

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **117/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Emilio Quadrani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Roberto Bassetti
Codice fiscale: BSSRRT69H19L117K
Partita IVA:
Studio in: P.zza Enrico Fermi 5 - 05100 Terni
Telefono: 0744/432877
Fax: 0744/414636
Email: studiobassettiroberto@gmail.com
Pec: roberto.bassetti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Frazione Sant'urbano, 8 - Sant' Urbano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED]; Proprietà per 1/1 in [REDACTED], foglio 163, particella 68, subalterno 5, scheda catastale -, indirizzo frazione Sant'Urbano n. 8, scala -, interno -, piano S1-T-1, comune Narni , categoria A/4, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 108, rendita € 253,06

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED]; proprietà per 1/1 in regime [REDACTED] foglio 163, particella 68, subalterno 4, indirizzo FRAZIONE SANT'URBANO, piano T, comune NARNI, categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 27 mq, rendita € 39,77

2. Stato di possesso

Bene: Frazione Sant'urbano, 8 - Sant' Urbano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Frazione Sant'urbano, 8 - Sant' Urbano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Frazione Sant'urbano, 8 - Sant' Urbano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

5. Comproprietari

Beni: Frazione Sant'urbano, 8 - Sant' Urbano - Narni (Terni) - 05035

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Frazione Sant'urbano, 8 - Sant' Urbano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Frazione Sant'urbano, 8 - Sant' Urbano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Frazione Sant'urbano, 8 - Sant' Urbano - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 51.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **Sant' Urbano**
Frazione Sant'urbano, 8

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione:
Sant'Urbano, frazione Sant'Urbano,8**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] ;

Proprietà per 1/1 in [REDACTED] foglio 163, particella 68, subalterno 5, scheda catastale -, indirizzo frazione Sant'Urbano n. 8, scala -, interno -, piano S1-T-1, comune Narni , categoria A/4, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 108, rendita € 253,06

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/09/2010 nota presentata con modello unico n. 7358.1/2010 in atti dal 27/09/2010 Repertorio n. 177656 Rogante SBROLLI FULVIO sede : TERNI registrazione: Sede : COMPRAVENDITA.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: [REDACTED] ; strada comunale, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: -

Identificativo corpo: B.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Fra-
zione Sant' Urbano, Frazione Sant' Urbano**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]; proprietà per 1/1 in [REDACTED] foglio 163, particella 68, subalterno 4, indirizzo FRAZIONE SANT'URBANO, piano T, comune NARNI, categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 27 mq, rendita € 39,77

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/09/2010 nota presentata con modello unico n. 7358.1/2010 in atti dal 27/09/2010 Repertorio n. 177656 Rogante SBROLLI FULVIO sede : TERNI registrazione: Sede : COMPRAVENDITA.

Confini: [REDACTED] su tre lati, stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Diritti di piena proprietà pari ad 1000/1000 di porzione di fabbricato contiguo all'interno del nucleo del centro storico che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato composta da appartamento al piano terra e primo ; cantina al piano seminterrato. Completano il lotto diritti di proprietà pari ad 1000/1000 di magazzino-cantina facente parte dello stesso fabbricato ed ubicato al piano seminterrato. Il tutto è ubicato in all'interno del nucleo della frazione di Sant' Urbano a circa 11 Km da Narni, a circa 20 Km da Terni. . La frazione, di epoca medioevale, è formata da abitazioni a prevalente destinazione residenziale con tipiche costruzioni dell'epoca per la zona entro le mura e con costruzioni piu moderne per la fascia esterna di espansione. I servizi disponibili nella frazione sono quelli essenziali altrimenti bisogna recarsi a Narni, , A Vascigliano, a Terni. I collegamenti con i centri suddetti avvengono tramite due arterie principali la SP 20 e la SP 21 . Disponibilità di mezzi Pubblici.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Terni, Narni, Stroncone, Amelia.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Monte S. Pancrazio, Monte Cosce, colline e vallate della zona..

Attrazioni storiche: Mura castellane della frazione, Speco Francescano, Cisterna Formina (Acquedotto di epoca romana), Centro storico di Narni, Abbazia di San Cassiano a Narni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 50 mt, Stazione ferroviaria 12 Km (Narni Scalo), collegamenti stradali Narni: SP 20 per km 11 ; Vascigliano : SP 21 per

Servizi offerti dalla zona: servizi in generale (assenti, disponibili a Narni km 11, o a Vscigliano di Stroncone Km 9). Ospedali e strutture sanitarie (assenti, disponibili a Narni Km 11), Strutture amministrative e Uffici Pubblici (assenti, disponibili a Narni km 11), scuole (assenti , disponibili a Narni Km 11), banche e uffici postali (assenti , disponibili a Vascigliano km 9, a Narni km 11)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni), frazione Sant'Urbano,8
Libero

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Narni (Terni), Frazione Sant' Urbano
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 180.0000; Importo capitale: € 90.000 ; A rogito di Notaio Sbrolli Fulvio in data 22/09/2010 ai nn. 177657/35297; Registrato a TERNI in data 23/09/2010 ai nn. 7079/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 27/09/2010 ai nn. 11677/2079

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 180.0000; Importo capitale: € 90.000 ; A rogito di Notaio Sbrolli Fulvio in data 22/09/2010 ai nn. 177657/35297; Registrato a TERNI in data 23/09/2010 ai nn. 7079/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 27/09/2010 ai nn. 11677/2079

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 28/05/2015 ai nn. 1762 iscritto/trascritto a TERNI in data 08/07/2015 ai nn. 6119/4531;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 28/05/2015 ai nn. 1762 iscritto/trascritto a TERNI in data 08/07/2015 ai nn. 6119/4531;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni), frazione Sant'Urbano,8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

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

Millesimi di proprietà: 0

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe G EPgl,nren 275,20 kWh/mqanno

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori: -

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Narni (Terni), Frazione Sant' Urbano

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

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

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario in quanto l'immobile rientra tra le categorie non soggette.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare ha il diritto di passaggio sul vano confinante(vedi planimetria catastale) in forza di quanto riportato nell'atto di divisione NOTAIO DR. FERDINANDO CALI' - NARNI 23/10/1936 XVI° registrato a Narni il 09/11/1936 al vol 57 n. 140 - Reg. Gen. vol. 462 n. 298 - Reg. Part. Vol. 1491n. 232- trascrizione del 19/01/1937.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per a 4/6; [REDACTED] proprietà per 2/6 **proprietario/i ante ventennio al 15/03/1965** . In forza di denuncia di successione a rogito di ufficio del registro in data 01/06/1965 ai nn. 50/116 - trascritto a Narni in data 03/06/1965 ai nn. 3500/2603.
Note: successione per testamento pubblico registrato a Terni IL 4/02/1965 AL N. 246 VOL. 9 MOD. I

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per a 5/9; [REDACTED] proprietà per 2/9; [REDACTED] proprietà per 2/9 dal 24/12/1964 al 15/03/1965 . In forza di denuncia di successione a rogito di ufficio del registro in data 01/06/1965 ai nn. 50/116 - trascritto a Narni in data 07/12/1965 ai nn. 7914/5883.
Note: successione per testamento pubblico registrato a Terni IL 4/02/1965 AL N. 246 VOL. 9 MOD. I

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietà per a 1/1; **proprietario/i ante ventennio al 16/10/2005** . In forza di assegnazione a tacitazione - trascritto a Narni in data 15/03/1965 ai nn. 1563/1162.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime [REDACTED] dal 16/10/2005 al 09/06/2009 . In forza di accettazione espressa di eredità a rogito di NOTAIO FRANCESCA ROMANA PERRINI in data 23/04/2008 ai nn. 556/424 - trascritto a TERNI in data 09/05/2008 ai nn. 5552/3420.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/1 dal 16/10/2005 al 09/06/2009 . In forza di denuncia di successione a rogito di ufficio del registro in data 06/05/2008 ai nn. 67/1014/8 - trascritto a TERNI in data 18/08/2008 ai nn. 9951/6326.
Note: SUCCESSIONE TESTAMENTARIA . ATTO NOTAIO IMBELLONE REGISTRATO A TERNI IL 04/04/2088 N. 158.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/1 dal 09/06/2009 al 22/09/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO FRANCESCA ROMANA PERRINI in data 09/06/2009 ai nn. 1114/839 - trascritto a TERNI in data 16/06/2009 ai nn. 7209/4748.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime [REDACTED] dal 22/09/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbrilli in data 22/09/2010 ai nn. 177656/35296 - trascritto a TERNI in data 27/09/2010 ai nn. 11676/7358.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/6; [REDACTED] proprietà per 1/6; P [REDACTED] proprietà per 1/6; [REDACTED] usufrutto per 1/3 dal 29/11/1963 al 20/02/1998 . In forza di denuncia di successione a rogito di ufficio del registro in data 19/09/1964 ai nn. 74/vol 115 - trascritto a Narni in data 22/09/1964 ai nn. 5789/4382.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/6; [REDACTED] usufrutto per 1/3 dal 20/02/1980 al 20/02/1998 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO SBROLLI FULVIO in data 20/02/1998 ai nn. 104347 - trascritto a TERNI in data 21/08/2015 ai nn. 7654/5683.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 2/6 dal 20/02/1998 al 20/02/1998 . In forza di atto tra vivi- cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 20/02/1998 ai nn. 104347 - trascritto a TERNI in data 23/03/1998 ai nn. 2584/2158.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/1 dal 20/02/1998 al 17/10/1998 . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 20/02/1998 ai nn. 104347/1 - trascritto a TERNI in data 23/03/1998 ai nn. 2585/2159.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/5; dal 17/10/1998 al 28/11/2000 . In forza di denuncia di successione a rogito di ufficio del registro in data 30/03/1999 ai nn. 26/vol 845 - trascritto a TERNI in data 01/06/1999 ai nn. 5160/3536.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/5; dal 17/10/1998 al 28/11/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO FRANCESCA ROMANA PERRINI in data 30/06/2010 ai nn. 1741 - trascritto a TERNI in data 27/09/2010 ai nn. 11675/7357.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/1; dal 28/11/2000 al 30/06/2010 . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 28/11/2000 ai nn. 121034 - trascritto a TERNI in data 14/12/2000 ai nn. 12081/8049.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/1 dal 30/06/2010 al 22/09/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO FRANCESCA ROMANA PERRINI in data 30/06/2010 ai nn. 1741/1337 - trascritto a TERNI in data 07/07/2010 ai nn. 8375/5151.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/1 1/1 dal 22/09/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 22/09/2010 ai nn.

177656/35296 - trascritto a TERNI in data 27/09/2010 ai nn. 11676/7358.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Sant'Urbano, frazione Sant'Urbano,8**

Note tipo pratica: Costruito prima del 01/09/1967

NOTE: Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rinvenute pratiche edilizie relative ai beni in oggetto. L'immobile risulta costruito prima del 01/09/1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Frazione Sant' Urbano, Frazione Sant' Urbano**

Note tipo pratica: L'immobile è stato costruito prima del 01/09/1967.

NOTE: Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati rinvenute pratiche edilizie relative ai beni in oggetto. L'immobile risulta costruito prima del 01/09/1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 23 del 24 Marzo 2004
Zona omogenea:	A : agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. : P.O. art. 5.3.1.1 (zona A) ; P.S. capo 6.1.5 (schema direttore SD4); capo 5.3.2 (Sub Sistemi) - art. 5.3.2.1 (sub Sistema R1 - centri antichi) ; P.O. art. 4.3.1.5 (tipo di intervento : risanamento conservativo).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale - tipo di intervento ammesso : risanamento conservativo. (N.T.A. - P.O. art. 4.3.1.5)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: -

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 23 del 24 Marzo 2004
Zona omogenea:	A : agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. : P.O. art. 5.3.1.1 (zona A) ; P.S. capo 6.1.5 (schema direttore SD4); capo 5.3.2 (Sub Sistemi) - art. 5.3.2.1 (sub Sistema R1 - centri antichi) ; P.O. art. 4.3.1.5 (tipo di intervento : risanamento conservativo).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale - tipo di intervento ammesso : risanamento conservativo. (N.T.A. - P.O. art. 4.3.1.5)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di porzione di fabbricato contiguo ubicato all'interno del nucleo del centro storico della frazione di Sant' Urbano che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato composta da appartamento al piano terra e primo con cucina , 3 camere, wc e cantina al piano seminterrato .

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza interna di circa: piano S/1: 2,70- piano T: 3,10 e 2,75 ; Piano 1 : 2,70

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto è da considerare scadente completamente da ristrutturare. All'interno infatti necessitano di interventi di risanamento e ripristino tutte le finiture (pavimenti, intonaci, infissi , manto di copertura e sanitari), l'impianto elettrico e quello idrico. Manca l'impianto di riscaldamento che attualmente è sostituito da un camino posto nella cucina al piano terra. I solai intermedi e quello di copertura e le murature portanti necessitano, dopo una attenta analisi, di un intervento di recupero strutturale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: a sacco materiale: pietra condizioni: da verificare
Scale	tipologia: interna materiale: muratura ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: in-ferriate materiale protezione: ferro condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: da ristrutturare
Impianti:	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: allacciato alla rete fognante comunale. rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Termico	tipologia: camino a legna .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale lorda adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale lorda, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie esterna lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	99,00	1,00	99,00
<hr/>				
cantina	superf. esterna lorda	31,00	0,30	9,30
<hr/>				
		130,00		108,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2015

Zona: Narni

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 950

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di porzione di fabbricato contiguo ubicato all'interno del nucleo del centro storico della frazione di Sant' Urbano che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato composta da magazzino/cantina posto al piano seminterrato .

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: S/1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza interna di circa: 3,20

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto è da considerare scadente completamente da ristrutturare. All'interno infatti necessitano di interventi di risanamento e ripristino tutte le finiture (pavimenti, intonaci, infissi , manto di copertura), l'impianto elettrico. I solai intermedi e quello di copertura e le murature portanti necessitano, dopo una attenta analisi, di un intervento di recupero strutturale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Fondazioni tipologia: **a sacco** materiale: **pietra** condizioni: **da verificare**

Solai tipologia: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura materiale: **tegole** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura in pietra** coibentazione: **inesistente** rivesti-

mento: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare**Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **da ristrutturare**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare****Impianti:**Elettrico tipologia: **inesistente**Idrico tipologia: **inesistente**Termico tipologia: **inesistente****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale lorda adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale lorda, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie esterna lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino/deposito	superf. esterna lorda	26,00	1,00	26,00
		26,00		26,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

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

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito: corpo A) piena proprietà per diritti pari ad 1000/1000 di porzione di fabbricato contiguo ubicato nel centro storico di Sant' Urbano, in stato conservativo: da ristrutturare che si sviluppa su due piani fuori terra, (abitazione) ed uno seminterrato (cantina); corpo B) piena proprietà pari a 1000/1000 di magazzino-cantina in stato conservativo: da ristrutturare ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato. Per arrivare ad attribuire il più probabile valore di mercato del lotto si adotterà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili recentemente compravenduti nella zona. In mancanza di dati sulle compravendite, si utilizzeranno, nelle dovute proporzioni, i beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo mono-parametrico, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale lorda (€/mq). La superficie commerciale lorda, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie esterna lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello dei fabbricati o porzioni di essi contigui con particolare attenzione a quelli inseriti nei centri storici di piccole frazioni. Tale mercato offre una sufficiente disponibilità di comparabili dall'e-

same dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra € 670 ed € 1.300 per mq di superficie lorda commerciale. Secondo i dati reperiti dal sito borsinoimmobiliare.it, nella zona considerata periferica, i valori variano da €/mq 731 a €/mq 914. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 1 semestre 2015) evidenziano che nella zona (codice R1- microzona 9 – fascia: extraurbana - zona:rurale ed altre frazioni) i prezzi delle abitazioni di tipo economico (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 700 ed un massimo di € 950 per mq di superficie lorda commerciale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati disponibili presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo 3 trimestre 2015, dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili (ABITAZIONI zona agricola – da ristrutturare) vanno da un minimo di € 400 ad un massimo di € 500 per mq di superficie lorda commerciale. Si è proceduto allo stesso modo per individuare i dati relativi ai magazzini: nonostante le approfondite indagini non è stato possibile reperire dati sul libero mercato ne dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Secondo i dati reperiti dal sito borsinoimmobiliare.it, nella zona considerata periferica, i valori di magazzini da ristrutturare variano da €/mq 301 a €/mq 375. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : porzione di fabbricato contiguo ubicato in centro storico di piccola frazione periferica considerato in stato conservativo da ristrutturare €/mq 500/00 di superficie lorda ; magazzino da ristrutturare €/mq 250 . Per l' abitazione la valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale lorda adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali scaturiti dai dati dei comparables.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI E SPOLETO;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di NARNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie immobiliari - NARNI; O.M.I. - NARNI.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - €/mq 500 ; MAGAZZINI €/mq 250.;

borsino immobiliare ; borsa immobiliare dell'umbria ; conoscenza personale ed esperienza dell'esperto, siti internet di agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) sulla base di beni simili messi in vendita in zona in epoca recente assumendo come parametro la superficie commerciale considerando il bene in regime di libero mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	99,00	€ 500,00	€ 49.500,00
cantina	9,30	€ 500,00	€ 4.650,00
Valore corpo			€ 54.150,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.150,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) sulla base di beni simili messi in vendita in zona in epoca recente assumendo come parametro la superficie commerciale considerando il bene in regime di libero mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino/deposito	26,00	€ 250,00	€ 6.500,00
Valore corpo			€ 6.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	108,30	€ 54.150,00	€ 54.150,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	26,00	€ 6.500,00	€ 6.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.097,50
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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.552,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 51.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Trasferimento esente da IVA e soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. C.M. 2/E del 21/02/2014; art.9 D.L. 83/2012; ex art. 10 dpr 633/1972.

Allegati

Certificato delle iscrizioni e trascrizioni;
-nota di trascrizione.

LOTTO 1- NARNI - corpi A,B.

All. 1- documentazione fotografica corpo A, corpo B;

All. 2 - planimetria catastale corpo A e corpo B

All. 3 - estratto di mappa catastale;

All. 4 - visure catastali;

All. 5 - copia atto di provenienza

All. 6 - Attestato di prestazione energetica corpo A

Data generazione:

04-02-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Bassetti