soggiorno è in planimetria indicato come cucina; il secondo ambiente adibito nella realtà a cucina è in planimetria indicato come camera.

Corrispondono, invece, le destinazioni degli altri due ambienti, ad uso camera da letto e bagno.

Altra difformità è rappresentata dalla tettoia antistante l'ingresso dell'unità immobiliare, a copertura delle scale di accesso. Anche se presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Narni non è stato possibile reperire il progetto ed il titolo autorizzativo con il quale l'immobile è stato edificato, è stata rinvenuta una Denuncia di Inizio Attività presentata dalla attuale proprietaria in data 06/12/2000 al prot. n. 24359, inerente OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. La documentazione comprende una relazione di asseveramento, una relazione tecnica ed una documentazione fotografica, dalla quale è possibile verificare che tale tettoia a copertura delle scale non era ancora presente nel 2000.

Inoltre nella relazione tecnica presentata dal professionista per tali interventi si legge *“I lavori da realizzare, tutti interni all'appartamento al piano terra, riguardano la demolizione ed il rifacimento dei pavimenti e dell'impianto idrico, dell'impianto elettrico, del riscaldamento a punti fissi, del bagno, degli intonaci interni e la tinteggiatura. Tali opere, non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i*

*regolamenti edilizi vigenti, non comportano modifiche alla sagoma dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e comunque rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico- sanitarie vigenti”.*

In conseguenza di ciò, pur non disponendo del titolo autorizzativo originario e del progetto depositato, ricordando che le ricerche esperite presso gli archivi del comune di Narni hanno portato al rinvenimento di questa D.I.A. come sola pratica edilizia che interessi l'unità immobiliare in oggetto, si può con certezza affermare che la realizzazione della tettoia sia successiva agli interventi di ristrutturazione del 2000 e non sia stata legittimata dalla presentazione di alcun titolo autorizzativo.

Poichè si è riscontrato che la Planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, non si può dichiarare la conformità catastale.

Nulla da segnalare, invece, circa la planimetria del locale cantina.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione nuovo Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: La planimetria catastale aggiornata dovrà essere rappresentativa dello stato attuale, riportando la reale destinazione d'uso dei vari ambienti (locale ingresso in luogo della cucina, cucina in luogo della camera).

Spese tecniche per presentazione nuovo Docfa: : € 400,00

Imposte per presentazione nuovo Docfa.: € 50,00

Oneri Totali: € 450,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

**Note: Stante la non conformità della Planimetria catastale allo stato dei luoghi (anche se limitatamente alla diversa destinazione degli ambienti interni), non si può dichiarare la conformità catastale.**

*Note generali: Si evidenzia che il Lotto oggetto del presente rapporto di stima è costituito da una unica unità abitativa situata al piano terra di edificio plurifamiliare e da un locale di pertinenza esclusiva, ad uso cantina, posto al piano seminterrato, in Frazione di GUALDO; tale unità è identificata presso gli uffici Comunali di Narni come situata in Via GUALDO CENTRO n. 18, mentre catastalmente è indicata come situata in Via GUALDO CENTRO n. 24.*

*Anche il Certificato di Residenza del soggetto esecutato, estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Narni, riporta come indirizzo di residenza VIA CENTRO GUALDO n. 18.*

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Lotto situato a Gualdo, frazione del comune di Narni, in provincia di Terni. La frazione di Gualdo dista 7,91 km dal medesimo comune di Narni di cui essa fa parte, e circa 27,5 km da Terni. Lotto costituito da una unica unità abitativa situata al piano terra di edificio plurifamiliare e da un locale di pertinenza esclusiva, ad essa collegato tramite scala esterna, posto al piano interrato.

Appartamento di civile abitazione posto su unico livello (piano terreno), con cantina al piano S1, raggiungibile dall'esterno.

L'immobile, facente parte di un nucleo di edifici ricadenti all'interno del centro storico sito nel Comune di Narni, Via Gualdo Centro n° 18, è accessibile da una scala esterna, che adduce ad un primo ambiente di ingresso - soggiorno della unità immobiliare. Da questo primo ambiente si giunge poi alla cucina, di accesso alla camera da letto e di passaggio per il locale ad uso igienico. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata a ....., nata il 28/05/1977 a NARNI (TR), c.f. ....

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**

**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**

**Importanti centri limitrofi:** Molto vicino a Gualdo si trovano Narni (8 km circa), Otricoli (4,5 km circa), Magliano Sabina (14 km circa), Calvi dell'Umbria (15 km circa), Orte (23 km circa), Amelia (24,5 km circa).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali



**Attrazioni paesaggistiche:** Non esattamente a Gualdo di Narni, ma molto vicino, si trovano La Fonte di Stifone (16,2 km circa), La Cascata delle Marmore (43 km circa) ed il Lago di Piediluco (48 km circa).

**Attrazioni storiche:** ORTE: Museo d'Arte Sacra di Orte di importanza diocesana; NARNI: Rocca di Narni, Museo della città di Narni - Palazzo Erolì, Ponte d'Augusto del I sec. a.C., Abbazia Fortificata San Cassiano, Castello Sant'Angelo, Santuario Madonna del Ponte, Narni Sotterranea, Narni Centro Storico, Rocca Albornoz di Narni, Sacro Speco di San Francesco, Chiesa di Santa Maria in Pensole, Chiesa di Santa Pudenziana, Piazza dei Priori, Chiesa di San Francesco, Cantiere Navale Romano di Stifone, Ponte Cardona; MAGLIANO SABINA: Museo Civico Archeologico; AMELIA: Convento della Santissima Annunziata Montenero, Porta Romana, Torre Civica.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus a 200 m, autostrada (casello di Orte) a 23 km circa, treno (Stazione di Narni Scalo) a 13 Km circa.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria di Gualdo, Parrocchia (Parrocchia dei Santi Pietro e Paolo), Hotel, Ostelli (a Narni, Orte, Otricoli, Borgaria), Farmacie (a Narni, Narni Scalo, Nera Montoro), Banche (a Narni, Narni Scalo, Orte, Otricoli).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da soggetto esecutato, sig.ra ..... (e dai suoi familiari) in qualità di proprietaria dell'immobile.

#### **Opponibilità ai terzi:**

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato arredato e dotato delle normali utenze domestiche.

L'unità immobiliare risulta occupata dal soggetto esecutato e dai suoi familiari.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del comune di Narni, il soggetto esecutato risulta residente presso l'unità oggetto di pignoramento.

Sono stati prodotti a tal fine il CERTIFICATO DI RESIDENZA ed il CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO del soggetto esecutato, che si riportano nell'Allegato 7 del presente Elaborato Peritale.

Il CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA estratto sempre dall'ufficio Anagrafe del comune di Narni certifica che all'indirizzo in esame con abitazione in GUALDO CENTRO n. 18 è iscritta la seguente famiglia:

- ✓ ..... nata a Narni (TR) il 28/05/1977, coniugata .....
- ✓ ..... nato a Terni (TR) il 28/07/2006, celibe
- ✓ ..... nata a Terni (TR) il 14/02/2010, nubile
- ✓ ..... nato a Terni (TR) il 18/01/1971, coniugato con .....

È stato inoltre prodotto l' ESTRATTO RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO, che si riporta sempre nell'Allegato 7 del presente Elaborato Peritale.

Da verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta ad oggi essere interessata da contratti di locazione o altri tipi di contratti; è stata prodotta una certificazione da parte della Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Territoriale di Terni (che costituisce l'Allegato 11 del presente Elaborato Peritale) nella quale si dichiara che *"non risultano presenti contratti di locazione o altre scritture private registrate"*.

Sono state estratte presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni visure del Registro delle Imprese, al fine di verificare l'eventuale assoggettamento del soggetto esecutato a procedure concorsuali. Si è riscontrato che egli non riveste cariche societarie (Vedi Certificato riportato nell'Allegato 10 del presente Elaborato Peritale).

#### 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:

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/10/2000 ai nn. 10492/1854, atto Notaio CLERICÒ LUCIANO n. 113914 di rep. del 20/10/2000, a favore CASSADI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. con sede in TERNI (TR), c.f. 00627710551 (domicilio ipotecario eletto: TERNI - CORSO TACITO N.49), contro ..... nata il 28/05/1977 a NARNI (TR), c.f. ...., grava l'unità immobiliare in oggetto, importo totale £ 100.000.000, importo capitale £ 40.000.000, durata 10 anni;
- IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/05/2003 ai nn. 5822/1067, atto Notaio CLERICÒ LUCIANO n. 126061 di rep. del 30/05/2003, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in ROMA (RM), ci. 00651990582 (domicilio ipotecario eletto: ROMA - VIA VITTORIO VENETO 119), contro ..... nata il 28/05/1977 a NARNI (TR), c.f. ...., grava l'unità immobiliare in oggetto, importo totale € 92.000,00, importo capitale € 46.00,00, durata 25 anni.  
Debitore non datore di ipoteca: ..... nato il 30/11/1946 a NARNI (TR), c.f. ....

*4.2.2 Pignoramenti:*

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/01/2016 ai nn. 163/130, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI n. 4053/2015 di rep. del 17/12/2015, a favore VELA HOME SRL con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 03678290267, contro ..... nata il 28/05/1977 a NARNI (TR), c.f. ...., grava l’unità immobiliare in oggetto.

Quadro “D”: Si trascrive pignoramento immobiliare per la somma di Euro 45.310,45 oltre ad interessi e spese occorse ed occorrente sino al totale soddisfo. Si trascrive a favore di Vela Home SRL, la cui mandataria è Banca Nazionale del Lavoro SPA, entrambe rappresentate e difese dall’Avvocato Alberigo Panin, elettivamente domiciliato presso e nello studio dell’Avvocato Giacomo Stella, sito in Terni alla Via Goldoni; 12”.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

## **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ**

Si riporta qui di seguito Elenco Sintetico delle Formalità, estratto presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, direzione provinciale di Terni; tali ispezioni ipotecarie costituiscono l'Allegato 9 del presente Elaborato Peritale.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/10/2000 - Registro Particolare 7045 Registro Generale 10491  
Pubblico ufficiale CLERICÒ LUCIANO Repertorio 113913 del 20/10/2000  
ATTO TRA VIVI — COMPRAVENDITA  
Immobili siti in NARNI (TR)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
  
2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/10/2000 — Registro Particolare 1854 Registro Generale 10492  
Pubblico ufficiale CLERICÒ LUCIANO Repertorio 113914 del 20/10/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in NARNI (TR)  
SOGGETTO DEBITORE
  
3. ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2003 - Registro Particolare 1067 Registro Generale 5622  
Pubblico ufficiale CLERICÒ LUCIANO Repertorio 126061 del 30/05/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in NARNI (TR)  
SOGGETTO DEBITORE
  
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2016 - Registro Particolare 130 Registro Generale 163  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI Repertorio 4053/2015 del 17/12/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in NARNI (TR)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### **Spese di gestione condominiale:**

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO.

### **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

### **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

L'accessibilità rappresenta il grado più alto di utilizzo dello spazio costruito. Per accessibilità si intende infatti la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia.

Ricordando che alla unità immobiliare in oggetto si accede tramite una scala esterna (vedi documentazione fotografica riportata nell'Allegato 12), risulta evidente come allo stato attuale essa non sia accessibile a persone con impedita capacità motoria.

### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.

**Note Indice di prestazione energetica:** Poiché – come da indicazioni riportate nei quesiti al CTU – l'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto all'atto del trasferimento del bene, la Classe energetica dell'unità immobiliare sopra riportata è stata prudenzialmente indicata come **Classe G**.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### **Titolare/Proprietario:**

MINNUCCI MARIA nata il 03/10/1916 a FERMO (FM), cf. MNNMRA16R43D542R,  
Proprietà per 1/3 fino al 01/03/1992;

PALLOZZI ANTONIO nato il 17/01/1909 a NARNI (TR), c.f. PLLNTN09A17F844U,  
Proprietà per 2/3 fino al 01/03/1992;

### **proprietari ante ventennio fino al 01/03/1992.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio IMBELLONE DIODATO in data ai nn. 40532/1104 - trascritto a trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SPOLETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/1972 ai nn. 4581/3327 .

Note: in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio IMBELLONE DIODATO n. 40532/1104 di rep. del 10/06/1 972 trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SPOLETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/1972 ai nn. 4581/3327 con il quale ROSSI IDA in DI GIUSEPPE nata il 31/10/1913 a NARNI (TR), vendeva a PALLOZZI ANTONIO nato il 17/01/1909 a NARNI (TR), che acquistava per la quota di 2/3, e MINNUCCI MARIA in PALLOZZI nata il 03/10/1916 a FERMO (FM), che acquistava per la quota di 1/3, l' unità immobiliare censita in CF fg. 180 mapp. 62 sub. 5

### **Titolare/Proprietario:**

MINNUCCI ANNA nata a NARNI il 19/07/1941 c.f. MNNNNA41L59F844F  
Proprietà per 2/27 fino al 18/01/2000,

PALLOZZI ALBA MARIA nata a NARNI il 09/08/1933 c.f. PLLLMR33M49F844Y  
Proprietà per 2/27 fino al 18/01/2000;

PALLOZZI ANTONIO nato il 17/01/1909 a NARNI (TR), c.f. PLLNTN09A17F844U  
Proprietà per 21/27 fino al 18/01/2000;

PALLOZZI LIDIA nata a NARNI il 10/01/1942, c.f. PLLLDI42A50F844V Proprietà per 21/27 fino al 18/01/2000, **dal 01/03/1992 al 18/01/2000.**

In forza di denuncia di successione .

Note: Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/2000 n 129418.1/2000 in atti dal 18/09/2000 (protocollo n. 169955) Registrazione: DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONI: (PREALLINEAMENTO)

**Titolare/Proprietario:**

MINNUCCI ANNA, nata a Narni, il 19/07/1941, c.f. MNNNNA41L59F844F,

Proprietà per 4/54

PALLOZZI ALBA MARIA, nata a Narni, il 09/08/1933, c.f. PLLLMR33M49F844Y,

Proprietà per 25/54

PALLOZZI LIDIA, nata a Narni, il 10/01/1942, c.f. PLLLDI42A50F844V,

Proprietà per 25/54

**dal 18/01/2000 al 18/09/2000.**

In forza di denuncia di successione .

Note: VARIAZIONE del 18/09/2000 n. 1928.1/2000 in atti dal 18/09/2000 (protocollo n. 169955) Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

**Titolare/Proprietario:**

....., nata il 28/05/1977 a NARNI (TR), c.f. ....

**dal 20/10/2000 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio CLERICÒ LUCIANO n. 113913 di rep. del 20/10/2000 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/10/2000 ai nn. 10491/7045.

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/2000 - Voltura n. 202003. 1/2000 in atti dal 25/11/2000 (protocollo n. 202832) Repertorio n.: 113913 Rogante: CLERICÒ Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 222 n: 2693 del 31/10/2000 (COMPRAVENDITA)



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Da indagini esperite dal C.T.U. - nonché da quanto riportato nell'Atto di provenienza allegato in copia alla presente perizia - è emerso che il fabbricato nel quale è ricompresa l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ EDILIZIA

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 06/12/2000 al n. di prot. 24359

NOTE: Ad esito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. presso l'Ufficio tecnico del Comune di Narni è stata trovata una sola pratica edilizia che interessi l'unità immobiliare in oggetto, la Denuncia di Inizio Attività presentata dalla attuale proprietaria in data 06/12/2000 al prot. n. 24359, comprendente una relazione di asseveramento, una relazione tecnica ed una documentazione fotografica, inerente OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

LE OPERE OGGETTO DELLA SUDETTA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ CONSISTONO IN: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, BAGNO, IMPIANTO IDRICO, ELETTRICO, RISCALDAMENTO A PUNTI FISSI, INTONACO E TINTEGGIATURA (CLASSIFICATE COME OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE).

In riferimento a tale D.I.A. è stata inoltre presentata anche una COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI, in data 22/03/2001 al prot. n. 6477.

NON È INVECE STATA RINVENUTA NESSUNA PRATICA FINALIZZATA ALLA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN OGGETTO.

Nell'Allegato 6 al presente Elaborato Peritale sono riportate le copie della sopra citata pratica edilizia, estratte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Narni.

## 7. Conformità edilizia:

### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

La regolarità edilizia è la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile ed il titolo abilitativo (progetto approvato dal Comune e depositato presso l'ufficio tecnico) con cui è stato realizzato o modificato lo stesso.

Nonostante siano state esperite delle ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Narni, non è stato rinvenuto un progetto depositato, così come non è stata reperita nessuna pratica edilizia antecedente la Denuncia di Inizio di Attività Edilizia presentata dallo stesso soggetto esecutato, sig.ra ....., in data 06/12/2000, Prot. n. 24359, inerente opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Non risulta perciò possibile verificare la regolarità edilizia basandosi sul confronto tra lo stato di fatto dell'immobile ed un progetto depositato presso gli archivi comunali.

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza (atto di compravendita estratto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Terni, riportato in copia nell'allegato 8 del presente Elaborato Peritale), l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967; all'art. 3 dell'Atto di compravendita è infatti riportato che *"la porzione di fabbricato oggetto del presente atto è stata costruita anteriormente al 01.09.1967 e la stessa non ha subito alcuna modificazione"*.

Si sottolinea tuttavia che la presenza della tettoia antistante l'ingresso dell'unità immobiliare, a copertura delle scale di accesso, rappresenta una irregolarità.

Anche se presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Narni non è stato possibile reperire il progetto ed il titolo autorizzativo con il quale l'immobile è stato edificato, è stata rinvenuta una Denuncia di Inizio Attività presentata dalla attuale proprietaria in data 06/12/2000 al prot. n. 24359, inerente OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. La documentazione comprende una relazione di asseveramento, una relazione tecnica ed una documentazione fotografica, dalla quale è possibile verificare che tale tettoia a copertura delle scale non era ancora presente nel 2000.

*Inoltre nella relazione tecnica presentata dal professionista per tali interventi si legge “I lavori da realizzare, tutti interni all’appartamento al piano terra, riguardano la demolizione ed il rifacimento dei pavimenti e dell’impianto idrico, dell’impianto elettrico, del riscaldamento a punti fissi, del bagno, degli intonaci interni e la tinteggiatura. Tali opere, non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi vigenti, non comportano modifiche alla sagoma dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d’uso, non recano pregiudizio alla statica dell’immobile e comunque rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico- sanitarie vigenti”.*

In conseguenza di ciò, pur non disponendo del titolo autorizzativo originario e del progetto depositato, ricordando che le ricerche esperite presso gli archivi del comune di Narni hanno portato al rinvenimento di questa D.I.A. come unica pratica edilizia che interessi l'unità immobiliare in oggetto, si può con certezza affermare che la realizzazione della tettoia sia successiva agli interventi di ristrutturazione del 2000 e non sia stata legittimata dalla presentazione di alcun titolo autorizzativo.

Regolarizzabili mediante: Ripristino stato dei luoghi

Oneri Totali: € 1.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

Note:

DA RICERCHE EFFETTUATE NON RISULTA PRESENTE ALL'INTERNO DELL'ARCHIVIO COMUNALE ALCUNA PRATICA RELATIVA ALLA AGIBILITÀ DELL'EDIFICIO IN ESAME.

**7. Conformità urbanistica:****Frazione Gualdo, Via Gualdo Centro n. 18**

Strumento urbanistico	Piano Regolatore Generale
Approvato:	
In forza della delibera:	P.R.G. del Comune di Narni approvato con delibera di C.C.n.23 del 24 Marzo 2004
Norme tecniche di attuazione:	<p>Nel Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 24.03.2004, il bene è identificato nella zona Centri e nuclei storici (art. 133 - 134 NTA PTCP).</p> <p>Norme tecniche ed indici: Piano Regolatore Generale</p> <p>Art. 4.5.4.1 Per tutti gli edifici rurali in muratura, anche per quelli per i quali non sussista più la destinazione agricola, valgono le disposizioni dettate per gli edifici in muratura, relativamente al rispettivo tipo di intervento. A prescindere dal tipo di intervento si suggerisce sempre il rispetto delle tecniche e dei materiali tradizionali.</p> <p>Art. 4.5.4.2 In adempimento alle norme ed indirizzi sul paesaggio e i beni storici del PTCP, il PRG parte operativa individua le emergenze storico - archeologiche di tipo puntuale a norma dell' art. 133 delle NTA del PTCP.</p> <p>Rappresentano emergenze storico-archeologiche del territorio del Comune di Narni: gli elementi individuati nella tavola IIA del PTCP.</p> <p>Qualsiasi tipo di intervento edilizio sugli edifici e manufatti ricompresi nell'elenco o per i quali si accerti i requisiti d'inserimento nell'elenco medesimo da parte degli uffici, deve osservare la normativa tecnica di tutela disciplinata dall'art. 133, commi 4,5,6,7 delle NTA del PTCP e la normativa tecnica generale e di dettaglio del Regolamento tipo del recupero edilizio della Regione Umbria. Non è consentito, per le emergenze di cui al presente articolo, l'ampliamento in sopraelevazione o in aderenza.</p>

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

Note:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Narni per l'unità immobiliare in oggetto (riportato nell'Allegato 5 del presente elaborato peritale), visto il P.R.G. del Comune di Narni approvato con delibera di C.C.n.23 del 24 Marzo 2004; visto l'art.107 comma 3 lettera h) del T.U. approvato con D.Lgs. 18-08-2000 n.267; vista la legge Regionale n. 1 del 21 Gennaio 2015; risulta che:

- Porzione della part.lla n.62 ricade all'interno dello Schema Direttore 4 "Le Frazioni", in Zona A agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, Sistema R Residenza, Sub-Sistema R1 Centri antichi Tipo di intervento "rc" risanamento conservativo;
- Porzione della part.lla n.62 ricade all'interno dello Schema Direttore 4 "Le Frazioni", Sistema R Residenza, Sub-Sistema R1 Centri antichi Progetto di suolo Area Pavimentata.

**Note generali sulla conformità: VINCOLI**

**Il fabbricato distinto al Fg.180 part.n. 62 (facente parte dello Sviluppo B) è incluso tra le emergenze storico archeologiche di tipo puntuale di cui alla delibera di C.C.n.50 del 09/07/2003 sottoposto alla tutela speciale prevista dalle N.T.A. del P.R.G. in adeguamento al P.T.C.P. (elenco A).**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**  
 di cui al punto **001 - Lotto unico – ABITAZIONE**

Porzione di fabbricato sito nel Comune di NARNI (TR), in Frazione GUALDO, Via GUALDO CENTRO n. 18, catastalmente VIA GUALDO CENTRO n. 24, costituita da abitazione di tipo popolare ai piani T-S1, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Narni al Foglio 180, p.lla 62, Sub. 13, Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 4, con una consistenza di 3,5 vani, ed una rendita RC di Euro 177,14.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da una unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terra di edificio plurifamiliare, composta da due vani ed accessori, con annesso vano cantina al piano seminterrato, raggiungibile tramite una scala esterna.

L'immobile, facente parte di un nucleo di edifici ricadenti all'interno del centro storico sito nel Comune di Narni, Via Gualdo Centro n° 18, è accessibile da una scala esterna, che adduce ad un primo ambiente di ingresso - soggiorno della unità immobiliare.

Da questo primo ambiente si passa poi alla cucina, di accesso alla camera da letto e di passaggio per raggiungere il locale ad uso igienico.

Nell'ingresso - soggiorno è presente un camino; il passaggio da questo primo ambiente di ingresso al locale cucina avviene senza una vera e propria separazione fisica, in quanto non è presente una porta a delimitazione delle due zone.

Catastalmente l'unità immobiliare in oggetto risulta intestata alla sig.ra ..... proprietà 1/1.

L'appartamento oggetto di esecuzione confina su due lati con fabbricati adibiti a civile abitazione, di altra proprietà; sugli altri due lati esso confina con aree-spazi-passaggi comuni.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: CENTRO GUALDO N. 18

Stato Civile: CONIUGATA - Data Matrimonio: 05-06-2005

Ulteriori informazioni sul debitore: Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Narni è stato ESTRATTO RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO; in tale documento l'ufficio comunale certifica che ..... (nata a NARNI (TR) il 28/05/1977) e .....(nato a TERNI (TR) il 18/01/1971) hanno contratto matrimonio a NARNI (TR), il 05/06/2005.

A tale atto non è presente nessuna annotazione.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 71,60**.

È posto al piano: Terreno (abitazione) - Seminterrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: come risulta dall'atto di compravendita, la porzione di fabbricato in oggetto è stata realizzata in data antecedente al 01.09.1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18, catastalmente n. 24;

ha un'altezza interna di circa: 2,60 m circa

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Da un esame a vista si riscontra un discreto stato di manutenzione della struttura.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b>
Fondazioni	Note: Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Narni non hanno portato al reperimento di un progetto strutturale dell'immobile, quindi nulla si può dire a riguardo.
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>pietra</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	Note: Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Narni non hanno portato al reperimento di un progetto strutturale dell'immobile, quindi nulla si può dire a riguardo.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco civile a scaiola</b> condizioni: <b>buone</b>



Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica smaltata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica smaltata</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Al momento del sopralluogo non è stata prodotta dal soggetto esecutato alcuna documentazione riguardante gli impianti.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Al momento del sopralluogo non è stata prodotta dal soggetto esecutato alcuna documentazione riguardante gli impianti.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Al momento del sopralluogo non è stata prodotta dal soggetto esecutato alcuna documentazione riguardante gli impianti.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo delle superfici dell'unità immobiliare è stato compiuto con un rilievo metrico, effettuato in sede di sopralluogo. La misura delle superfici - generalmente condizionata alla misura della consistenza - si articola nella individuazione della superficie principale e di quelle secondarie, di quelle annesse e collegate, di quelle coperte e scoperte.

Poiché le unità immobiliari possono essere in genere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

I dati ricavati hanno determinato la superficie commerciale, misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, poste in relazione in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

La superficie commerciale è quindi una superficie non riscontrabile nella realtà, in quanto non si può misurare direttamente con uno strumento; essa è in realtà il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben definita; dobbiamo quindi ricordare che si tratta di una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	Sup. lorda di pavimento	64,00 m <sup>2</sup>	1,00	64,00 m <sup>2</sup>
CANTINA	Sup. lorda di pavimento	7,60 m <sup>2</sup>	0,50	3,80 m <sup>2</sup>
		<b>71,60 m<sup>2</sup></b>		<b>67,80 m<sup>2</sup></b>

## **Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 / 2015

Zona: Narni

Tipologia: Non presente

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 950

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

### **8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura del presente elaborato peritale.

Ciò premesso, considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari (riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, etc.), si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare l'unità immobiliare oggetto di stima. I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono quelli di seguito descritti:

il "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2016, il quale individua per beni analoghi a quello in esame

(abitazioni abitabili in zona semiperiferica del Comune di Narni) una forbice compresa tra € 700/mq e € 800/mq;

i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre del 2015, ritenuti di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sulla base di studi ed elaborazioni e sulla valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, indicano per beni analoghi a quello in esame (abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo) una forbice compresa tra € 700/mq e € 950/mq.

Dal quadro mercantile appena rappresentato si evince che i valori di riferimento convergono verso una analoga forbice di quotazioni compresa tra € 700/mq e € 950/mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, sulla base anche di indagini di mercato personalmente svolte su immobili di simili caratteristiche e di analoga zona di appartenenza ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile in oggetto un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 800,00

## 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Terni;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
- Uffici del Registro di Terni;
- Ufficio Tecnico del Comune di Narni;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- dati compravendite reali;
- Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni".

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 800/mq.

Altre fonti di informazione: Ufficio Regione Umbria, sede di Terni (Servizio Rischio Sismico ed interventi sul Rischio Idrogeologico). Camera di Commercio Industria e Artigianato a Agricoltura di Terni-Registro Imprese-Archivio Ufficiale della CCIAA. Agenzia delle Entrate di Terni. Linee guida Valutazioni Immobiliari ABI (Associazione Bancaria Italiana).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### 001 - Lotto unico - ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	64,00	€ 800,00	€ 51.200,00
CANTINA	3,80	€ 800,00	€ 3.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€54.240,00
Valore Corpo			€ 54.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.240,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
001 - Lotto unico - ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4]	67,80	€ 54.240,00	€ 54.240,00

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 8.136,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.450,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€44.654,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€44.654,00**

Data generazione:

29-08-2016

L'Esperto alla stima

**Ing. Barbara Contessa**

---

**TRIBUNALE DI TERNI**

CIVILE

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 296/2015*

*Esecuzione Forzata promossa da:*

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

Contro

**SIG.RA** .....

*Giudice : Dott.ssa Giubilei Natalia*

*Custode Giudiziario : Dott.ssa De Marinis Claudia*

**ELABORATO PERITALE**

**ALLEGATO**

12

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*Tecnico incaricato: **ing. CONTESSA BARBARA***

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. A911*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 897*

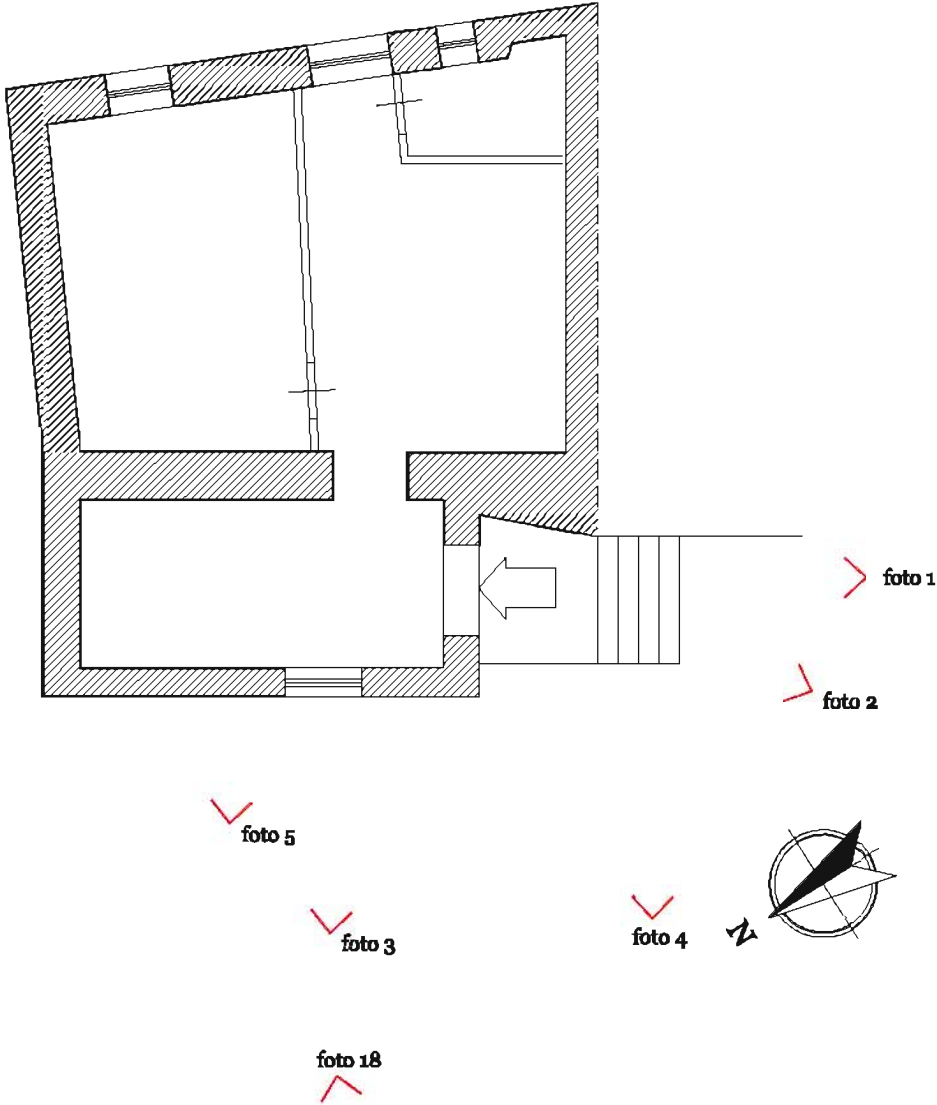
*C.F. CNTBBR71H68L117J - P.I. 01323200558*

*Con studio in Terni (TR), Piazza Dalmazia, 34*

*email: [barbara.contessa@ingpec.eu](mailto:barbara.contessa@ingpec.eu)*

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA  
VISTE ESTERNE  
Foglio 180, p.lla 62, sub. 13

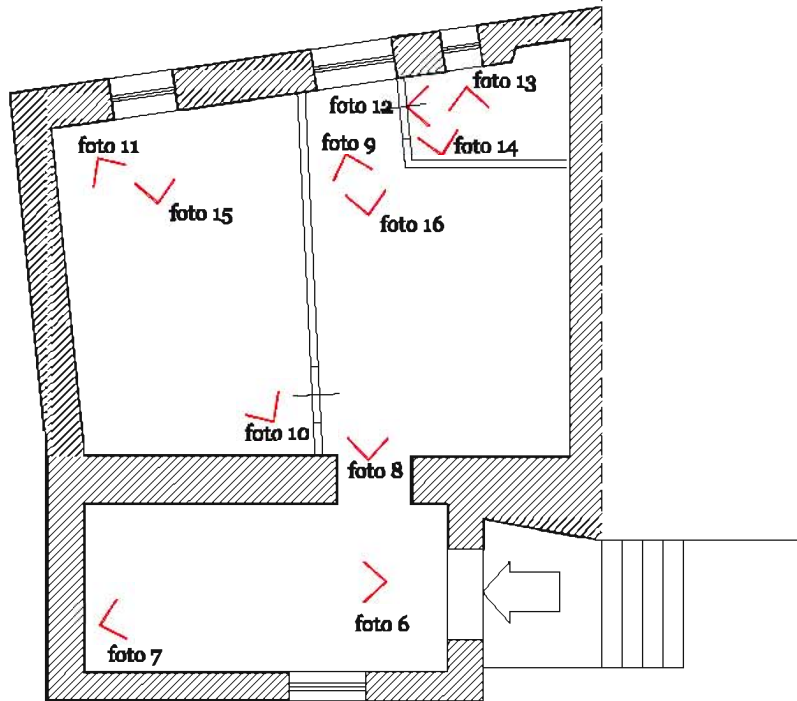
PIANO TERRA



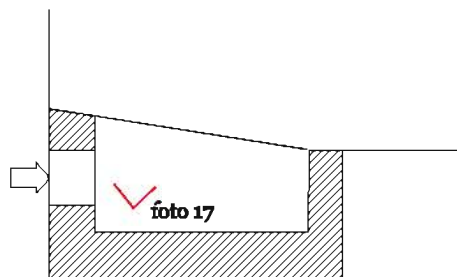


PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA  
VISTE INTERNE  
Foglio 180, p.lla 62, sub. 13

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO





Vista 1 – 2 : Accesso all'unità immobiliare, Piano Terreno



Vista 3: Accesso al locale cantina, Piano Seminterrato

---



Vista 4: Via di comunicazione tra piano terreno e seminterrato

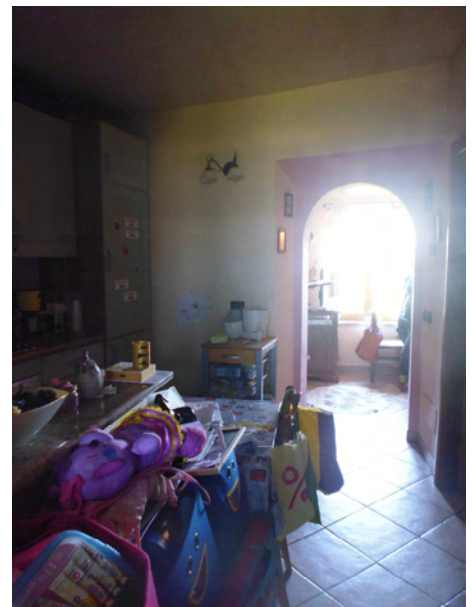


Vista 5: Accesso al locale cantina, Piano Seminterrato

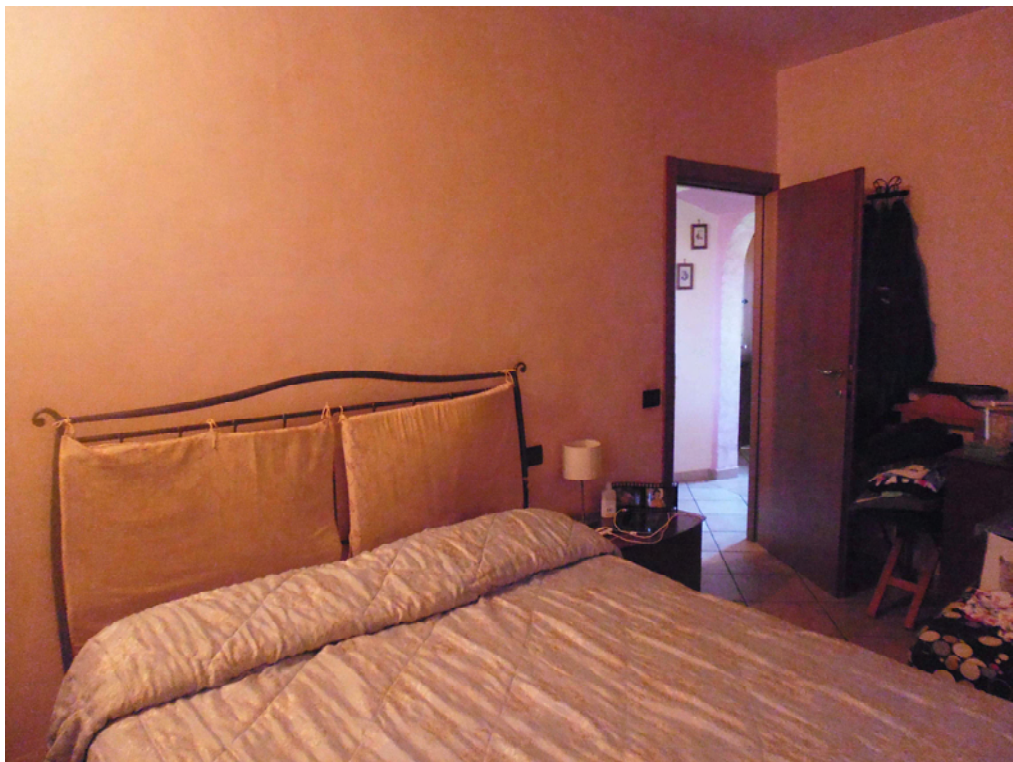
---



Vista 6 – 7 : Ingresso – soggiorno



Vista 8 – 9 : Cucina



Vista 10 – 11 : Camera da letto

---



Vista 12 – 13 – 14 : Locale ad uso igienico



Vista 15 – 16 : Particolari (radiator corridoio e infissi camera da letto)

---



Vista 17 : Caldaia murale posizionata nel locale cantina



Vista 18 : Serbatoio GPL antistante il locale cantina

---

---

**TRIBUNALE DI TERNI**

CIVILE

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 296/2015*

*Esecuzione Forzata promossa da:*

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

Contro

**SIG.RA** .....

*Giudice : Dott.ssa Giubilei Natalia*

*Custode Giudiziario : Dott.ssa De Marinis Claudia*

**ELABORATO PERITALE**

**ALLEGATO**

13

*ESTRATTO BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (OSSERVATORIO DEI VALORI  
IMMOBILIARI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO*

*Tecnico incaricato: **ing. CONTESSA BARBARA***

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. A911*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 897*

*C.F. CNTBBR71H68L117J - P.I. 01323200558*

*Con studio in Terni (TR), Piazza Dalmazia, 34*

*email: [barbara.contessa@ingpec.eu](mailto:barbara.contessa@ingpec.eu)*



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2**

Provincia: TERNI

Comune: NARNI

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE E ALTRE FRAZIONI

Codice zona: R1

Microzona: 9

Tipologia prevalente: Non presente

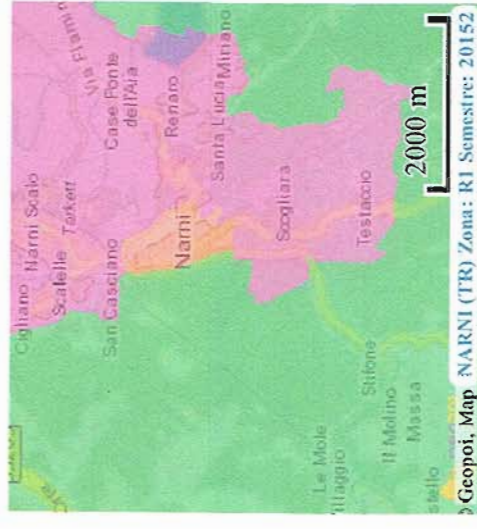
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	2,4	3,6	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	Normale	700	950	L	0	0	L
Box	Normale	400	600	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	950	1350	L	0	0	L

Stampa

Legenda

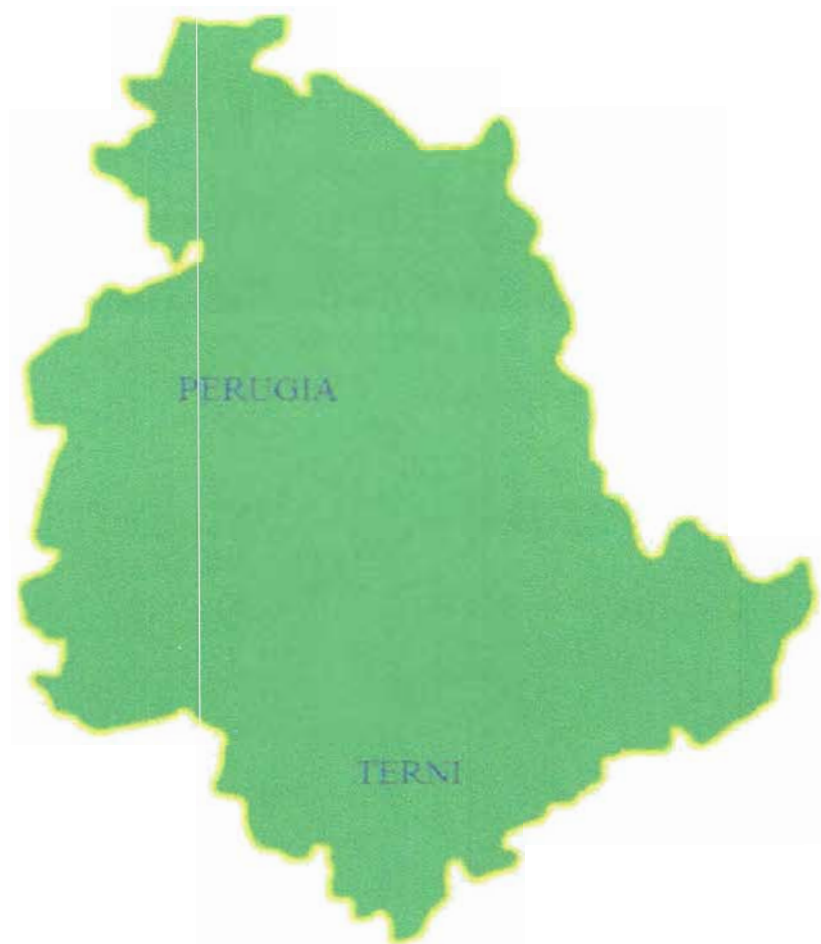
Spazio disponibile per annotazioni





# LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA



ACCERTATI PRESSO LA  
BORSA IMMOBILIARE

II° Trimestre 2016

*CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI PERUGIA  
CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI*

Presentazione	4	Montone	33
Avvertenze importanti	5	Nocera Umbra	34
Criteri utili per la misurazione degli immobili	5	Norcia	35
Indicazioni utili sulla lettura	6	Passignano sul Trasimeno	36
Organi statuari	7	Pietralunga	37
Tariffe di mediazione	7	Spello	38
Servizio stime	8	Spoletto - Vendite	39
Note di mercato	9	Spoletto - Affitti	40
Perugia - Vendite	12	Todi	41
Perugia - Affitti	13	Torgiano	42
Assisi	14	Umbertide	43
Bastia Umbra	15	Terni - Vendite	46
Bastia Umbra - Affitti	16	Terni - Affitti	47
Bettona	17	Acquasparta	48
Castiglione del Lago	18	Amelia	49
Città della Pieve	19	Amelia - Affitti	50
Città di Castello - Vendite	20	Avigliano Umbro	51
Città di Castello - Affitti	21	Fabro	52
Corciano	22	Montecastrilli	53
Deruta	23	Narni - Vendite	54
Foligno - Vendite	24	Narni - Affitti	55
Foligno - Affitti	25	Orvieto - Vendite	56
Fossato di Vico	26	Orvieto - Affitti	57
Gualdo Tadino	27	Sangemini - Vendite	58
Gubbio	28	Sangemini - Affitti	59
Magione	29	Stroncone - Vendite	60
Magione - Affitti	30	Stroncone - Affitti	61
Marsciano	31	Elenco operatori accreditati presso	
Montefalco	32	la Borsa Immobiliare dell'Umbria	62

Periodico trimestrale della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia  
 Direttore responsabile: Dr. Mario Pera  
 Autorizzazione del Tribunale di Perugia n. 25 del 3 Giugno 2000

<b>NARNI</b>		<b>Nuovo</b>		<b>Ristrutturato</b>		<b>Abitabile</b>		<b>Da ristrutturare</b>	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
<b>ABITAZIONI</b>	Centro storico	-	-	1.100	1.300	750	950	450	550
	Semiperiferia	1.200	1.400	950	1.100	700	800	300	400
	Periferia	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona agricola	-	-	900	1.000	600	800	400	500
		min/mq €				max/mq €			
<b>NEGOZI</b>	Centro storico	900				1.250			
	Semiperiferia	1.100				1.400			
	Periferia	-				-			
<b>UFFICI</b>	Centro storico	750				950			
	Semiperiferia	800				1.100			
	Periferia	-				-			
<b>CAPANNONI</b>	Artigianale	<b>Nuovo</b>		<b>Agibile</b>		<b>Da ristrutturare</b>			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	500	700	400	500	250	350		
		min €				max €			
<b>TERRENI EDIFICABILI</b>		50/m <sup>3</sup>				90/m <sup>3</sup>			
<b>TERRENI AGRICOLI</b>		3.000/Ha				35.000/Ha			

---

**TRIBUNALE DI TERNI**

CIVILE

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 296/2015*

*Esecuzione Forzata promossa da:*

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

Contro

**SIG.RA** .....

*Giudice : Dott.ssa Giubilei Natalia*

*Custode Giudiziario : Dott.ssa De Marinis Claudia*

**ELABORATO PERITALE**

**ALLEGATO**

14

**PLANIMETRIE UNITÀ IMMOBILIARE**

*Tecnico incaricato: **ing. CONTESSA BARBARA***

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. A911*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 897*

*C.F. CNTBBR71H68L117J - P.I. 01323200558*

*Con studio in Terni (TR), Piazza Dalmazia, 34*

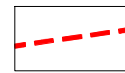
*email: [barbara.contessa@ingpec.eu](mailto:barbara.contessa@ingpec.eu)*

# PLANIMETRIA STATO DI FATTO - DESTINAZIONE D'USO

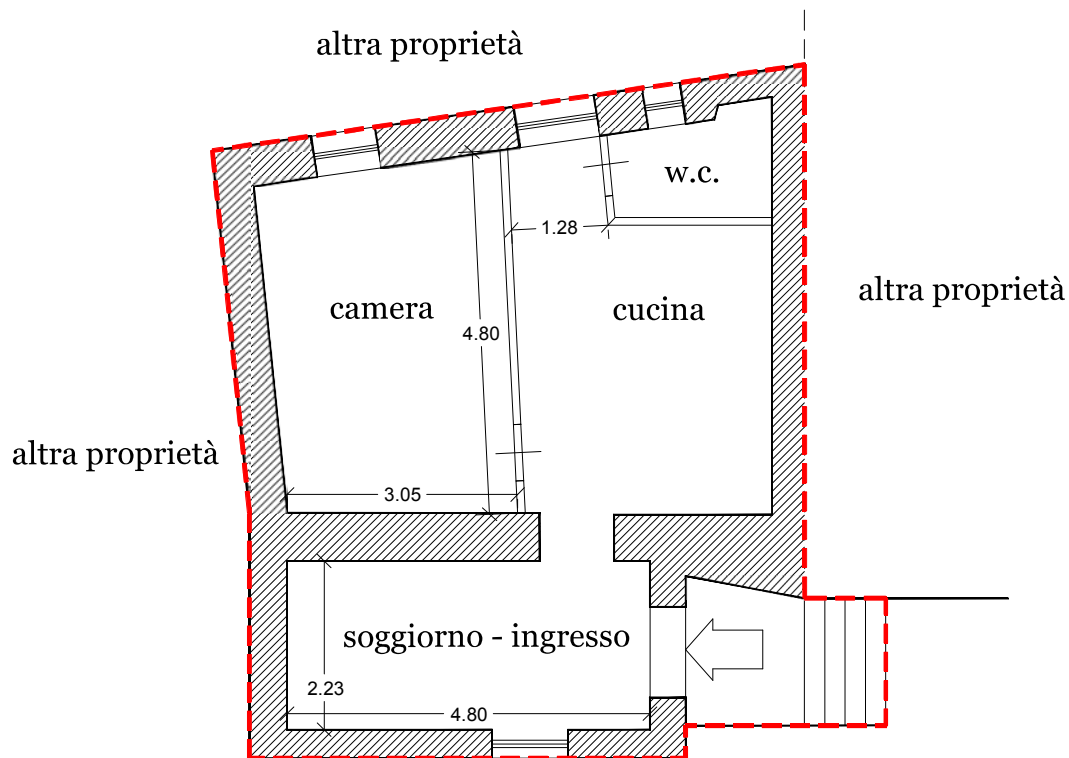
Piano Terra - Scala 1:100

Foglio 180, p.lla 62, sub. 13

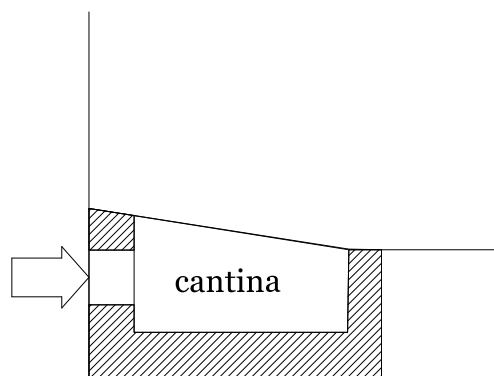
## PIANO TERRA



limite di proprietà



## PIANO SEMINTERRATO



---

**TRIBUNALE DI TERNI**

CIVILE

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 296/2015*

*Esecuzione Forzata promossa da:*

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

Contro

**SIG.RA** .....

*Giudice : Dott.ssa Giubilei Natalia*

*Custode Giudiziario : Dott.ssa De Marinis Claudia*

**ELABORATO PERITALE**

**ALLEGATO**

**3**

***ESTRATTO DI MAPPA – VISURE CATASTALI – VISURE STORICHE PER IMMOBILE  
PLANIMETRIA CATASTALE***

*Tecnico incaricato: **ing. CONTESSA BARBARA***

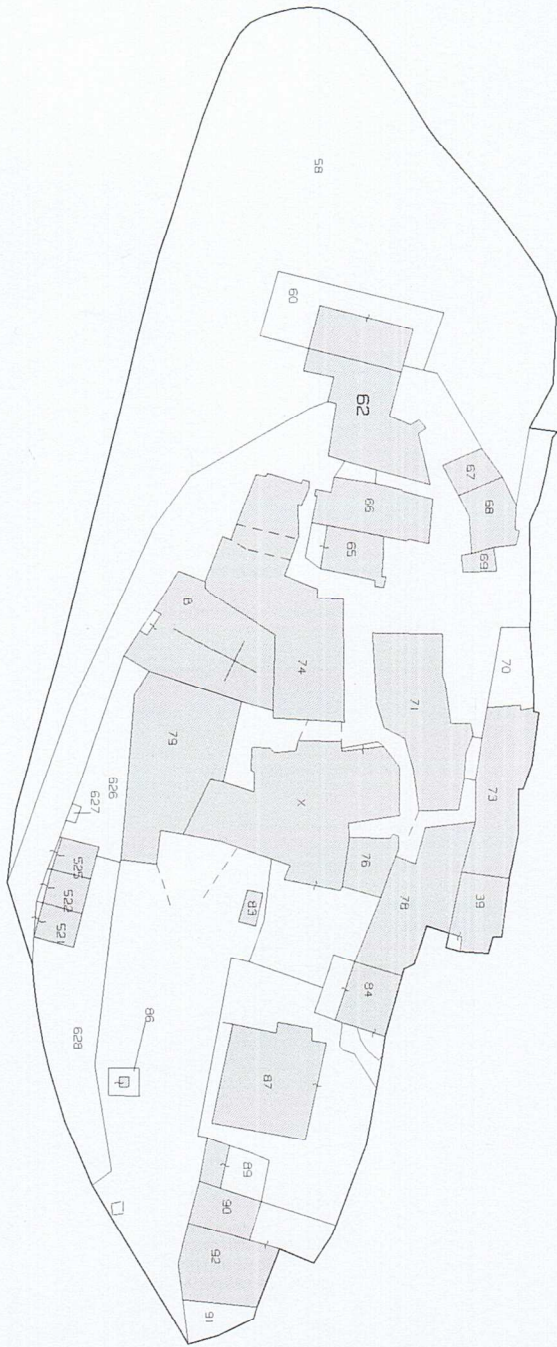
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. A911*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 897*

*C.F. CNTBBR71H68L117J - P.I. 01323200558*

*Con studio in Terni (TR), Piazza Dalmazia, 34*

*email: [barbara.contessa@ingpec.eu](mailto:barbara.contessa@ingpec.eu)*



E=1:500

I Particella: 62



MODULARIO  
F. rig. rend. 487



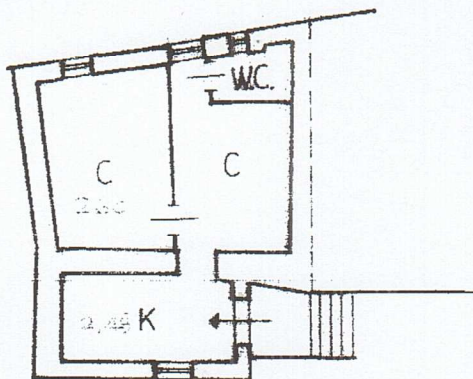
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEL)

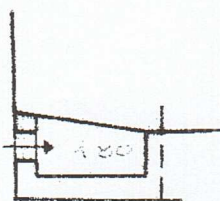
LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NARNI** via **Loc. Gualdo** civ. ....

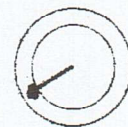
PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



09432105

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2016 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio: 180 Particella: 62 - Subalterno 13 >  
VI. NARNI - Foglio 180 Particella 62 - Subalterno 13 - Piano T-SL

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. SPADINI MARCELLO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 18/09/2000 - Data: 02/05/2016 - n. TR0032232 - Richiedente CONTESSA BARBARA

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 - Data di inizio lavori: 20/07/00 - Comune di: NARNI - n. 487

data 20/07/00 Firma *[Signature]*

*[Signature]*