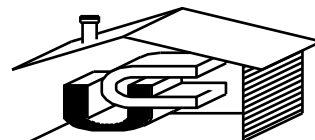


TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO CASALI

Via della Vittoria nr.2 – 05100 Terni – Tel/Fax 0744.406293
E-mail: studiocasali@gmail.com



Geometra
UMBRO CASALI

P.Iva 00130450554 – C.F. CSL MBR 44A30 F844H

Geometra
PAOLO CASALI

P.Iva 00643270556 – C.F. CSL PLA 70P24 L117C

109/2012 R.Es.

Esec. Imm. N°: **G.E. Dott.ssa Paola VELLA - Custode: Avv. Andrea Severini**

Esperto: Geometra **PAOLO CASALI**

Creditore: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro**

Esecutato: **...OMISSIS...**

Oggetto: **C.T.U. – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

timbro

Terni li, **02.08.2013**

Il Tecnico _____

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

N. Gen. Rep. **000109/12**

Giudice Dr. Paola VELLA
Custode Giudiziario **Avv. Andrea SEVERINI**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Paolo Casali
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 819
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 581
C.F. CSLPLA70P24L117C - P.Iva 00643270556*

*con studio in Terni (Terni) Via della Vittoria n. 2
telefono: 0744406293
cellulare: 3926707455
fax: 0744406293
email: studiocasali@gmail.com*

Beni in Narni (Terni) Via della Madonnella n. 3
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Unità Immobiliare ad uso Impianto Sportivo costituita da nr. 2 Piscine con locali accessori annessi (Reception, Locali Tecnici, Spogliatoi, Docce, Servizi) oltre a Terrazzo/Lastrico Solare di pertinenza al P.2° e a Corte esclusiva circostante interamente recintata e sistemata. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 - 15 - 16. Sita in Narni (Terni) Località Taizzano, Via della Madonnella n. 3.

Composto da:

Nr. 2 piscine di cui la più grande ha forma rettangolare e dimensioni pari a ml. 10,00 x 20,00, mentre la più piccola, di forma ovale, ha una superficie pari a circa 60 mq.

Locali Tecnici posti sulla corte di pertinenza e al piano seminterrato, dove sono ubicati i motori e tutti gli impianti di trattamento acque delle piscine;

Locale reception al P.T. Locali Spogliatoi, Docce e Servizi al P.S1

Lastrico Solare/Terrazzo pavimentato al P.2°, avente accesso solo tramite vano scale e scale comuni, censite come B.C.N.C. con il sub 16.

Corte esclusiva di pertinenza interamente recintata e sistemata, adibita parte a giardino e parte a camminamenti/solarium delle piscine.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 (passaggio comune ai soli sub 12 e 13) - 15 (passaggio e terrazzo comune ai soli sub 8-12-13) - 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.lla 301).

Posto al piano Terreno (Piscine, Reception e Corte) - Seminterrato (Locali Tecnici, Locali Spogliatoi, Docce e Servizi) - Secondo (Lastrico Solare/Terrazzo) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.920**= (comprensiva della superficie della corte pari a circa 1.400 mq).

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **Foglio 120 mappale 301 subalterno 13**, categoria D/6, classe -, superficie catastale -, composto da vani -, posto al piano S1/T/2°, - rendita: Euro 2.406,00.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Nord con la P.lla 310 della stessa proprietà della Società eseguita e con la P.lla 294 di proprietà della Soc. ...omissis... S.r.l.; sul lato Est con la P.lla 310 della stessa proprietà della Società eseguita; sul lato Sud con la P.lla 310 della stessa proprietà della Società eseguita; salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.lla 301 sub 13 in oggetto costituente il LOTTO 1, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 (passaggio comune ai soli sub 12 e 13) - 15 (passaggio e terrazzo comune ai soli sub 8-12-13) - 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.lla 301).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: suburbana - frazione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), campo da calcio (buono), centro sportivo (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), piscina (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, rurali i principali centri limitrofi sono Amelia, Narni, Otricoli, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SOC. ...OMISSIS... S.R.L. in qualità di proprietario del bene

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - SERVITU' DI DISTANZA a firma di Atto a Rogito Notaio Paolo Cirilli di Terni (TR) in data 02/12/2009 ai nn. Rep. n. 39299/14094 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 03/12/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 9358 - Reg. Generale N. 15083

Nota Bene:

con il presente atto e' stata costituita servitu' di distanza a favore e contro la p.lla 301 sub 13 (lotto 1) di proprieta' della "...OMISSIS... S.R.L." e a favore e contro la p.lla 294 di proprieta' della soc. "...OMISSIS... S.R.L.".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.IVA 09339391006, per il diritto di proprietà pari a 1/1, **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Vincenzo Clericò di Terni (TR) in data 30/11/2005 ai nn. Rep. 12826 **iscritto a Terni** - Conservatoria dei RR.II. **in data 06/12/2005** ai nn. **Reg. Particolare N. 3964** - Reg. Generale N. 15074

importo ipoteca: Euro 1.200.000,00=

importo capitale: Euro 600.000,00=

Nota Bene:

La presente Ipoteca ricade ed è stata iscritta all'epoca sulla P.lla 293 del Foglio 120 della superficie di mq. 2.344, che oggi a seguito di edificazione dell'immobile è diventata l'attuale P.lla 301.

Successivamente è stata Annotata con **Annotamento di Restrizione dei Beni N. Reg. Part. 504 del 03.03.2008**, con il quale sono state escluse dal Mutuo le seguenti unità immobiliari: P.lla 301 sub 9-10-7-8. Visto che successivamente i sub 9-10-7 sono stati soppressi per variazione cambiando di consistenza e diventando gli attuali sub 12-13-14-15-16, mentre invece il sub 8 è rimasto invariato, si ritiene con certezza che **solo il sub 8 sia escluso dalla presente ipoteca** che quindi non vi grava sopra.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di Proprietà pari a 1/1 **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 25/06/2012 ai nn. Rep. 595 **trascritto a Terni** - Conservatoria dei RR.II. **in data 02/10/2012** ai nn. **Reg. Particolare N. 7531** - Reg. Generale N. 9823.

Nota Bene:

Si precisa che oltre all'immobile in oggetto, distinto con la P.lla 301 sub 13 del Foglio 120 costituente il LOTTO 1, oggetto dello stesso Pignoramento sono anche gli immobili identificati sempre al Foglio 120 con la P.lla 301 subalterni 1-2-3-4-8-11-12; con la P.lla 313 (piccola area urbana); e con la P.lla 245 subalterni 2 e 17.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile risulta essere conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Narni.
E' stato solo rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata l'agibilità per l'intero edificio e quindi anche per l'immobile in oggetto.

E' però comunque possibile richiederla ed ottenerla oggi, **sostenendo un costo che viene stimato tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa Euro 2.000,00=.**

4.3.2. Conformità catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 **è risultato che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Narni.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 27/06/2000 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 27/06/2000 ai nn. Rep. 40114 registrato a Terni - Ufficio delle Entrate in data 13/07/2000 ai nn. 1878 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 13/07/2000 ai nn. Reg. Particolare N. 4859 - Reg. Generale N. 7263 **Nota Bene:**

Si precisa che oggetto del presente Atto di Compravendita è una rata di terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 15.449 distinta al Catasto Terreni al Foglio 120 con la P.lla 225 (ex P.lla 207), oggi diventata l'attuale P.lla 301.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 14/12/1990 al 27/06/2000** in forza di atto di Mutamento di denominazione sociale a firma di Notaio Dott. Raffaele Trabace di Cinisello Balsamo (MI) in data 14/12/1990 ai nn. Rep. 32982 registrato a Ufficio del Registro di Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970 - Vol. 15 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 31/01/1992 ai nn. Reg. Particolare N. 1276 - Reg. Generale N. 1418.

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.lle 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.lla 207 (riportata erroneamente in Nota come P.lla 107) era precedentemente identificata con la P.lla 35/a.

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 11/12/1990 al 14/12/1990** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 11/12/1990 ai nn. Rep. 17200 registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 24/12/1990 ai nn. 3175 - Vol. 57 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/12/1990 ai nn. Reg. Particolare N. 7724 - Reg. Generale N. 10344 **Nota Bene:** Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.lle 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.lla 207 era precedentemente identificata con la P.lla 35/a.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 16825 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Illa 225 del F. 120 intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Concessione Edilizia presentata in data 25/05/1999- n. prot. 10945 rilasciata in data 30/08/2001- n. prot. 16825.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 19473 per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Illa 293 del F. 120 (ex P.Illa 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 10/08/2005- n. prot. 23640 rilasciata in data 16/12/2005- n. prot. 19473.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire a Sanatoria N. 20087 per lavori di Sanatoria per Variazioni Prospettiche Fabbricato in Via della Madonella - insistente sulla P.Illa 293 del F. 120 (ex P.Illa 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 14/08/2007- n. prot. 21877 rilasciata in data 22/11/2007- n. prot. 20087. L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Per detta pratica e quindi per detto immobile (LOTTO 1) è stato rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata, l'agibilità. E' però possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo una spesa, che viene stimata tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa **Euro 2.000,00=** oltre oneri fiscali sulle spese tecniche, come per legge.

Descrizione

Unità Immobiliare ad uso Impianto Sportivo costituita da nr. 2 Piscine con locali accessori annessi (Reception, Locali Tecnici, Spogliatoi, Docce, Servizi) oltre a Terrazzo/Lastrico Solare di pertinenza al P.2° e a Corte esclusiva circostante interamente recintata e sistemata. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 - 15 - 16. di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Unità Immobiliare ad uso Impianto Sportivo costituita da nr. 2 Piscine con locali accessori annessi (Reception, Locali Tecnici, Spogliatoi, Docce, Servizi) oltre a Terrazzo/Lastrico Solare di pertinenza al P.2° e a Corte esclusiva circostante interamente recintata e sistemata. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 - 15 - 16. Sita in Narni (Terni) Località Taizzano, Via della Madonnella n. 3.

Composto da:

Nr. 2 piscine di cui la più grande ha forma rettangolare e dimensioni pari a ml. 10,00 x 20,00, mentre la più piccola, di forma ovale, ha una superficie pari a circa 60 mq.

Locali Tecnici posti sulla corte di pertinenza e al piano seminterrato, dove sono ubicati i motori e tutti gli impianti di trattamento acque delle piscine;

Locale reception al P.T. Locali Spogliatoi, Docce e Servizi al P.S1

Lastrico Solare/Terrazzo pavimentato al P.2°, avente accesso solo tramite vano scale e scale comuni, censite come B.C.N.C. con il sub 16.

Corte esclusiva di pertinenza interamente recintata e sistemata, adibita parte a giardino e parte a camminamenti/solarium delle piscine.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 (passaggio comune ai soli sub 12 e 13) - 15 (passaggio e terrazzo comune ai soli sub 8-12-13) - 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Illa 301).

Posto al piano Terreno (Piscine, Reception e Corte) - Seminterrato (Locali Tecnici, Locali Spogliatoi, Docce e Servizi) - Secondo (Lastrico Solare/Terrazzo) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.920=** (comprensiva della superficie della corte pari a circa 1.400 mq).

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **Foglio 120 mappale 301 subalterno 13**, categoria D/6, classe -, superficie catastale -, composto da vani -, posto al piano S1/T/2°, - rendita: Euro 2.406,00.

Coerenze:

L'unita' immobiliare confina sul lato Nord con la P.Illa 310 della stessa proprietà della Società esecutata e con la P.Illa 294 di proprietà della Soc. ...omissis... S.r.l.; sul lato Est con la P.Illa 310 della stessa proprietà della Società esecutata; sul lato Sud con la P.Illa 310 della stessa proprietà della Società esecutata; salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.Illa 301 sub 13 in oggetto costituente il LOTTO 1, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 (passaggio comune ai soli sub 12 e 13) - 15 (passaggio e terrazzo comune ai soli sub 8-12-13) - 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Illa 301).

L'edificio è stato costruito nel tra l'anno 2001 e l'anno 2007, ristrutturato nel mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3 di Via della Madonnella - Località Taizzano di Narni (TR). Ha un'altezza interna di circa pari a ml. 3,70 per quanto concerne la Reception al P.T.; ml. 3,60 per quanto concerne gli Spogliatoi e Servizi al P.S1.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C n. 23 del 24.03.2004 l'immobile è identificato nella zona gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona PN 4.5 (Art. 6.1.5.5 N.T.A.) meglio identificata con C ri R3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piscina grande principale di forma rettangolare dim. 10x20	Sup. reale lorda	200,00	1,00	200,00
Piscina piccola di forma ovale	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
Locale Reception al P.T.	Sup. reale lorda	7,50	1,00	7,50
Locali Spogliatoi, Docce e Servizi al P.S1	Sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
Lastrico Solare/Terrazzo di pertinenza esclusiva al P.2°	Sup. reale lorda	174,00	1,00	174,00
Corte di pertinenza della u.i.u. interamente recintata e sistemata	Sup. reale lorda	1.400,00	1,00	1.400,00
	Sup. reale lorda	1.919,50		1.919,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:** materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:** materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:** tipologia: latero-cemento gettati in opera, condizioni: buone.
- Copertura:** tipologia: a terrazzo, materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
- Scale:** tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
- Balconi:** materiale: Terrazzo/Lastrico solare pavimentato con mattonelle prefabbricate di cemento per esterni, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Manto di copertura:** materiale: mattonelle in cemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.

Nota Bene:

Per quanto concerne la copertura a tetto dello stabile, si segnala che la stessa necessita di una completa revisione della impermeabilizzazione e isolamento, in quanto è stato rilevato in sede di sopralluogo che vi sono copiose e importanti infiltrazioni di acque meteoriche diffuse su più punti, all'interno di alcuni appartamenti di civile abitazione sottostanti posti al piano primo (vedi Documentazione Fotografica allegata). Più precisamente, le infiltrazioni sono state rilevate sugli appartamenti censiti con i sub 3 (LOTTO 7) e sub 4 (LOTTO 8) e provengono maggiormente dalla porzione di tetto comune censita come B.C.N.C. con il sub 15 (vedi Elaborato Planimetrico allegato).

Pavim. Esterna:	materiale: parte in betonelle; parte in mattonelle prefabbricate di cemento e graniglia; parte in cls livellato e lisciato; parte sistemata a giardino, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Cancello:	tipologia: anta singola scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: discrete.
Pareti esterne:	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
Plafoni:	materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: Locali Docce e Servizi, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: esterno con canaline, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Telefonico:	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Termico:	tipologia: assente, condizioni: assente.
Gas:	tipologia: assente, condizioni: assente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare particolare (impianto sportivo) composta da: nr. 2 Piscine al P.T.; locali tecnici al P.S1; locali spogliatoio, docce e servizi al P.S1; Terrazzo/Lastrico Solare esclusivo posto al P.2° avente accesso attraverso vano scale e scale comuni con gli appartamenti del Piano Primo (B.C.N.C. sub 16).

Lo scrivente nella determinazione del valore, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito quindi a formare il prezzo al mq. che è scaturito dalla media del valore di mercato attuale di immobili simili a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche della posizione e accessibilità rispetto ad altri immobili simili posti nella zona, nonché dell'attuale particolare andamento del mercato e del particolare momento critico che lo stesso sta attraversando.

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del *più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Narni ed assimilabili a quelli da valutare, sono comprese per le piscine, tra € 150,00=

ed €. 250,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile; per i locali accessori Reception, Spogliatoio, docce e servizi, tra €. 600,00= ed €. 800,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile; per il Terrazzo/Lastrico Solare, tra €. 50,00= ed €. 150,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile; ed infine per la corte esclusiva di pertinenza, interamente recintata e sistemata, tra €. 25,00= ed €. 45,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie "commerciale" (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di dette forbici obiettive, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione, stato e caratteristiche degli immobili, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari a circa Euro 200,00= per le piscine; Euro 700,00= per la reception al P.T. e i locali Spogliatoio, docce e servizi al P.S1; Euro 100,00= per il Terrazzo/Lastrico Solare al P.2°; ed Euro 35,00= per l'area scoperta/corte di pertinenza interamente recintata e sistemata.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2013 (ultimo disponibile). Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2012., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni che nelle Frazioni del Comune stesso, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Unità Immobiliare ad uso Impianto Sportivo costituita da nr. 2 Piscine con locali accessori annessi (Reception, Locali Tecnici, Spogliatoi, Docce, Servizi) oltre a Terrazzo/Lastrico Solare di pertinenza al P.2° e a Corte esclusiva circostante interamente recintata e sistemata. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 - 15 - 16.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piscina grande principale di forma rettangolare dim. 10x20	200,00	€ 200,00	€ 40.000,00
Piscina piccola di forma ovale	60,00	€ 200,00	€ 12.000,00
Locale Reception al P.T.	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00
Locali Spogliatoi, Docce e Servizi al P.S1	78,00	€ 700,00	€ 54.600,00
Lastrico Solare/Terrazzo di pertinenza esclusiva al P.2°	174,00	€ 100,00	€ 17.400,00
Corte di pertinenza della u.i.u. interamente recintata e sistemata	1.400,00	€ 35,00	€ 49.000,00
	1.919,50		€ 178.250,00

- Valore corpo:	€ 178.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 178.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 178.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità immobiliare ad uso impianto sportivo costituita da nr. 2 piscine con locali accessori annessi (reception, locali tecnici, spogliatoi, docce, servizi) oltre a terrazzo/lastrico solare di pertinenza al p.2° e a corte esclusiva circostante interamente recintata e sistemata. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come b.c.n.c. (beni comuni non censibili) con i sub 14 - 15 - 16.	1920	€ 178.250,00	€ 178.250,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 26.737,50

- Riduzione monetaria: Oneri Tecnici e Urbanistici per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile

€ 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 149.512,50

Beni in Narni (Terni) Via della Madonnella n. 3
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Negozio al Piano Terreno, suddiviso in nr. 2 locali principali, con antibagno e bagno. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. Sito in Narni (Terni) Località Taizzano, Via della Madonnella n. 3.

Composto da Negozio al Piano Terreno, suddiviso in nr. 2 locali principali, con antibagno e bagno. Il locale ha accesso diretto dall'esterno attraverso una rampa di scale esterne che si dirama dalla strada. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIa 301).

Posto al piano Terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60=**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 11**, categoria C/1, classe 8, composto da vani 51 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1.253,75.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sui lati Nord ed Est con vano scale e scale comuni censite come B.C.N.C. con il sub 16 e altra u.i.u. ad uso negozio della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 12; sul lato Ovest con altra u.i.u. ad uso negozio di altra proprietà, censita con il sub 5; salvo altri.

Nota Bene:

Si precisa che la P.IIa 301 sub 11 in oggetto costituente il LOTTO 2, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIa 301).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: suburbana - frazione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), campo da calcio (buono), centro sportivo (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), piscina (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, rurali i principali centri limitrofi sono Amelia, Narni, Otricoli, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Alborno di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Alborno di Narni.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SOC. ...OMISSIS... S.R.L. in qualità di proprietario del bene

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.IVA 09339391006, per il diritto di proprietà pari a 1/1, **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Vincenzo Clericò di Terni (TR) in data 30/11/2005 ai nn. Rep. 12826 **iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 06/12/2005 ai nn. Reg. Particolare N. 3964 - Reg. Generale N. 15074**

importo ipoteca: Euro 1.200.000,00=

importo capitale: Euro 600.000,00=

Nota Bene:

La presente Ipoteca ricade ed è stata iscritta all'epoca sulla P.Ila 293 del Foglio 120 della superficie di mq. 2.344, che oggi a seguito di edificazione dell'immobile è diventata l'attuale P.Ila 301.

Successivamente è stata Annotata con **Annotamento di Restrizione dei Beni N. Reg. Part. 504 del 03.03.2008**, con il quale sono state escluse dal Mutuo le seguenti unità immobiliari: P.Ila 301 sub 9-10-7-8. Visto che successivamente i sub 9-10-7 sono stati soppressi per variazione cambiando di consistenza e diventando gli attuali sub 12-13-14-15-16, mentre invece il sub 8 è rimasto invariato, si ritiene con certezza che **solo il sub 8 sia escluso dalla presente ipoteca** che quindi non vi grava sopra.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di Proprietà pari a 1/1 **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 25/06/2012 ai nn. Rep. 595 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 02/10/2012 ai nn. Reg. Particolare N. 7531 - Reg. Generale N. 9823 - **Nota Bene:** Si precisa che oltre all'immobile in oggetto, distinto con la P.Ila 301 sub 11 del Foglio 120 costituente il LOTTO 2, oggetto dello stesso Pignoramento sono anche gli immobili identificati sempre al Foglio 120 con la P.Ila 301 subalterni 1-2-3-4-8-12-13; con la P.Ila 313 (piccola area urbana); e con la P.Ila 245 subalterni 2 e 17.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile risulta essere conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Narni, ad eccezione di alcune modeste modifiche alle tramezzature interne consistenti nella realizzazione di un tramezzo divisorio per la creazione di nr. 2 vani anziché un unico vano principale (vedi Documentazione Fotografica allegata). Ciò è stato fatto dalla Società proprietaria in quanto attualmente il locale Negozio in oggetto è utilizzato dalla stessa come Ufficio vendite.

E' stato comunque riscontrato che le dette opere realizzate in difformità, non costituiscono abuso edilizio in quanto trattasi di semplici opere interne che non interessano strutture, non alterano le superfici, i volumi né tantomeno le superfici finestrate. Le stesse possono comunque essere regolarizzate/sanate tramite presentazione di pratica edilizia S.C.I.A. al Comune di Narni ai sensi della Legge Regionale 1/2004 del 18.02.2004 e successive modificazioni ed integrazioni, aggiornata e modificata con Supplemento Ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale Regione Umbria serie generale n. 41 del 21.09.2011 - Art 7 comma 1 Lettera e - attività edilizia senza titolo abilitativo e da ultimo ai sensi dell'Art. 39 Comma 10-bis della stessa Legge, pubblicato sul B.U.R. n. 29 del 26.06.2013, dichiarando le opere eseguite e versando a titolo di sanzione pecuniaria, la somma di Euro 258,00=.

Viene quindi stimato che i costi per la suddetta pratica, comprese le spese tecniche, i diritti da versare al Comune di Narni e la sanzione pecuniaria, sono pari a circa Euro 1.500,00=.

E' stato inoltre rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata l'agibilità per l'intero edificio e quindi anche per l'immobile in oggetto.

E' però comunque possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo **un costo che viene stimato tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa Euro 1.500,00=.**

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che l'immobile non è conforme alla Planimetria Catastale depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Narni.

regolarizzabili mediante E' necessario pertanto presentare una Variazione Catastale per modifiche interne con pratica DO.C.F.A., all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati con allegata nuova Planimetria Catastale riportante lo stato di fatto rilevato dell'immobile, dopo aver ovviamente sanato dal punto di vista amministrativo/urbanistico, le difformità descritte. A seguito di ciò, cambieranno sicuramente anche le consistenze e rendita catastale. **La spesa/costo per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione della nuova Planimetria da depositare, determinata dallo scrivente C.T.U. sulla base delle tariffe professionali Vigenti, comprensiva delle spese e degli oneri e/o diritti catastali, è in via presuntiva pari a circa Euro 500,00=.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **proprietario dal 27/06/2000 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 27/06/2000 ai nn. Rep. 40114 registrato a Terni - Ufficio delle Entrate in data 13/07/2000 ai nn. 1878 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 13/07/2000 ai nn. Reg. Particolare N. 4859 - Reg. Generale N. 7263 **Nota Bene:**

Si precisa che oggetto del presente Atto di Compravendita è una rata di terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 15.449 distinta al Catasto Terreni al Foglio 120 con la P.Illa 225 (ex P.Illa 207), oggi diventata l'attuale P.Illa 301.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 14/12/1990 al 27/06/2000** in forza di atto di Mutamento di denominazione sociale a firma di Notaio Dott. Raffaele Trabace di Cinisello Balsamo (MI) in data 14/12/1990 ai nn. Rep. 32982 registrato a Ufficio del Registro di Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970 - Vol. 15 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 31/01/1992 ai nn. Reg. Particolare N. 1276 - Reg. Generale N. 1418

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ille 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Illa 207 (riportata erroneamente in Nota come P.Illa 107) era precedentemente identificata con la P.Illa 35/a.

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 11/12/1990 al 14/12/1990** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 11/12/1990 ai nn. Rep. 17200 registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 24/12/1990 ai nn. 3175 - Vol. 57 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/12/1990 ai nn. Reg. Particolare N. 7724 - Reg. Generale N. 10344

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.lle 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.lla 207 era precedentemente identificata con la P.lla 35/a.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 16825 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.lla 225 del F. 120 intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Concessione Edilizia presentata in data 25/05/1999- n. prot. 10945 rilasciata in data 30/08/2001- n. prot. 16825 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 19473 per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.lla 293 del F. 120 (ex P.lla 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 10/08/2005- n. prot. 23640 rilasciata in data 16/12/2005- n. prot. 19473 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire a Sanatoria N. 20087 per lavori di Sanatoria per Variazioni Prospettiche Fabbricato in Via della Madonella - insistente sulla P.lla 293 del F. 120 (ex P.lla 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 14/08/2007- n. prot. 21877 rilasciata in data 22/11/2007- n. prot. 20087 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Per detta pratica e quindi per detto immobile (LOTTO 2) è stato rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata, l'agibilità. E' però possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo una spesa, che viene stimata tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa **Euro 2.000,00=** oltre oneri fiscali sulle spese tecniche, come per legge.

Descrizione

Negozio al Piano Terreno, suddiviso in nr. 2 locali principali, con antibagno e bagno. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Negozio al Piano Terreno, suddiviso in nr. 2 locali principali, con antibagno e bagno. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. sito in Narni (Terni) frazione Taizzano Via della Madonnella nr. 3.

Composto da Negozio al Piano Terreno, suddiviso in nr. 2 locali principali, con antibagno e bagno. Il locale ha accesso diretto dall'esterno attraverso una rampa di scale esterne che si dirama dalla strada. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.lla 301). Posto al piano Terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60=**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 11**, categoria C/1, classe 8, composto da vani 51 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1.253,75.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sui lati Nord ed Est con vano scale e scale comuni censiti come B.C.N.C. con il sub 16 e altra u.i.u. ad uso negozio della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 12; sul lato Ovest con altra u.i.u. ad uso negozio di altra proprietà, censita con il sub 5; salvo altri.

Nota Bene:

Si precisa che la P.lla 301 sub 11 in oggetto costituente il LOTTO 2, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.lla 301).

L'edificio è stato costruito nel tra l'anno 2001 e l'anno 2007.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3 di Via della Madonnella - Località Taizzano di Narni (TR) e ha un'altezza interna di circa pari a ml. 3,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C n. 23 del 24.03.2004 l'immobile è identificato nella zona gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona PN 4.5 (Art. 6.1.5.5 N.T.A.) meglio identificata con C ri R3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale Negozio al piano terreno	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	Sup. reale lorda	60,00		60,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cemento gettati in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: mattonelle in cemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.

Nota Bene:

Per quanto concerne la copertura a tetto dello stabile, si segnala che la stessa necessita di una completa revisione della impermeabilizzazione e isolamento, in quanto è stato rilevato in sede di sopralluogo che vi sono copiose e importanti infiltrazioni di acque meteoriche diffuse su più punti, all'interno di alcuni appartamenti di civile abitazione sottostanti posti al piano primo (vedi Documentazione Fotografica allegata). Più precisamente, le infiltrazioni sono state rilevate sugli appartamenti censiti con i sub 3 (LOTTO 7) e sub 4 (LOTTO 8) e provengono maggiormente dalla porzione di tetto comune censita come B.C.N.C. con il sub 15 (vedi Elaborato Planimetrico allegato).

<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: Betonelle, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	materiale: parte intonacati e tinteggiati; parte presenza di controsoffittatura in cartongesso, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: Bagno, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Termico: tipologia: autonomo con climatizzatori, alimentazione: elettrica, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Gas: tipologia: assente, condizioni: assente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione.

All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare posta al piano terreno ad uso Negozio.

Lo scrivente nella determinazione del valore, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito quindi a formare il prezzo al mq. che è scaturito dalla media del valore di mercato attuale di immobili simili a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche della posizione e accessibilità rispetto ad altri immobili simili posti nella zona, nonché dell'attuale particolare andamento del mercato e del particolare momento critico che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Narni ed assimilabili a quelli da valutare, sono comprese per i Negozi, tra €. 750,00= ed €. 1.050,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie "commerciale" (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione, stato e caratteristiche dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari a circa Euro 900,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2013 (ultimo disponibile).

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2012., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni che nelle Frazioni del Comune stesso, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione.

Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Negozio al Piano Terreno, suddiviso in nr. 2 locali principali, con antibagno e bagno. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale Negozio al piano terreno	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
- Valore corpo:			€ 54.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 54.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 54.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio al piano terreno, suddiviso in nr. 2 locali principali, con antibagno e bagno. sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come b.c.n.c. (bene comune non censibile) con il sub 16.	60	€ 54.000,00	€ 54.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 8.100,00

- Riduzione monetaria: Oneri Tecnici e Urbanistici per la regolarizzazione/sanatoria delle difformità con pratica S.C.I.A.

€ 1.500,00

- Riduzione monetaria: Oneri Tecnici e Urbanistici per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile

€ 1.500,00

- Riduzione monetaria: Oneri per la Regolarizzazione Catastale dell'immobile (Variazione Catastale dopo la Sanatoria Edilizia)

€ 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 42.400,00

Beni in Narni (Terni) Via della Madonnella n. 3
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Negozio al Piano Terreno avente accesso plurimo dall'esterno con ampia Corte esclusiva esterna di pertinenza ad uso Giardino. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 - 15 - 16. E' inoltre compresa nella vendita, anche una piccola rata di terreno della superficie di 11 mq censita come Area Urbana al Foglio 120 con la P.Illa 313. sito in Narni (Terni) Località Taizzano, Via della Madonnella n. 3.

Composto da Negozio al Piano Terreno costituito da unico vano principale, con antibagni e bagni, corte esclusiva di pertinenza ad uso giardino e piccola rata di terreno di 11 mq censita come area urbana.

Il locale ha accesso diretto dall'esterno attraverso 2 ingressi che si diramano dalla strada. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 (passaggio comune ai soli sub 12 e 13) - 15 (passaggio e terrazzo comune ai soli sub 8-12-13) - 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Illa 301).

Posto al piano Terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.181=** (comprensiva della superficie della corte esclusiva di pertinenza, pari a circa mq. 925=).

Identificato in Catasto Fabbricati:

- intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 12**, categoria C/1, classe 6, superficie 210 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 3.806,80.

Coerenze:

L'unita' immobiliare confina sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso impianto sportivo della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 13; sui lati Est, Sud e Ovest con la P.Illa 310 della stessa proprietà della Società esecutata; salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.Illa 301 sub 12 in oggetto costituente il LOTTO 3, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 (passaggio comune ai soli sub 12 e 13) - 15 (passaggio e terrazzo comune ai soli sub 8-12-13) - 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Illa 301).

E' inoltre compresa nella vendita, anche una piccola rata di terreno della superficie di 11 mq. censita come Area Urbana al Foglio 120 con la P.Illa 313.

- intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 313** categoria F/1, , superficie 11 mq, posto al piano T, senza rendita

Coerenze:

L'unita' immobiliare confina sui lati Nord, Sud e Ovest con la P.Illa 310 della stessa proprietà della Società esecutata; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	suburbana - frazione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), campo da calcio (buono), centro sportivo (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), piscina (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, agricole, rurali i principali centri limitrofi sono Amelia, Narni, Otricoli, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate ombre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SOC. ...OMISSIS... S.R.L. in qualità di proprietario del bene

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di proprietà pari a 1/1, **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Vincenzo Clericò di Terni (TR) in data 30/11/2005 ai nn. Rep. 12826 **iscritto a Terni** - Conservatoria dei RR.II. in data **06/12/2005** ai nn. **Reg. Particolare N. 3964** - Reg. Generale N. 15074

importo ipoteca: Euro 1.200.000,00=

importo capitale: Euro 600.000,00=

Nota Bene:

La presente Ipoteca ricade ed è stata iscritta all'epoca sulla P.Illa 293 del Foglio 120 della superficie di mq. 2.344, che oggi a seguito di edificazione dell'immobile è diventata l'attuale P.Illa 301.

Successivamente è stata Annotata con **Annotamento di Restrizione dei Beni N. Reg. Part. 504 del 03.03.2008**, con il quale sono state escluse dal Mutuo le seguenti unità immobiliari: P.Illa 301 sub 9-10-7-8. Visto che successivamente i sub 9-10-7 sono stati soppressi per variazione cambiando di consistenza e diventando gli attuali sub 12-13-14-15-16, mentre invece il sub 8 è rimasto invariato, si ritiene con certezza che **solo il sub 8 sia escluso dalla presente ipoteca** che quindi non vi grava sopra.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di Proprietà pari a 1/1 **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 25/06/2012 ai nn. Rep. 595 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 02/10/2012 ai nn. Reg. Particolare N. 7531 - Reg. Generale N. 9823.

Nota Bene:

Si precisa che oltre agli immobili in oggetto, distinti con la P.Illa 301 sub 12 e con la P.Illa 313 (piccola area urbana) del Foglio 120 costituenti il LOTTO 3, oggetto dello stesso Pignoramento sono anche gli immobili identificati sempre al Foglio 120 con la P.Illa 301 subalterni 1-2-3-4-8-11-13 e con la P.Illa 245 subalterni 2 e 17.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile risulta essere conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Narni, ad eccezione di alcune modeste modifiche alle tramezzature interne nella zona bagni posti sul lato Nord della u.i.u consistenti nella apertura di una porta e realizzazione di un tramezzo divisorio; e nella zona bagni posti sul lato Sud opposto, mediante l'apertura di un'altra porta.

E' stato comunque riscontrato che le dette opere realizzate in difformità, non costituiscono abuso edilizio in quanto trattasi di semplici opere interne che non interessano strutture, non

alterano le superfici, i volumi né tantomeno le superfici finestrate. Le stesse possono comunque essere regolarizzate/sanate tramite presentazione di pratica edilizia S.C.I.A. al Comune di Narni ai sensi della Legge Regionale 1/2004 del 18.02.2004 e successive modificazioni ed integrazioni, aggiornata e modificata con Supplemento Ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale Regione Umbria serie generale n. 41 del 21.09.2011 - Art 7 comma 1 Lettera e - attività edilizia senza titolo abilitativo e da ultimo ai sensi dell'Art. 39 Comma 10-bis della stessa Legge, pubblicato sul B.U.R. n. 29 del 26.06.2013, dichiarando le opere eseguite e versando a titolo di sanzione pecuniaria, la somma di Euro 258,00=.

Viene quindi stimato che i costi per la suddetta pratica, comprese le spese tecniche, i diritti da versare al Comune di Narni e la sanzione pecuniaria, sono pari a circa Euro 1.500,00=.

E' stato inoltre rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata l'agibilità per l'intero edificio e quindi anche per l'immobile in oggetto.

E' però comunque possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo **un costo che viene stimato tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa Euro 1.500,00=.**

4.3.2. *Conformità catastale:*

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Narni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 proprietario dal 27/06/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 27/06/2000 ai nn. Rep. 40114 registrato a Terni - Ufficio delle Entrate in data 13/07/2000 ai nn. 1878 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 13/07/2000 ai nn. Reg. Particolare N. 4859 - Reg. Generale N. 7263

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di Compravendita è una rata di terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 15.449 distinta al Catasto Terreni al Foglio 120 con la P.Illa 225 (ex P.Illa 207), oggi diventata l'attuale P.Illa 301.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 proprietario dal 14/12/1990 al 27/06/2000 in forza di atto di Mutamento di denominazione sociale a firma di Notaio Dott. Raffaele Trabace di Cinisello Balsamo (MI) in data 14/12/1990 ai nn. Rep. 32982 registrato a Ufficio del Registro di Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970 - Vol. 15 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 31/01/1992 ai nn. Reg. Particolare N. 1276 - Reg. Generale N. 1418

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ille 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Illa 207 (riportata erroneamente in Nota come P.Illa 107) era precedentemente identificata con la P.Illa 35/a.

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 proprietario dal 11/12/1990 al 14/12/1990 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 11/12/1990 ai nn. Rep. 17200 registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 24/12/1990 ai nn. 3175 - Vol. 57 trascritto a Terni - Conservatoria dei

Registri Immobiliari in data 21/12/1990 ai nn. Reg. Particolare N. 7724 - Reg. Generale N. 10344

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.lle 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.lla 207 era precedentemente identificata con la P.lla 35/a.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 16825 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.lla 225 del F. 120 intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Concessione Edilizia presentata in data 25/05/1999- n. prot. 10945 rilasciata in data 30/08/2001- n. prot. 16825 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 19473 per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.lla 293 del F. 120 (ex P.lla 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 10/08/2005- n. prot. 23640 rilasciata in data 16/12/2005- n. prot. 19473 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire a Sanatoria N. 20087 per lavori di Sanatoria per Variazioni Prospettiche Fabbricato in Via della Madonella - insistente sulla P.lla 293 del F. 120 (ex P.lla 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 14/08/2007- n. prot. 21877 rilasciata in data 22/11/2007- n. prot. 20087 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Per detta pratica e quindi per detto immobile (LOTTO 3) è stato rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata, l'agibilità. E' però possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo una spesa, che viene stimata tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa **Euro 2.000,00=** oltre oneri fiscali sulle spese tecniche, come per legge.

Descrizione

Negozio al Piano Terreno avente accesso plurimo dall'esterno con ampia Corte esclusiva esterna di pertinenza ad uso Giardino.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 - 15 - 16.

E' inoltre compresa nella vendita, anche una piccola rata di terreno della superficie di 11 mq censita come Area Urbana al Foglio 120 con la P.lla 313. di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Negozio al Piano Terreno avente accesso plurimo dall'esterno con ampia Corte esclusiva esterna di pertinenza ad uso Giardino. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 - 15 - 16. E' inoltre compresa nella vendita, anche una piccola rata di terreno della superficie di 11 mq censita come Area Urbana al Foglio 120 con la P.lla 313. sito in Narni (Terni) Località Taizzano, Via della Madonnella n. 3.

Composto da Negozio al Piano Terreno costituito da unico vano principale, con antibagni e bagni, corte esclusiva di pertinenza ad uso giardino e piccola rata di terreno di 11 mq censita come area urbana.

Il locale ha accesso diretto dall'esterno attraverso 2 ingressi che si diramano dalla strada. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 (passaggio comune ai soli sub 12 e 13) - 15 (passaggio e terrazzo comune ai soli sub 8-12-13) - 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.lla 301).

Posto al piano Terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.181=** (comprensiva della superficie della corte esclusiva di pertinenza, pari a circa mq. 925=).

Identificato in Catasto Fabbricati:

- intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 12**, categoria C/1, classe 6, superficie 210 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 3.806,80.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso impianto sportivo della stessa proprietà della Società eseguita, censita con il sub 13; sui lati Est, Sud e Ovest con la P.lla 310 della stessa proprietà della Società eseguita; salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.Illa 301 sub 12 in oggetto costituente il LOTTO 3, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 (passaggio comune ai soli sub 12 e 13) - 15 (passaggio e terrazzo comune ai soli sub 8-12-13) - 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Illa 301).

E' inoltre compresa nella vendita, anche una piccola rata di terreno della superficie di 11 mq. censita come Area Urbana al Foglio 120 con la P.Illa 313.

- intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 313** categoria F/1, superficie 11 mq, posto al piano T, senza rendita

Coerenze:

L'unita' immobiliare confina sui lati Nord, Sud e Ovest con la P.Illa 310 della stessa proprietà della Società eseguita; salvo altri.

L'edificio è stato costruito nel tra l'anno 2001 e l'anno 2007.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3 di Via della Madonnella - Località Taizzano di Narni (TR). Ha un'altezza interna di circa pari a ml. 3,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C n. 23 del 24.03.2004 l'immobile è identificato nella zona gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona PN 4.5 (Art. 6.1.5.5 N.T.A.) meglio identificata con C ri R3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale Negozio al piano terreno, compresi i servizi	Sup. reale lorda	245,00	1,00	245,00
Corte di pertinenza esclusiva adibita a Giardino	Sup. reale lorda	925,00	1,00	925,00
Piccola Rata di Terreno censita come Area urbana con la P.Illa 313	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	1.181,00		1.181,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: latero-cemento gettati in opera, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: mattonelle in cemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.

Nota Bene:

Per quanto concerne la copertura a tetto dello stabile, si segnala che la stessa necessita di una completa revisione della impermeabilizzazione e isolamento, in quanto è stato rilevato in sede di sopralluogo che vi sono copiose e importanti infiltrazioni di acque meteoriche diffuse su più punti, all'interno di alcuni appartamenti di civile abitazione sottostanti posti al piano primo (vedi Documentazione Fotografica allegata). Più precisamente, le infiltrazioni sono state rilevate sugli appartamenti censiti con i sub 3 (LOTTO 7) e sub 4 (LOTTO 8) e provengono maggiormente dalla porzione di tetto comune censita come B.C.N.C. con il sub 15 (vedi Elaborato Planimetrico allegato).

Pavim. Esterna: materiale: Betonelle, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Cancello:	tipologia: anta singola scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: discrete.
Pareti esterne:	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
Plafoni:	materiale: c.a. prefabbricato al rustico, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente - doppia anta scorrevole, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Telefonico:	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Termico:	tipologia: assente, alimentazione: elettrica, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: assenti, conformità: da collaudare.
Gas:	tipologia: assente, condizioni: assente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare posta al piano terreno ad uso Negozio, **non ancora ultimato in quanto mancano ancora ad oggi da realizzare le seguenti opere: controsoffittatura, porte interne, sanitari e accessori sui bagni.**

Lo scrivente nella determinazione del valore, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito quindi a formare il prezzo al mq. che è scaturito dalla media del valore di mercato attuale di immobili simili a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche della posizione e accessibilità rispetto ad altri immobili simili posti nella zona, nonché dell'attuale particolare andamento del mercato e del particolare momento critico che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Narni ed assimilabili a quelli da valutare, sono comprese per i Negozi, tra €. 750,00= ed €. 1.050,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie "commerciale" (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Detta superficie "commerciale" (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione, stato e caratteristiche dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari a circa Euro 800,00= per il Negozio ed Euro 20,00= per l'area scoperta/corte di pertinenza esclusiva sistemata a giardino.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2013 (ultimo disponibile). Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2012., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni che nelle Frazioni del Comune stesso, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Negozio al Piano Terreno avente accesso plurimo dall'esterno con ampia Corte esclusiva esterna di pertinenza ad uso Giardino. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 14 - 15 - 16. E' inoltre compresa nella vendita, anche una piccola rata di terreno della superficie di 11 mq censita come Area Urbana al Foglio 120 con la P.lla 313.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale Negozio al piano terreno, compresi i servizi	245,00	€ 800,00	€ 196.000,00
Corte di pertinenza esclusiva adibita a Giardino	925,00	€ 20,00	€ 18.500,00
Piccola Rata di Terreno censita come Area urbana con la P.lla 313	11,00	€ 10,00	€ 110,00
	1.181,00		€ 214.610,00

- Valore corpo:	€ 214.610,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 214.610,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 214.610,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A 313.	negozio al piano terreno con corte esclusiva di pertinenza e rata di terreno della sup. di 11 mq censita al F. 120 p.lla sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come beni comuni non censibili con i sub 14, 15, 16.	1181	€ 214.610,00	€ 214.610,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 32.191,50**

- Riduzione monetaria: Oneri Tecnici e Urbanistici per la regolarizzazione/sanatoria delle difformità con pratica S.C.I.A. **€ 1.500,00**

- Riduzione monetaria: Oneri Tecnici e Urbanistici per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile **€ 1.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 179.418,50**

Relazione lotto 003 creata in data 02/08/2013
Codice documento: E141-12-000109-003

Beni in Narni (Terni) Via della Madonnella n. 3
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Negozio al Piano Seminterrato, suddiviso in locale principale, magazzino e servizi. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 15 e 16. sito in Narni (Terni) Località Taizzano, Via della Madonnella n. 3.

Composto da Negozio al Piano Seminterrato, suddiviso in un ampio locale principale, magazzino, ufficio e servizi, oltre a corte esclusiva esterna/area scoperta di pertinenza.

Il locale ha accesso diretto dall'esterno attraverso una leggera rampa che si dirama dalla strada. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con il sub 15 (passaggio e terrazzo comuni ai soli sub 8-12-13) e sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIIa 301).

Posto al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **512=**, (comprensiva della superficie della corte pari a circa 92 mq).

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 8**, categoria C/1, classe 4, composto da vani 344 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 4.583,66.

Coerenze:

L'unita' immobiliare confina su tutti i lati con residua proprietà della Società esecutata; salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.IIIa 301 sub 8 in oggetto costituente il LOTTO 4, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con il sub 15 (passaggio e terrazzo comune ai soli sub 8-12-13) e sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIIa 301).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: suburbana - frazione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), campo da calcio (buono), centro sportivo (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), piscina (buono).
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, rurali i principali centri limitrofi sono Amelia, Narni, Otricoli, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SOC. ...OMISSIS... S.R.L. in qualità di proprietario del bene

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di Proprietà pari a 1/1 **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 25/06/2012 ai nn. Rep. 595 **trascritto a Terni** - Conservatoria dei RR.II. in data **02/10/2012** ai nn. **Reg. Particolare N. 7531** - Reg. Generale N. 9823

Nota Bene:

Si precisa che oltre all'immobile in oggetto, distinto con la P.Illa 301 sub 8 del Foglio 120 costituente il LOTTO 4, oggetto dello stesso Pignoramento sono anche gli immobili identificati sempre al Foglio 120 con la P.Illa 301 subalterni 1-2-3-4-11-12-13; con la P.Illa 313 (piccola area urbana); e con la P.Illa 245 subalterni 2 e 17.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile risulta essere conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Narni, ad eccezione di una tramezzatura interna e precisamente di quella che divide il locale principale Negozio dal locale Magazzino più grande, che, pur se presente nei progetti, non è stata realizzata.

E' stato comunque riscontrato che le dette opere realizzate in difformità, non costituiscono abuso edilizio in quanto trattasi di semplici opere interne che non interessano strutture, non alterano le superfici, i volumi né tantomeno le superfici finestrate. Le stesse possono comunque essere regolarizzate/sanate tramite presentazione di pratica edilizia S.C.I.A. al Comune di Narni ai sensi della Legge Regionale 1/2004 del 18.02.2004 e successive modificazioni ed integrazioni, aggiornata e modificata con Supplemento Ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale Regione Umbria serie generale n. 41 del 21.09.2011 - Art 7 comma 1 Lettera e - attività edilizia senza titolo abilitativo e da ultimo ai sensi dell'Art. 39 Comma 10-bis della stessa Legge, pubblicato sul B.U.R. n. 29 del 26.06.2013, dichiarando le opere eseguite e versando a titolo di sanzione pecuniaria, la somma di Euro 258,00=.

Viene quindi stimato che i costi per la suddetta pratica, comprese le spese tecniche, i diritti da versare al Comune di Narni e la sanzione pecuniaria, sono pari a circa Euro 1.500,00=.

E' stato inoltre rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata l'agibilità per l'intero edificio e quindi anche per l'immobile in oggetto.

E' però comunque possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo **un costo che viene stimato tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa Euro 1.500,00=.**

4.3.2. *Conformità catastale:*

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che l'immobile non è conforme alla Planimetria Catastale depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Narni.

regolarizzabili mediante E' necessario pertanto presentare una Variazione Catastale per modifiche interne con pratica DO.C.FA., all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati con allegata nuova Planimetria Catastale riportante lo stato di fatto rilevato dell'immobile, dopo aver ovviamente sanato dal punto di vista amministrativo/urbanistico, le difformità descritte. A seguito di ciò, cambieranno sicuramente anche le consistenze e rendita catastale. **La spesa/costo per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione della nuova Planimetria da depositare, determinata dallo scrivente C.T.U. sulla base delle tariffe professionali Vigenti, comprensiva delle spese e degli oneri e/o diritti catastali, è in via presuntiva pari a circa Euro 500,00=.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 27/06/2000** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 27/06/2000 ai nn. Rep. 40114 registrato a Terni - Ufficio delle Entrate in data 13/07/2000 ai nn. 1878 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 13/07/2000 ai nn. Reg. Particolare N. 4859 - Reg. Generale N. 7263.

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di Compravendita è una rata di terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 15.449 distinta al Catasto Terreni al Foglio 120 con la P.Illa 225 (ex P.Illa 207), oggi diventata l'attuale P.Illa 301.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 14/12/1990 al 27/06/2000** in forza di atto di Mutamento di denominazione sociale a firma di Notaio Dott. Raffaele Trabace di Cinisello Balsamo (MI) in data 14/12/1990 ai nn. Rep. 32982 registrato a Ufficio del Registro di Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970 - Vol. 15 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 31/01/1992 ai nn. Reg. Particolare N. 1276 - Reg. Generale N. 1418.

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ille 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Illa 207 (riportata erroneamente in Nota come P.Illa 107) era precedentemente identificata con la P.Illa 35/a.

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 11/12/1990 al 14/12/1990** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 11/12/1990 ai nn. Rep. 17200 registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 24/12/1990 ai nn. 3175 - Vol. 57 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/12/1990 ai nn. Reg. Particolare N. 7724 - Reg. Generale N. 10344.

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ille 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Illa 207 era precedentemente identificata con la P.Illa 35/a.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 16825 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Illa 225 del F. 120 intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Concessione Edilizia presentata in data 25/05/1999- n. prot. 10945 rilasciata in data 30/08/2001- n. prot. 16825 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 19473 per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Illa 293 del F. 120 (ex P.Illa 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 10/08/2005- n. prot. 23640 rilasciata in data 16/12/2005- n. prot. 19473 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire a Sanatoria N. 20087 per lavori di Sanatoria per Variazioni Prospettiche Fabbricato in Via della Madonnella - insistente sulla P.Illa 293 del F. 120 (ex P.Illa 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 14/08/2007- n. prot.. 21877 rilasciata in data 22/11/2007- n. prot. 20087 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Per detta pratica e quindi per detto immobile (LOTTO 4) è stato rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata, l'agibilità. E' però possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo una spesa, che viene stimata tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa **Euro 2.000,00=** oltre oneri fiscali sulle spese tecniche, come per legge.

Descrizione

Negoziato al Piano Seminterrato, suddiviso in locale principale, magazzino e servizi. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 15 e 16. di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Negoziato al Piano Seminterrato, suddiviso in locale principale, magazzino e servizi. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 15 e 16. sito in Narni (Terni) Località Taizzano, Via della Madonnella n. 3.

Composto da Negoziato al Piano Seminterrato, suddiviso in un ampio locale principale, magazzino, ufficio e servizi, oltre a corte esclusiva esterna/area scoperta di pertinenza.

Il locale ha accesso diretto dall'esterno attraverso una leggera rampa che si dirama dalla strada. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con il sub 15 (passaggio e terrazzo comuni ai soli sub 8-12-13) e sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Illa 301).

Posto al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **512**, (comprensiva della superficie della corte pari a circa 92 mq).

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **folio 120 mappale 301 subalterno 8**, categoria C/1, classe 4, composto da vani 344 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 4.583,66.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina su tutti i lati con residua proprietà della Società esecutata; salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.Illa 301 sub 8 in oggetto costituente il LOTTO 4, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con il sub 15 (passaggio e terrazzo comune ai soli sub 8-12-13) e sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Illa 301).

L'edificio è stato costruito nel tra l'anno 2001 e l'anno 2007.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3 di Via della Madonnella - Località Taizzano di Narni (TR). Ha un'altezza interna di circa pari a ml. 3,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C n. 23 del 24.03.2004 l'immobile è identificato nella zona gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona PN 4.5 (Art. 6.1.5.5 N.T.A.) meglio identificata con C ri R3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale Negoziato, Magazzino, Ufficio e Servizi al piano seminterrato	Sup. reale lorda	420,00	1,00	420,00
Corte di pertinenza esclusiva/area scoperta	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00
	Sup. reale lorda	512,00		512,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Paola VELLA
Curatore/Custode: Avv. Andrea SEVERINI
Perito: Geom. Paolo Casali

<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cemento gettati in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: mattonelle in cemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.
----------------------------	---

Nota Bene:

Per quanto concerne la copertura a tetto dello stabile, si segnala che la stessa necessita di una completa revisione della impermeabilizzazione e isolamento, in quanto è stato rilevato in sede di sopralluogo che vi sono copiose e importanti infiltrazioni di acque meteoriche diffuse su più punti, all'interno di alcuni appartamenti di civile abitazione sottostanti posti al piano primo (vedi Documentazione Fotografica allegata). Più precisamente, le infiltrazioni sono state rilevate sugli appartamenti censiti con i sub 3 (LOTTO 7) e sub 4 (LOTTO 8) e provengono maggiormente dalla porzione di tetto comune censita come B.C.N.C. con il sub 15 (vedi Elaborato Planimetrico allegato).

<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: Betonelle, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	materiale: c.a. prefabbricato al rustico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta scorrevole, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: assente, alimentazione: elettrica, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: assente, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: assente, condizioni: assente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione.

All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare posta al piano seminterrato ad uso Negozio **con impianti ancora da ultimare**.

Lo scrivente nella determinazione del valore, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito quindi a formare il prezzo al mq.

che è scaturito dalla media del valore di mercato attuale di immobili simili a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche della posizione e accessibilità rispetto ad altri immobili simili posti nella zona, nonché dell'attuale particolare andamento del mercato e del particolare momento critico che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Narni ed assimilabili a quelli da valutare, sono comprese per i Negozi, tra € 750,00= ed € 1.050,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie "commerciale" (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione (piano), stato e caratteristiche dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari a circa Euro 600,00= per il Negozio ed Euro 20,00= per l'area scoperta/corte di pertinenza esclusiva**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2013 (ultimo disponibile). Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2012., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni che nelle Frazioni del Comune stesso, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Negozio al Piano Seminterrato, suddiviso in locale principale, magazzino e servizi. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) con i sub 15 e 16.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale Negozio, Magazzino, Ufficio e Servizi al piano seminterrato	420,00	€ 600,00	€ 252.000,00

Corte di pertinenza esclusiva/area scoperta	92,00	€ 20,00	€ 1.840,00
	512,00		€ 253.840,00

- Valore corpo:	€ 253.840,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 253.840,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 253.840,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio al piano seminterrato, suddiviso in locale principale, magazzino e servizi. sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come b.c.n.c. (beni comuni non censibili) con i sub 15 e 16.	512	€ 253.840,00	€ 253.840,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 38.076,00
- Riduzione monetaria: Oneri Tecnici e Urbanistici per la regolarizzazione/sanatoria delle difformità con pratica S.C.I.A.	€ 1.500,00
- Riduzione monetaria: Oneri Tecnici e Urbanistici per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile	€ 1.500,00
- Riduzione monetaria: Oneri per la Regolarizzazione Catastale dell'immobile (Variazione Catastale dopo la Sanatoria Edilizia)	€ 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 212.264,00

Beni in Narni (Terni) Via della Madonnella n. 3
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. sito in Narni (Terni) frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3.

Composto da Appartamento di civile abitazione posto al Piano Primo, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura; nr. 2 camere da letto e bagno. Oltre a terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Illa 301).

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **94=**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 1**, categoria A/2, classe 6, composto da vani 4 vani, posto al piano 1°, - rendita: Euro 309,87.

Coerenze:

L'unita' immobiliare confina sul lato Ovest con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società eseguita, censita con il sub 2; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società eseguita, censita con il sub 4; sui restanti lati con residua proprietà della Società eseguita; salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.Illa 301 sub 1 in oggetto costituente il LOTTO 5, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Illa 301).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: suburbana - frazione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), campo da calcio (buono), centro sportivo (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), piscina (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, rurali i principali centri limitrofi sono Amelia, Narni, Otricoli, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Alborno di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Alborno di Narni.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SOC. ...OMISSIS... S.R.L. in qualità di proprietario del bene

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di proprietà pari a 1/1, **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Vincenzo Clericò di Terni (TR) in data 30/11/2005 ai nn. Rep. 12826 **iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 06/12/2005 ai nn. Reg. Particolare N. 3964 - Reg. Generale N. 15074**

importo ipoteca: Euro 1.200.000,00=

importo capitale: Euro 600.000,00=

Nota Bene:

La presente Ipoteca ricade ed è stata iscritta all'epoca sulla P.Ila 293 del Foglio 120 della superficie di mq. 2.344, che oggi a seguito di edificazione dell'immobile è diventata l'attuale P.Ila 301.

Successivamente è stata Annotata con **Annotamento di Restrizione dei Beni N. Reg. Part. 504 del 03.03.2008**, con il quale sono state escluse dal Mutuo le seguenti unità immobiliari: P.Ila 301 sub 9-10-7-8. Visto che successivamente i sub 9-10-7 sono stati soppressi per variazione cambiando di consistenza e diventando gli attuali sub 12-13-14-15-16, mentre invece il sub 8 è rimasto invariato, si ritiene con certezza che **solo il sub 8 sia escluso dalla presente ipoteca** che quindi non vi grava sopra.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di Proprietà pari a 1/1 **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 25/06/2012 ai nn. Rep. 595 **trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 02/10/2012 ai nn. Reg. Particolare N. 7531 - Reg. Generale N. 9823.**

Nota Bene:

Si precisa che oltre all'immobile in oggetto, distinto con la P.Ila 301 sub 1 del Foglio 120 costituente il LOTTO 5, oggetto dello stesso Pignoramento sono anche gli immobili identificati sempre al Foglio 120 con la P.Ila 301 subalterni 2-3-4-8-11-12-13; con la P.Ila 313 (piccola area urbana); e con la P.Ila 245 subalterni 2 e 17..

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile risulta essere conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Narni. E' stato comunque rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata l'agibilità per l'intero edificio e quindi anche per l'immobile in oggetto.

E' però comunque possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo **un costo che viene stimato tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa Euro 1.500,00=.**

4.3.2. Conformità catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è **risultato che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Narni.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Giudice Dr. Paola VELLA
Curatore/Custode: Avv. Andrea SEVERINI
Perito: Geom. Paolo Casali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 27/06/2000 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 27/06/2000 ai nn. Rep. 40114 registrato a Terni - Ufficio delle Entrate in data 13/07/2000 ai nn. 1878 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 13/07/2000 ai nn. Reg. Particolare N. 4859 - Reg. Generale N. 7263

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di Compravendita è una rata di terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 15.449 distinta al Catasto Terreni al Foglio 120 con la P.Illa 225 (ex P.Illa 207), oggi diventata l'attuale P.Illa 301.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 14/12/1990 al 27/06/2000** in forza di atto di Mutamento di denominazione sociale a firma di Notaio Dott. Raffaele Trabace di Cinisello Balsamo (MI) in data 14/12/1990 ai nn. Rep. 32982 registrato a Ufficio del Registro di Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970 - Vol. 15 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 31/01/1992 ai nn. Reg. Particolare N. 1276 - Reg. Generale N. 1418

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ille 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Illa 207 (riportata erroneamente in Nota come P.Illa 107) era precedentemente identificata con la P.Illa 35/a.

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 11/12/1990 al 14/12/1990** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 11/12/1990 ai nn. Rep. 17200 registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 24/12/1990 ai nn. 3175 - Vol. 57 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/12/1990 ai nn. Reg. Particolare N. 7724 - Reg. Generale N. 10344

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ille 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Illa 207 era precedentemente identificata con la P.Illa 35/a.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 16825 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Illa 225 del F. 120 intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Concessione Edilizia presentata in data 25/05/1999- n. prot. 10945 rilasciata in data 30/08/2001- n. prot. 16825 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 19473 per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Illa 293 del F. 120 (ex P.Illa 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 10/08/2005- n. prot. 23640 rilasciata in data 16/12/2005- n. prot. 19473 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire a Sanatoria N. 20087 per lavori di Sanatoria per Variazioni Prospettiche Fabbricato in Via della Madonella - insistente sulla P.Illa 293 del F. 120 (ex P.Illa 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 14/08/2007- n. prot. 21877 rilasciata in data 22/11/2007- n. prot. 20087 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Per detta pratica e quindi per detto immobile (LOTTO 5) è stato rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata, l'agibilità. E' però possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo una spesa, che viene stimata tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa **Euro 2.000,00=** oltre oneri fiscali sulle spese tecniche, come per legge.

Descrizione

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. sito in Narni (Terni) frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3.

Composto da Appartamento di civile abitazione posto al Piano Primo, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura; nr. 2 camere da letto e bagno. Oltre a terrazzo di pertinenza.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIa 301).

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **94=**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 1**, categoria A/2, classe 6, composto da vani 4 vani, posto al piano 1°, - rendita: Euro 309,87.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Ovest con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 2; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 4; sui restanti lati con residua proprietà della Società esecutata; salvo altri.

Nota Bene:

Si precisa che la P.IIa 301 sub 1 in oggetto costituente il LOTTO 5, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIa 301).

L'edificio è stato costruito nel tra l'anno 2001 e l'anno 2007.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3 di Via della Madonnella - Località Taizzano di Narni (TR). Ha un'altezza interna di circa pari a ml. 3,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C n. 23 del 24.03.2004 l'immobile è identificato nella zona gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona PN 4.5 (Art. 6.1.5.5 N.T.A.) meglio identificata con C ri R3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	83,00	1,00	83,00
Terrazzo di pertinenza	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	94,00		94,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: latero-cemento gettati in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: mattonelle in cemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.

Nota Bene:

Per quanto concerne la copertura a tetto dello stabile, si segnala che la stessa necessita di una completa revisione della impermeabilizzazione e isolamento, in quanto è stato rilevato in sede di sopralluogo che vi sono copiose e importanti infiltrazioni di acque meteoriche diffuse su più punti, all'interno di alcuni appartamenti di civile abitazione sottostanti posti al piano primo (vedi Documentazione Fotografica allegata). Più precisamente, le infiltrazioni sono state rilevate sugli appartamenti censiti con i sub 3 (LOTTO 7) e sub 4 (LOTTO 8) e provengono maggiormente dalla porzione di tetto comune censita come B.C.N.C. con il sub 15 (vedi Elaborato Planimetrico allegato).

<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: Betonelle, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare ad uso civile abitazione (appartamento) posta al piano primo.

Lo scrivente nella determinazione del valore, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito quindi a formare il prezzo al mq. che è scaturito dalla media del valore di mercato attuale di immobili simili a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche della posizione e accessibilità rispetto ad altri immobili simili posti nella zona, nonché dell'attuale particolare andamento del mercato e del particolare momento critico che lo stesso sta attraversando.

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Narni ed assimilabili a quelli da valutare, sono comprese per i Negozi, tra €. 800,00= ed €. 1.100,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie "commerciale" (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione, stato e caratteristiche dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari a circa Euro 1.000,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2013 (ultimo disponibile). Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2012., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni che nelle Frazioni del Comune stesso, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento di civile abitazione al piano primo	83,00	€ 1.000,00	€ 83.000,00
Terrazzo di pertinenza	11,00	€ 300,00	€ 3.300,00
	94,00		€ 86.300,00

- Valore corpo:	€ 86.300,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 86.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 86.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	appartamento di civile abitazione posto al piano primo con terrazzo di pertinenza. sono			
A	compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come bene comune non censibile con il sub 16.	94	€ 86.300,00	€ 86.300,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.945,00

- Riduzione monetaria: Oneri Tecnici e Urbanistici per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 71.855,00

Relazione lotto 005 creata in data 02/08/2013
Codice documento: E141-12-000109-005

Beni in Narni (Terni) Via della Madonnella n. 3
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. sito in Narni (Terni) frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3.

Composto da Appartamento di civile abitazione posto al Piano Primo, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura; nr. 1 camera da letto e bagno. Oltre a terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Illa 301).

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **71=**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 2**, categoria A/2, classe 6, composto da vani 3, posto al piano 1°, - rendita: Euro 232,41.

Coerenze:

L'unita' immobiliare confina sul lato Est con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 1; sul lato Nord con vano/corridoio comune censito come B.C.N.C. con il sub 16; sui restanti lati con residua proprietà della Società esecutata; salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.Illa 301 sub 2 in oggetto costituente il LOTTO 6, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Illa 301).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: suburbana - frazione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), campo da calcio (buono), centro sportivo (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), piscina (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, rurali i principali centri limitrofi sono Amelia, Narni, Otricoli, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Alborno di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Alborno di Narni.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SOC. ...OMISSIS... S.R.L. in qualità di proprietario del bene

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - c.f./p.iva 09339391006, per il diritto di proprietà pari a 1/1, **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Vincenzo Clericò di Terni (TR) in data 30/11/2005 ai nn. Rep. 12826 **iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 06/12/2005 ai nn. Reg. Particolare N. 3964 - Reg. Generale N. 15074**

importo ipoteca: Euro 1.200.000,00=

importo capitale: Euro 600.000,00=

Nota Bene:

La presente Ipoteca ricade ed è stata iscritta all'epoca sulla P.Ila 293 del Foglio 120 della superficie di mq. 2.344, che oggi a seguito di edificazione dell'immobile è diventata l'attuale P.Ila 301.

Successivamente è stata Annotata con **Annotamento di Restrizione dei Beni N. Reg. Part. 504 del 03.03.2008**, con il quale sono state escluse dal Mutuo le seguenti unità immobiliari: P.Ila 301 sub 9-10-7-8. Visto che successivamente i sub 9-10-7 sono stati soppressi per variazione cambiando di consistenza e diventando gli attuali sub 12-13-14-15-16, mentre invece il sub 8 è rimasto invariato, si ritiene con certezza che **solo il sub 8 sia escluso dalla presente ipoteca** che quindi non vi grava sopra..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di Proprietà pari a 1/1 **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 25/06/2012 ai nn. Rep. 595 **trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 02/10/2012 ai nn. Reg. Particolare N. 7531 - Reg. Generale N. 9823.**

Nota Bene:

Si precisa che oltre all'immobile in oggetto, distinto con la P.Ila 301 sub 2 del Foglio 120 costituente il LOTTO 6, oggetto dello stesso Pignoramento sono anche gli immobili identificati sempre al Foglio 120 con la P.Ila 301 subalterni 1-3-4-8-11-12-13; con la P.Ila 313 (piccola area urbana); e con la P.Ila 245 subalterni 2 e 17.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile risulta essere conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Narni. E' stato comunque rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata l'agibilità per l'intero edificio e quindi anche per l'immobile in oggetto. E' però comunque possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo **un costo che viene stimato tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa Euro 1.500,00=.**

4.3.2. Conformità catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 **è risultato che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Narni.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 27/06/2000 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 27/06/2000 ai nn. Rep. 40114 registrato a Terni - Ufficio delle Entrate in data 13/07/2000 ai nn. 1878 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 13/07/2000 ai nn. Reg. Particolare N. 4859 - Reg. Generale N. 7263.

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di Compravendita è una rata di terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 15.449 distinta al Catasto Terreni al Foglio 120 con la P.Ila 225 (ex P.Ila 207), oggi diventata l'attuale P.Ila 301.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 14/12/1990 al 27/06/2000** in forza di atto di Mutamento di denominazione sociale a firma di Notaio Dott. Raffaele Trabace di Cinisello Balsamo (MI) in data 14/12/1990 ai nn. Rep. 32982 registrato a Ufficio del Registro di Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970 - Vol. 15 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 31/01/1992 ai nn. Reg. Particolare N. 1276 - Reg. Generale N. 1418.

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ile 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Ila 207 (riportata erroneamente in Nota come P.Ila 107) era precedentemente identificata con la P.Ila 35/a.

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 11/12/1990 al 14/12/1990** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 11/12/1990 ai nn. Rep. 17200 registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 24/12/1990 ai nn. 3175 - Vol. 57 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/12/1990 ai nn. Reg. Particolare N. 7724 - Reg. Generale N. 10344

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ile 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Ila 207 era precedentemente identificata con la P.Ila 35/a.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 16825 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Ila 225 del F. 120 intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Concessione Edilizia presentata in data 25/05/1999- n. prot. 10945 rilasciata in data 30/08/2001- n. prot. 16825 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Permesso di Costruire in Variante N. 19473 per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Ila 293 del F. 120 (ex P.Ila 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 10/08/2005- n. prot. 23640 rilasciata in data 16/12/2005- n. prot. 19473 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Permesso di Costruire a Sanatoria N. 20087 per lavori di Sanatoria per Variazioni Prospettiche Fabbricato in Via della Madonella - insistente sulla P.Ila 293 del F. 120 (ex P.Ila 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 14/08/2007- n. prot. 21877 rilasciata in data 22/11/2007- n. prot. 20087 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Per detta pratica e quindi per detto immobile (LOTTO 6) è stato rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata, l'agibilità. E' però possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo una spesa, che viene stimata tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa **Euro 2.000,00=** oltre oneri fiscali sulle spese tecniche, come per legge

Descrizione

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. sito in Narni (Terni) frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3.

Composto da Appartamento di civile abitazione posto al Piano Primo, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura; nr. 1 camera da letto e bagno. Oltre a terrazzo di pertinenza.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Ila 301).

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **71=**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 2**, categoria A/2, classe 6, composto da vani 3, posto al piano 1°, - rendita: Euro 232,41.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Est con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 1; sul lato Nord con vano/corridoio comune censito come B.C.N.C. con il sub 16; sui restanti lati con residua proprietà della Società esecutata; salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.Ila 301 sub 2 in oggetto costituente il LOTTO 6, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.Ila 301).

L'edificio è stato costruito nel tra l'anno 2001 e l'anno 2007.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3 di Via della Madonnella - Località Taizzano di Narni (TR). Ha un'altezza interna di circa pari a ml. 3,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C n. 23 del 24.03.2004 l'immobile è identificato nella zona gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona PN 4.5 (Art. 6.1.5.5 N.T.A.) meglio identificata con C ri R3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
Terrazzo di pertinenza	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
	Sup. reale lorda	71,00		71,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: latero-cemento gettati in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: mattonelle in cemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.

Nota Bene:

Per quanto concerne la copertura a tetto dello stabile, si segnala che la stessa necessita di una completa revisione della impermeabilizzazione e isolamento, in quanto è stato rilevato in sede di sopralluogo che vi sono copiose e importanti infiltrazioni di acque meteoriche diffuse su più punti, all'interno di alcuni appartamenti di civile abitazione sottostanti posti al piano primo (vedi Documentazione Fotografica allegata). Più precisamente, le infiltrazioni sono state rilevate sugli appartamenti censiti con i sub 3 (LOTTO 7) e sub 4 (LOTTO 8) e provengono maggiormente dalla porzione di tetto comune censita come B.C.N.C. con il sub 15 (vedi Elaborato Planimetrico allegato).

Pavim. Esterna: materiale: Betonelle, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.

Plafoni: materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare ad uso civile abitazione (appartamento) posta al piano primo.

Lo scrivente nella determinazione del valore, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito quindi a formare il prezzo al mq.

che è scaturito dalla media del valore di mercato attuale di immobili simili a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche della posizione e accessibilità rispetto ad altri immobili simili posti nella zona, nonché dell'attuale particolare andamento del mercato e del particolare momento critico che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Narni ed assimilabili a quelli da valutare, sono comprese per i Negozi, tra €. 800,00= ed €. 1.100,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie "commerciale" (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obbiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione, stato e caratteristiche dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari a circa Euro 1.000,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2013 (ultimo disponibile). Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2012., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni che nelle Frazioni del Comune stesso, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento di civile abitazione al piano primo	60,00	€ 1.000,00	€ 60.000,00
Terrazzo di pertinenza	11,00	€ 300,00	€ 3.300,00
	71,00		€ 63.300,00

- Valore corpo: **€ 63.300,00**

- Valore accessori: **€ 0,00**

- Valore complessivo intero: **€ 63.300,00**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 63.300,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione posto al piano primo con terrazzo di pertinenza. sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come b.c.n.c. (bene comune non censibile) con il sub 16.	71	€ 63.300,00	€ 63.300,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 9.495,00

- Riduzione monetaria: Oneri Tecnici e Urbanistici per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 52.305,00

Beni in Narni (Terni) Via della Madonnella n. 3
Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con ampio terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. sito in Narni (Terni) frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3.

Composto da Appartamento di civile abitazione posto al Piano Primo, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura; nr. 2 camere da letto, bagno ripostiglio. Oltre ad ampio terrazzo di pertinenza.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIa 301).

Si ritiene importante evidenziare che l'unità immobiliare è **interessata da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura a tetto, localizzate maggiormente nella camera da letto più grande** (vedi Documentazione Fotografica allegata).

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **122**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 3**, categoria A/2, classe 6, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1°, - rendita: Euro 348,61.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Est con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 4; sul lato Sud con vano/corridoio comune censito come B.C.N.C. con il sub 16; sui restanti lati con residua proprietà della Società esecutata; salvo altri.

Nota Bene:

Si precisa che la P.IIa 301 sub 3 in oggetto costituente il LOTTO 7, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIa 301).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: suburbana - frazione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), campo da calcio (buono), centro sportivo (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), piscina (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, rurali i principali centri limitrofi sono Amelia, Narni, Otricoli, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SOC. ...OMISSIS... S.R.L. in qualità di proprietario del bene

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. **Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di proprietà pari a 1/1, **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Vincenzo Clericò di Terni (TR) in data 30/11/2005 ai nn. Rep. 12826 **iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 06/12/2005 ai nn. Reg. Particolare N. 3964 - Reg. Generale N. 15074**

importo ipoteca: Euro 1.200.000,00=

importo capitale: Euro 600.000,00=

Nota Bene: La presente Ipoteca ricade ed è stata iscritta all'epoca sulla P.Ila 293 del Foglio 120 della superficie di mq. 2.344, che oggi a seguito di edificazione dell'immobile è diventata l'attuale P.Ila 301.

Successivamente è stata Annotata con **Annotamento di Restrizione dei Beni N. Reg. Part. 504 del 03.03.2008**, con il quale sono state escluse dal Mutuo le seguenti unità immobiliari: P.Ila 301 sub 9-10-7-8. Visto che successivamente i sub 9-10-7 sono stati soppressi per variazione cambiando di consistenza e diventando gli attuali sub 12-13-14-15-16, mentre invece il sub 8 è rimasto invariato, si ritiene con certezza che **solo il sub 8 sia escluso dalla presente ipoteca** che quindi non vi grava sopra..

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di Proprietà pari a 1/1 **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 25/06/2012 ai nn. Rep. 595 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 02/10/2012 ai nn. Reg. Particolare N. 7531 - Reg. Generale N. 9823.

Nota Bene:

Si precisa che oltre all'immobile in oggetto, distinto con la P.Ila 301 sub 3 del Foglio 120 costituente il LOTTO 7, oggetto dello stesso Pignoramento sono anche gli immobili identificati sempre al Foglio 120 con la P.Ila 301 subalterni 1-2-4-8-11-12-13; con la P.Ila 313 (piccola area urbana); e con la P.Ila 245 subalterni 2 e 17.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

L'immobile risulta essere conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Narni. E' stato comunque rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata l'agibilità per l'intero edificio e quindi anche per l'immobile in oggetto.

E' però comunque possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo **un costo che viene stimato tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa Euro 1.500,00=.**

4.3.2. **Conformità catastale:**

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Narni.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **proprietario dal 27/06/2000 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 27/06/2000 ai nn. Rep. 40114 registrato a Terni - Ufficio delle Entrate in data 13/07/2000 ai nn. 1878 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 13/07/2000 ai nn. Reg. Particolare N. 4859 - Reg. Generale N. 7263

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di Compravendita è una rata di terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 15.449 distinta al Catasto Terreni al Foglio 120 con la P.Ila 225 (ex P.Ila 207), oggi diventata l'attuale P.Ila 301.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **proprietario dal 14/12/1990 al 27/06/2000** in forza di atto di Mutamento di denominazione sociale a firma di Notaio Dott. Raffaele Trabace di Cinisello Balsamo (MI) in data 14/12/1990 ai nn. Rep. 32982 registrato a Ufficio del Registro di Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970 - Vol. 15 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 31/01/1992 ai nn. Reg. Particolare N. 1276 - Reg. Generale N. 1418

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ile 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Ila 207 (riportata erroneamente in Nota come P.Ila 107) era precedentemente identificata con la P.Ila 35/a.

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **proprietario dal 11/12/1990 al 14/12/1990** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 11/12/1990 ai nn. Rep. 17200 registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 24/12/1990 ai nn. 3175 - Vol. 57 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/12/1990 ai nn. Reg. Particolare N. 7724 - Reg. Generale N. 10344

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ile 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Ila 207 era precedentemente identificata con la P.Ila 35/a.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 16825 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Ila 225 del F. 120 intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Concessione Edilizia presentata in data 25/05/1999- n. prot. 10945 rilasciata in data 30/08/2001- n. prot. 16825 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Permesso di Costruire in Variante N. 19473 per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Ila 293 del F. 120 (ex P.Ila 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 10/08/2005- n. prot. 23640 rilasciata in data 16/12/2005- n. prot. 19473 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Permesso di Costruire a Sanatoria N. 20087 per lavori di Sanatoria per Variazioni Prospettiche Fabbricato in Via della Madonella - insistente sulla P.Ila 293 del F. 120 (ex P.Ila 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 14/08/2007- n. prot. 21877 rilasciata in data 22/11/2007- n. prot. 20087 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Per detta pratica e quindi per detto immobile (LOTTO 7) è stato rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata, l'agibilità. E' però possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo una spesa, che viene stimata tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa **Euro 2.000,00=** oltre oneri fiscali sulle spese tecniche, come per legge

Descrizione

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con ampio terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con ampio terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. sito in Narni (Terni) frazione Taizzano Via della Madonnella n. 3.

Composto da Appartamento di civile abitazione posto al Piano Primo, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura; nr. 2 camere da letto, bagno ripostiglio. Oltre ad ampio terrazzo di pertinenza.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIa 301).

Si ritiene importante evidenziare che l'unità immobiliare è interessata da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura a tetto, localizzate maggiormente nella camera da letto più grande (vedi Documentazione Fotografica allegata).

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **122**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 foglio 120 mappale 301 subalterno 3, categoria A/2, classe 6, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1°, - rendita: Euro 348,61.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Est con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 4; sul lato Sud con vano/corridoio comune censito come B.C.N.C. con il sub 16; sui restanti lati con residua proprietà della Società esecutata; salvo altri.

Nota Bene:

Si precisa che la P.IIa 301 sub 3 in oggetto costituente il LOTTO 7, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIa 301).

L'edificio è stato costruito nel tra l'anno 2001 e l'anno 2007.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3 di Via della Madonnella - Località Taizzano di Narni (TR) di interno, ha un'altezza interna di circa pari a ml. 3,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C n. 23 del 24.03.2004 l'immobile è identificato nella zona gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona PN 4.5 (Art. 6.1.5.5 N.T.A.) meglio identificata con C ri R3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	82,00	1,00	82,00
Terrazzo di pertinenza	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
	Sup. reale lorda	122,00		122,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: latero-cemento gettati in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
Note:
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: mattonelle in cemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.

Nota Bene:

Per quanto concerne la copertura a tetto dello stabile, si segnala che la stessa necessita di una completa revisione della impermeabilizzazione e isolamento, in quanto è stato rilevato in sede di sopralluogo che vi sono copiose e importanti infiltrazioni di acque meteoriche diffuse su più punti, all'interno di alcuni appartamenti di civile abitazione sottostanti posti al piano primo (vedi Documentazione Fotografica allegata). Più precisamente, le infiltrazioni sono state rilevate sugli appartamenti censiti con i sub 3 (LOTTO 7) e sub 4 (LOTTO 8) e provengono maggiormente dalla porzione di tetto comune censita come B.C.N.C. con il sub 15 (vedi Elaborato Planimetrico allegato).

Pavim. Esterna: materiale: Betonelle, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.

Plafoni: materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare ad uso civile abitazione (appartamento) posta al piano primo, **purtroppo interessata da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura a tetto** (vedi Documentazione Fotografica allegata). Lo scrivente nella determinazione del valore, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito quindi a formare il prezzo al mq. che è scaturito dalla media del valore di mercato attuale di immobili simili a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche della posizione e accessibilità rispetto ad altri immobili simili posti nella zona, nonché dell'attuale particolare andamento del mercato e del particolare momento critico che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Narni ed assimilabili a quelli da valutare, sono comprese per i Negozi, tra € 800,00= ed € 1.100,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie "commerciale" (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione, stato e caratteristiche dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari a circa Euro 900,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2013 (ultimo disponibile). Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2012., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni che nelle Frazioni del Comune stesso, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con ampio terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento di civile abitazione al piano primo	82,00	€ 900,00	€ 73.800,00
Terrazzo di pertinenza	40,00	€ 300,00	€ 12.000,00
	122,00		€ 85.800,00

- Valore corpo:	€ 85.800,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 85.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 85.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione posto al piano primo con terrazzo di pertinenza. sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite con il sub 16.	122	€ 85.800,00	€ 85.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.870,00

- Riduzione monetaria: Oneri Tecnici e Urbanistici per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 71.430,00

Relazione lotto 007 creata in data 02/08/2013
Codice documento: E141-12-000109-007

Beni in Narni (Terni) Via della Madonnella n. 3
Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con piccolo terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. sito in Narni (Terni) Località Taizzano, Via della Madonnella n. 3.

Composto da Appartamento di civile abitazione posto al Piano Primo, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura; nr. 2 camere da letto e bagno. Oltre a piccolo terrazzo di pertinenza.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIIa 301).

Si ritiene importante evidenziare che l'unità immobiliare è **interessata da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura a tetto, localizzate nella camera da letto** (vedi Documentazione Fotografica allegata).

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **78=**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 4**, categoria A/2, classe 6, composto da 4 vani, posto al piano 1°, - rendita: Euro 309,87.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Ovest con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 3 e con vano/corridoio comune censito come B.C.N.C. con il sub 16; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 1; sui restanti lati con residua proprietà della Società esecutata; salvo altri.

Nota Bene:

Si precisa che la P.IIIa 301 sub 4 in oggetto costituente il LOTTO 8, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.IIIa 301).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: suburbana - frazione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), campo da calcio (buono), centro sportivo (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), piscina (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, rurali i principali centri limitrofi sono Amelia, Narni, Otricoli, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SOC. ...OMISSIS... S.R.L. in qualità di proprietario del bene

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di proprietà pari a 1/1, **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Vincenzo Clericò di Terni (TR) in data 30/11/2005 ai nn. Rep. 12826 **iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 06/12/2005 ai nn. Reg. Particolare N. 3964 - Reg. Generale N. 15074**

importo ipoteca: Euro 1.200.000,00=

importo capitale: Euro 600.000,00=

Nota Bene:

La presente Ipoteca ricade ed è stata iscritta all'epoca sulla P.lla 293 del Foglio 120 della superficie di mq. 2.344, che oggi a seguito di edificazione dell'immobile è diventata l'attuale P.lla 301.

Successivamente è stata Annotata con **Annotamento di Restrizione dei Beni N. Reg. Part. 504 del 03.03.2008**, con il quale sono state escluse dal Mutuo le seguenti unità immobiliari: P.lla 301 sub 9-10-7-8. Visto che successivamente i sub 9-10-7 sono stati soppressi per variazione cambiando di consistenza e diventando gli attuali sub 12-13-14-15-16, mentre invece il sub 8 è rimasto invariato, si ritiene con certezza che **solo il sub 8 sia escluso dalla presente ipoteca** che quindi non vi grava sopra.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di Proprietà pari a 1/1 **contro ...OMISSIS... S.R.L.** con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 25/06/2012 ai nn. Rep. 595 **trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 02/10/2012 ai nn. Reg. Particolare N. 7531 - Reg. Generale N. 9823.**

Nota Bene:

Si precisa che oltre all'immobile in oggetto, distinto con la P.lla 301 sub 4 del Foglio 120 costituente il LOTTO 8, oggetto dello stesso Pignoramento sono anche gli immobili identificati sempre al Foglio 120 con la P.lla 301 subalterni 1-2-3-8-11-12-13; con la P.lla 313 (piccola area urbana); e con la P.lla 245 subalterni 2 e 17.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile risulta essere conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Narni.

E' stato comunque rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata l'agibilità per l'intero edificio e quindi anche per l'immobile in oggetto.

E' però comunque possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo **un costo che viene stimato tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa Euro 1.500,00=.**

4.3.2. Conformità catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 **è risultato che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Narni.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 27/06/2000 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 27/06/2000 ai nn. Rep. 40114 registrato a Terni - Ufficio delle Entrate in data 13/07/2000 ai nn. 1878 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 13/07/2000 ai nn. Reg. Particolare N. 4859 - Reg. Generale N. 7263

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di Compravendita è una rata di terreno edificabile della superficie complessiva di mq. 15.449 distinta al Catasto Terreni al Foglio 120 con la P.Ila 225 (ex P.Ila 207), oggi diventata l'attuale P.Ila 301.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 14/12/1990 al 27/06/2000** in forza di atto di Mutamento di denominazione sociale a firma di Notaio Dott. Raffaele Trabace di Cinisello Balsamo (MI) in data 14/12/1990 ai nn. Rep. 32982 registrato a Ufficio del Registro di Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970 - Vol. 15 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 31/01/1992 ai nn. Reg. Particolare N. 1276 - Reg. Generale N. 1418.

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ile 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Ila 207 (riportata erroneamente in Nota come P.Ila 107) era precedentemente identificata con la P.Ila 35/a.

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 11/12/1990 al 14/12/1990** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 11/12/1990 ai nn. Rep. 17200 registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 24/12/1990 ai nn. 3175 - Vol. 57 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/12/1990 ai nn. Reg. Particolare N. 7724 - Reg. Generale N. 10344

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.Ile 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.Ila 207 era precedentemente identificata con la P.Ila 35/a.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 16825 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Ila 225 del F. 120 intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Concessione Edilizia presentata in data 25/05/1999- n. prot. 10945 rilasciata in data 30/08/2001- n. prot. 16825 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Permesso di Costruire in Variante N. 19473 per lavori di Realizzazione di un Fabbricato adibito a Negozio-Uffici, Bar con relativi Impianti Sportivi in Via della Madonella - insistente sulla P.Ila 293 del F. 120 (ex P.Ila 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 10/08/2005- n. prot. 23640 rilasciata in data 16/12/2005- n. prot. 19473 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Permesso di Costruire a Sanatoria N. 20087 per lavori di Sanatoria per Variazioni Prospettiche Fabbricato in Via della Madonella - insistente sulla P.lla 293 del F. 120 (ex P.lla 225) intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Permesso di Costruire in Variante presentata in data 14/08/2007- n. prot. 21877 rilasciata in data 22/11/2007- n. prot. 20087 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Per detta pratica e quindi per detto immobile (LOTTO 8) è stato rilevato che non è stata mai richiesta né quindi rilasciata, l'agibilità. E' però possibile richiederla ed ottenerla oggi, sostenendo una spesa, che viene stimata tra spese tecniche, certificazioni degli impianti, bolli e diritti da versare al Comune di Narni, pari a circa **Euro 2.000,00=** oltre oneri fiscali sulle spese tecniche, come per legge

Descrizione

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con piccolo terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con piccolo terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16. sito in Narni (Terni) Località Taizzano, Via della Madonnella n. 3.

Composto da Appartamento di civile abitazione posto al Piano Primo, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura; nr. 2 camere da letto e bagno. Oltre a piccolo terrazzo di pertinenza.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.lla 301).

Si ritiene importante evidenziare che l'unità immobiliare è **interessata da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura a tetto, localizzate nella camera da letto** (vedi Documentazione Fotografica allegata).

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **78=**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 301 subalterno 4**, categoria A/2, classe 6, composto da 4 vani, posto al piano 1°, - rendita: Euro 309,87.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Ovest con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 3 e con vano/corridoio comune censito come B.C.N.C. con il sub 16; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso civile abitazione della stessa proprietà della Società esecutata, censita con il sub 1; sui restanti lati con residua proprietà della Società esecutata; salvo altri.

Nota Bene:

Si precisa che la P.lla 301 sub 4 in oggetto costituente il LOTTO 8, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16 (camminamenti, atrio e scale - comuni a tutti i sub della P.lla 301).

L'edificio è stato costruito nel tra l'anno 2001 e l'anno 2007.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3 di Via della Madonnella - Località Taizzano di Narni (TR). Ha un'altezza interna di circa pari a ml. 3,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C n. 23 del 24.03.2004 l'immobile è identificato nella zona gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona PN 4.5 (Art. 6.1.5.5 N.T.A.) meglio identificata con C ri R3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	75,00	1,00	75,00
Terrazzo di pertinenza	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
	Sup. reale lorda	78,00		78,00

Giudice Dr. Paola VELLA
Curatore/Custode: Avv. Andrea SEVERINI
Perito: Geom. Paolo Casali

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cemento gettati in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: mattonelle in cemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.
----------------------------	---

Nota Bene:

Per quanto concerne la copertura a tetto dello stabile, si segnala che la stessa necessita di una completa revisione della impermeabilizzazione e isolamento, in quanto è stato rilevato in sede di sopralluogo che vi sono copiose e importanti infiltrazioni di acque meteoriche diffuse su più punti, all'interno di alcuni appartamenti di civile abitazione sottostanti posti al piano primo (vedi Documentazione Fotografica allegata). Più precisamente, le infiltrazioni sono state rilevate sugli appartamenti censiti con i sub 3 (LOTTO 7) e sub 4 (LOTTO 8) e provengono maggiormente dalla porzione di tetto comune censita come B.C.N.C. con il sub 15 (vedi Elaborato Planimetrico allegato).

<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: Betonelle, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione.

All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare ad uso civile abitazione (appartamento) posta al piano primo, **purtroppo interessata da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura a tetto** (vedi Documentazione Fotografica allegata).

Lo scrivente nella determinazione del valore, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito quindi a formare il prezzo al mq. che è scaturito dalla media del valore di mercato attuale di immobili simili a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche della posizione e accessibilità rispetto ad altri immobili simili posti nella zona, nonché dell'attuale particolare andamento del mercato e del particolare momento critico che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Narni ed assimilabili a quelli da valutare, sono comprese per i Negozi, tra € 800,00= ed € 1.100,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie "commerciale" (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione, stato e caratteristiche dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari a circa Euro 900,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2013 (ultimo disponibile).

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2012., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni che nelle Frazioni del Comune stesso, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione.

Esperienza professionale..

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con piccolo terrazzo di pertinenza. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 16.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento di civile abitazione al piano primo	75,00	€ 900,00	€ 67.500,00
Terrazzo di pertinenza	3,00	€ 300,00	€ 900,00
	78,00		€ 68.400,00

Giudice Dr. Paola VELLA
Curatore/Custode: Avv. Andrea SEVERINI
Perito: Geom. Paolo Casali

- Valore corpo:	€ 68.400,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 68.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 68.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione posto al piano primo con piccolo terrazzo di pertinenza. sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come b.c.n.c. (bene comune non censibile) con il sub 16.	78	€ 68.400,00	€ 68.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.260,00

- Riduzione monetaria: Oneri Tecnici e Urbanistici per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 56.640,00

Beni in Narni (Terni) Via della Madonnella n. 2/P
Lotto 009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione cielo-terra della tipologia villino a schiera, che si sviluppa su 4 livelli, con Cantina/Taverna, Garage e Corte di pertinenza esclusiva adibita a Giardino. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 19 della P.Ila 245. Sito in Narni (Terni) Località Taizzano, Via della Madonnella n. 2/P.

Composto da Unità immobiliare cielo-terra di civile abitazione della tipologia villetta a schiera, che si sviluppa su 4 piani fuori terra, così composta: al piano seminterrato, che è collegato tramite scala interna con l'abitazione, da ampio locale Cantina/Taverna pavimentato, rifinito e dotato di camino e bagno; al Piano Terreno, da ingresso/soggiorno, vano cucina e bagno, oltre a corte di pertinenza anteriore e posteriore interamente recintata e adibita a Giardino; al Piano Primo, da nr. 2 camere da letto, un ripostiglio e un bagno; al Piano Secondo/Sottotetto infine, da nr. 1 camera da letto e da una Soffitta, pavimentata e rifinita, dotata di un lucernario a soffitto per luce e ricambio d'aria.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 19 (rampa e corsello di accesso ai Garages del piano seminterrato - comuni a tutti i sub della P.Ila 245).

Posto al piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **379=** (comprensiva della superficie del giardino esclusivo di pertinenza, di circa 134 mq.)

Identificato in Catasto Fabbricati:

- intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 245 subalterno 2**, categoria A/2, classe 6, composto da 9 vani, posto al piano S1/T/1°/2°, - rendita: Euro 697,22.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso civile abitazione di altra proprietà, censita con il sub 3; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso civile abitazione di altra proprietà, censita con il sub 1; sul lato Ovest con la P.Ila 310 della stessa proprietà della Società eseguita (strada di lottizzazione); salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.Ila 245 sub 2 in oggetto costituente il LOTTO 9, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 19 (rampa e corsello di accesso ai garages del piano seminterrato - comune a tutti i sub della P.Ila 245).

- intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 245 subalterno 17**, categoria C/6, classe 6, composto da 16 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 31,40.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso Garage di altra proprietà, censita con il sub 16; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage di altra proprietà, censita con il sub 18; sul lato Ovest con parte comune censita come B.C.N.C con il sub 19; salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.Ila 245 sub 17 in oggetto costituente il LOTTO 9, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 19 (rampa e corsello di accesso ai garages del piano seminterrato - comune a tutti i sub della P.Ila 245).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: suburbana - frazione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), campo da calcio (buono), centro sportivo (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), piscina (buono).
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, rurali i principali centri limitrofi sono Amelia, Narni, Otricoli, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Alborno di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Alborno di Narni.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ...OMISSIS... e dalla sua Famiglia costituita da moglie e figlia in qualità di Amministratore della Società ...OMISSIS... S.R.L.

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo **a favore di** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 00651990582, per il diritto di proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Fulvio Sbroli di Terni (TR) in data 13/06/2003 ai nn. Rep. 129805 **iscritto a Terni** - Conservatoria dei RR.II. **in data 16/06/2003** ai nn. **Reg. Particolare N. 1210** - Reg. Generale N. 6421

importo ipoteca: Euro 200.000,00=

importo capitale: Euro 100.000,00=

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (RM) - C.F./P.Iva 09339391006, per il diritto di Proprietà pari a 1/1 **contro** ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., per il diritto di Proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 25/06/2012 ai nn. Rep. 595 **trascritto a Terni** - Conservatoria dei RR.II. **in data 02/10/2012** ai nn. **Reg. Particolare N. 7531** - Reg. Generale N. 9823.

Nota Bene:

Si precisa che oltre agli immobili in oggetto, distinti con la P.Illa 245 subalterni 2 e 17 del Foglio 120 costituenti il LOTTO 9, oggetto dello stesso Pignoramento sono anche gli immobili identificati sempre al Foglio 120 con la P.Illa 301 subalterni 1-2-3-4-8-11-12-13 e con la P.Illa 313 (piccola area urbana).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Gli immobili risultano essere conformi ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Narni.

4.3.2. *Conformità catastale:*

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è **risultato che gli immobili sono conformi alle Planimetrie Catastali depositate al Catasto Fabbricati del Comune di Narni.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 16/05/2003 ad oggi** in forza di Decreto di Trasferimento Immobili a firma di Tribunale di Terni in data 16/05/2003 ai nn. Rep. 793/2003 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 30/05/2003 ai nn. Reg. Particolare N. 4040 - Reg. Generale N. 5780

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Decreto di Trasferimento, oltre agli immobili distinti al F. 120 con la P.IIa 245 sub 2 e 17, sono anche i diritti pro-quota spettanti, sulle parti comuni condominiali censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 19 (rampa e corsello di accesso ai garages).

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 14/12/1990 al 16/05/2003** in forza di atto di Mutamento di denominazione sociale a firma di Notaio Dott. Raffaele Trabace di Cinisello Balsamo (MI) in data 14/12/1990 ai nn. Rep. 32982 registrato a Ufficio del Registro di Monza in data 20/12/1990 ai nn. 5970 - Vol. 15 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 31/01/1992 ai nn. Reg. Particolare N. 1276 - Reg. Generale N. 1418

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.IIe 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.IIa 207 (riportata erroneamente in Nota come P.IIa 107) era precedentemente identificata con la P.IIa 35/a.

...OMISSIS... S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.IVA ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 - **proprietario dal 11/12/1990 al 14/12/1990** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ruggero Imbellone di Narni (TR) in data 11/12/1990 ai nn. Rep. 17200 registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 24/12/1990 ai nn. 3175 - Vol. 57 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 21/12/1990 ai nn. Reg. Particolare N. 7724 - Reg. Generale N. 10344

Nota Bene:

Si precisa che oggetto del presente Atto di mutamento di denominazione sociale con apporto di beni, sono nr. 3 rate di terreno distinte catastalmente al Foglio 120 con le P.IIe 186 (della superficie di mq. 260); 187 (della superficie di mq. 2.660) e 207 (della superficie di mq. 21.457). La P.IIa 207 era precedentemente identificata con la P.IIa 35/a.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 12184 e successive varianti per lavori di Costruzione di un Fabbricato plurifamiliare a schiera in Taizzano di Narni - insistente sulla P.IIa 207/p - Lotto 5 del F. 120 intestata a ...OMISSIS... S.R.L. Concessione Edilizia rilasciata in data 17/09/1991- n. prot. 12184 l'igibilità è stata rilasciata in data 04/01/1999- n. prot. 3417 U.T.C.

Descrizione

**Appartamento di civile abitazione cielo-terra della tipologia villino a schiera, che si sviluppa su 4 livelli, con Cantina/Taverna, Garage e Corte di pertinenza esclusiva adibita a Giardino.
Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 19 della P.IIa 245. di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione cielo-terra della tipologia villino a schiera, che si sviluppa su 4 livelli, con Cantina/Taverna, Garage e Corte di pertinenza esclusiva adibita a Giardino.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 19 della P.Illa 245. Sito in Narni (Terni) Località Taizzano, Via della Madonnella n. 2/P.

Composto da Unità immobiliare cielo-terra di civile abitazione della tipologia villetta a schiera, che si sviluppa su 4 piani fuori terra, così composta: al piano seminterrato, che è collegato tramite scala interna con l'abitazione, da ampio locale Cantina/Taverna pavimentato, rifinito e dotato di camino e bagno; al Piano Terreno, da ingresso/soggiorno, vano cucina e bagno, oltre a corte di pertinenza anteriore e posteriore interamente recintata e adibita a Giardino; al Piano Primo, da nr. 2 camere da letto, un ripostiglio e un bagno; al Piano Secondo/Sottotetto infine, da nr. 1 camera da letto e da una Soffitta, pavimentata e rifinita, dotata di un lucernario a soffitto per luce e ricambio d'aria.

Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 19 (rampa e corsello di accesso ai Garages del piano seminterrato - comuni a tutti i sub della P.Illa 245).

Posto al piano Seminterrato, Terra, Primo e Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **379=** (comprensiva della superficie del giardino esclusivo di pertinenza, di circa 134 mq.)

Identificato in Catasto Fabbricati:

- intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 245 subalterno 2**, categoria A/2, classe 6, composto da vani 9 vani, posto al piano S1/T/1°/2°, - rendita: Euro 697,22.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso civile abitazione di altra proprietà, censita con il sub 3; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso civile abitazione di altra proprietà, censita con il sub 1; sul lato Ovest con la P.Illa 310 della stessa proprietà della Società eseguita (strada di lottizzazione); salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.Illa 245 sub 2 in oggetto costituente il LOTTO 9, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 19 (rampa e corsello di accesso ai garages del piano seminterrato - comune a tutti i sub della P.Illa 245).

- intestata a ...OMISSIS... S.R.L. con sede in Narni (TR) - C.F./P.Iva ...omissis..., Proprietaria per la quota di 1/1 **foglio 120 mappale 245 subalterno 17**, categoria C/6, classe 6, composto da vani 16 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 31,40.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso Garage di altra proprietà, censita con il sub 16; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage di altra proprietà, censita con il sub 18; sul lato Ovest con parte comune censita come B.C.N.C con il sub 19; salvo altri.

Nota Bene:

si precisa che la P.Illa 245 sub 17 in oggetto costituente il LOTTO 9, ha i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 19 (rampa e corsello di accesso ai garages del piano seminterrato - comune a tutti i sub della P.Illa 245).

L'edificio è stato costruito nel tra l'anno 1991 e l'anno 1998.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2/P di Via della Madonnella - Località Taizzano di Narni (TR).

Ha un'altezza interna di circa pari a ml. 2,50 per quanto riguarda la Cantina/Taverna e il Garage al Piano Interrato; ml. 2,75 per quanto riguarda l'abitazione ai Piani Terreno e Primo; variabile da ml. 0,55 a ml. 3,60 al Piano Secondo/Sottotetto.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C n. 23 del 24.03.2004 l'immobile è identificato nella zona gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona PN 4.5 (Art. 6.1.5.5 N.T.A.) meglio identificata con C ri R3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione ai piani terreno, primo e secondo	Sup. reale lorda	136,00	1,00	136,00
Soffitta al piano secondo	Sup. reale lorda	29,00	1,00	29,00
Terrazzi di pertinenza ai piani primo e secondo	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
Cantina/Taverna e Bagno al piano seminterrato	Sup. reale lorda	48,00	1,00	48,00
Locale Garage al piano seminterrato	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
Corte di pertinenza esclusiva adibita a Giardino	Sup. reale lorda	134,00	1,00	134,00
	Sup. reale lorda	379,00		379,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cemento gettati in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: parte sistemata a Giardino; parte pavimentata con mattonelle prefabbricate il graniglia e cls; parte pavimentata con mattonelle in grès, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare cielo-terra ad uso civile abitazione posta in edificio plurifamiliare del tipo "villino" a schiera (non condominio) con corte esclusiva di pertinenza su due lati ad uso giardino e garage di pertinenza posto al piano seminterrato, oltre a diritti su parti comuni quali, rampa e corsello di accesso ai garages del piano seminterrato (censite con il sub 19 della p.lla 245 come B.C.N.C.).

L'immobile oggetto di esecuzione è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo e nella zona sono presenti numerosi e comodi parcheggi liberi.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq, che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato e del momento critico che lo stesso sta attraversando.

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Narni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i fabbricati di civile abitazione che si trovano in ottimo stato, tra €. 800,00= ed €. 1.100,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione e caratteristiche dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, per l'appartamento posto ai piani terreno, primo e secondo, pari a circa Euro 1.000,00=; per la Soffitta, pari a circa Euro 400,00=; per i locali Cantina/Taverna/Bagno comunicanti al piano interrato, pari a circa Euro 500,00=; per il locale Garage posto al piano interrato, pari a circa Euro 600,00=; infine per la corte esclusiva di pertinenza esterna, adibita a giardino, pari a circa Euro 50,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2013 (ultimo disponibile). Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2012., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Narni che nelle Frazioni del Comune stesso, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di civile abitazione cielo-terra della tipologia villino a schiera, che si sviluppa su 4 livelli, con Cantina/Taverna, Garage e Corte di pertinenza esclusiva adibita a Giardino. Sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) con il sub 19 della P.lla 245.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento di civile abitazione ai piani terreno, primo e secondo	136,00	€ 1.000,00	€ 136.000,00
Soffitta al piano secondo	29,00	€ 400,00	€ 11.600,00
Terrazzi di pertinenza ai piani primo e secondo	15,00	€ 300,00	€ 4.500,00
Cantina/Taverna e Bagno al piano seminterrato	48,00	€ 500,00	€ 24.000,00
Locale Garage al piano seminterrato	17,00	€ 600,00	€ 10.200,00
Corte di pertinenza esclusiva adibita a Giardino	134,00	€ 50,00	€ 6.700,00
	379,00		€ 193.000,00

- Valore corpo:	€ 193.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 193.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 193.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione cielo-terra della tipologia villino a schiera, che si sviluppa su 4 livelli, con cantina/taverna, garage e corte di pertinenza esclusiva. sono compresi nella vendita i diritti pro-quota sulle parti comuni censite come bene comune non censibile con il sub 19 della p.lla 245.	379	€ 193.000,00	€ 193.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 28.950,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

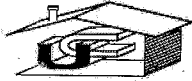
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 164.050,00

Relazione lotto 009 creata in data 02/08/2013
Codice documento: E141-12-000109-009

il perito
Geom. Paolo Casali



STUDIO TECNICO CASALI

Via Alberto Mario n. 29/A - 05100 Terni
Tel./Fax 0744.406293
Tel. Cell. 392.6707455
E-Mail: studiocasali@gmail.com

Preg.mo Custode Giudiziaro
Avv. Andrea SEVERINI
Via Roma n. 102
05100 - Terni (TR)
PEC: andrea.severini@ordineavvocatiferni.it

Preg.mo Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa Iliaria PALMERI
c/o
Tribunale di Terni
Corso del Popolo n. 40
05100 - Terni (TR)

Terni li, 03/04/2018

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al N° 109/2012 R.Es. promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED]

AGGIORNAMENTO SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA IMMOBILE DI CUI AL LOTTO N. 4
- censito in Catasto Fabbricati al Foglio 120 con la P.Ila 301 sub 8 come Negozio al P.S1 -

Il sottoscritto **Geometra Paolo CASALI**, con studio tecnico in Terni - Via Alberto Mario n. 29/A, in qualità di tecnico nominato come C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto e in riferimento alla stessa, con la presente, a seguito di specifica richiesta di aggiornamento della situazione urbanistico/edilizia dell'immobile censito come Negozio di cui al LOTTO N. 4, avanzata dal Custode Giudiziaro Avv. Andrea SEVERINI, relaziona quanto di seguito riportato.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, in data odierna il sottoscritto si è recato nuovamente presso il Comune di Narni - Uffici Edilizia e Urbanistica ed ha effettuato un nuovo accesso agli Atti Amministrativi, al fine di verificare se nel frattempo, ovvero dalla data di redazione e deposito della Relazione Peritale C.T.U. (02.08.2013) ad oggi, vi siano stati cambiamenti e/o aggiornamenti.

E' innanzitutto importante precisare che l'intero Fascicolo Edilizio riguardante il complesso edificato, sia all'epoca (1° accesso fatto nel 2013) sia ad oggi, non è stato rinvenuto ed è tuttora in corso di ricerca da parte dei funzionari addetti.

A seguito di questo problema riscontrato, sono stati ricercati e rinvenuti solo alcuni documenti ed Elaborati Progettuali da parte dello scrivente (i principali e più importanti comunque vidimati), sia presso la Società proprietaria sia presso i vari Tecnici progettisti incaricati che si sono susseguiti negli anni che ne avevano copia ed è stato poi fatto il riscontro e la corrispondenza degli stessi con il Protocollo informatico del Comune.

Pertanto, la situazione urbanistica attuale, oltre che sulla base dei documenti sopra indicati, è stata oggi ricostruita in Comune attraverso la corrispondenza intercorsa, i Protocolli informatici e i vari Atti ufficiali emessi dallo stesso Ente.

Di seguito le risultanze:

L'intero complesso edilizio del quale l'unità immobiliare oggetto del presente accertamento fa parte, è stato edificato a seguito di C.E. N. 16825/99 rilasciata in data 30.08.2001 e successiva Variante N. 19473/05 rilasciata in data 16.12.2005.

Successivamente, per opere eseguite in parziale difformità (variazioni prospettiche, ecc.), è stato presentato un Permesso di Costruire a Sanatoria N. 20087/07 rilasciato in data 22.11.2007.

E questi sono tutti i Titoli Edilizi assentiti e rilasciati dal Comune di Narni sull'intero complesso edilizio del quale l'unità immobiliare costituente il LOTTO 4 fa parte, come già meglio specificato dallo scrivente nella Relazione Peritale C.T.U. depositata, redatta in data 02.08.2013.

Per quanto riguarda i locali del piano seminterrato indicati e censiti come Negozio oggetto della presente, a seguito delle indagini suppletive espletate in data odierna, si segnala che al momento della redazione della Relazione Peritale C.T.U., gli stessi erano stati oggetto di richiesta di Variante per Cambio di destinazione d'Uso da Magazzino a Negozio con C.E. N. 20795 del 26.10.2009 approvata con prescrizioni dalla Commissione Edilizia e che all'epoca era ancora in corso l'iter per il rilascio della Concessione Edilizia e quindi per il detto cambio d'uso, in attesa dei vari adempimenti richiesti.

Infatti il Comune di Narni, con Atto del 16.06.2009 Prot. n. 30862, ha comunicato alla [redacted] proprietaria l'accoglimento e l'approvazione della citata Variante, ma con delle prescrizioni e una richiesta di produrre una serie di documenti integrativi, nonché di versare tutti gli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e i Diritti di Segreteria con i Bolli (pari a circa €. 10.685,00) ed esclusi gli oneri relativi al Costo di Costruzione, da calcolarsi in base ad una apposita Perizia Giurata attestante l'importo relativo ai costi delle opere da realizzare per il cambio d'uso.

La proprietà, attraverso i propri Tecnici Progettisti incaricati, ha quindi successivamente prodotto una serie di documenti richiesti dal Comune, tra cui la Variante Urbanistica (approvata dalla Commissione Edilizia in data 06.04.2009 con Verbale N. 20638 e adottata con D.C.C. N. 64 del 04.08.2009), ma da quanto risulta non ha mai provveduto al pagamento degli oneri concessori richiesti.

Pertanto, il Comune di Narni con Atto del 08.05.2013 Prot. n. 11868 (epoca degli accertamenti urbanistici fatti dallo scrivente), ha comunicato alla [redacted] proprietaria che l'istanza di Variante per il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato non è stata perfezionata, in quanto non si è dato completo riscontro alla Nota Prot. n. 30862 del 16.06.2009.

Stante quanto sopra riportato, ad oggi la Variante risulta non essere stata mai rilasciata e quindi la destinazione assentita dei locali al piano seminterrato, costituenti il LOTTO N. 4 della procedura e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 120 con la P.IIa 301 sub 8, è quella del P.d.C. originario approvato e rilasciato, ovvero Magazzino e non Negozio.

Di conseguenza, si rileva la NON conformità catastale dell'immobile e sarà pertanto necessario redigere una Variazione Catastale e depositare quindi una nuova Planimetria Catastale dello stesso, riportante la destinazione d'uso assentita come Magazzino e non come Negozio.

Il costo per detta pratica di Variazione Catastale, che viene determinato dallo scrivente C.T.U. sulla base delle Tariffe professionali e comprensivo delle spese e degli oneri e/o diritti catastali, è in via presuntiva pari a circa Euro 800,00= oltre oneri previdenziali e fiscali.

Qualora chi acquistasse l'immobile sub 8 volesse comunque poi procedere con il richiedere la trasformazione e quindi il cambio di destinazione d'uso dei locali del piano seminterrato da Magazzino a Negozio, dovrebbe presentare una nuova Istanza di Titolo Edilizio conformemente alla normative vigenti e a quanto prescritto dal Comune anche nel P.d.C. a Sanatoria N. 20087/07 rilasciato in data 22.11.2007, che riguarda il colore delle tinteggiature esterne che devono essere individuate tra i colori delle terre e non di colore blu come invece realizzate dalla proprietà.

Il costo per il Cambio di Destinazione d'Uso, tenendo conto della pratica edilizia occorrente, delle Tariffe professionali, dei vari adempimenti e prescrizioni dettati dal Comune e soprattutto dei vari oneri concessori da pagare (urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria, costo di costruzione, ecc.), viene quantificato dallo scrivente C.T.U. in via presuntiva pari a circa Euro 30.000,00=.

Riguardo infine all'attuale Prezzo di vendita dell'immobile, stabilito dal Giudice pari ad Euro 45.200,00= per il prossimo incanto, lo stesso pur se la destinazione assentita a seguito delle vicende nel frattempo intercorse è Magazzino e non Negozio, viene ritenuto assolutamente congruo e vantaggioso dallo scrivente, sia sulla scorta delle ampie e grandi superfici dell'immobile, pari a ben 420 mq., sia tenendo conto che lo stesso è anche dotato di un'area scoperta/corte esclusiva di pertinenza della superficie pari a mq. 92.

Si allega alla presente la corrispondenza sopra citata e relativa alla Istanza di Variante per il Cambio di Destinazione d'Uso dei locali al piano seminterrato, intercorsa tra il Comune di Narni e la ██████ proprietaria. **(OMESSI)**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente rassegna la presente Relazione suppletiva e di aggiornamento, rimanendo a disposizione per qualsiasi ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

STUDIO TECNICO CASALI
(Geom. Paolo Casali)

