
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
promossa da:
OMISSIS..

N. Gen. Rep. **000199/13**

Giudice Dr. **Natalia GIUBILEI**

ELABORATO PERITALE
Aggiornamento valori e visure ipotecarie a seguito sentenza divisione
giudiziale

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910557

con studio in Narni (Terni) Via Della Doga, 71

cellulare: 3395807991

email: fabio.ciancuti@tin.it

**Beni in Narni (Terni) Via Giuseppe Mazzini n. 54 (catastalmente 63)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino-deposito sito in Narni (Terni) Via Giuseppe Mazzini n. 54 (catastalmente 63).

Composto da Locali magazzino al piano terra di un fabbricato storico (risalente al 1500). L'ingresso ai locali è posto nell'atrio a piano terreno del fabbricato. I locali sono n. 3 sale poste in sequenza, la prima di circa mq 64 soffitto volta a crociera, la seconda di circa mq 34 soffitto doppia volta a crociera, l'ultima di circa mq 36 soffitto volta a botte. L'altezza massima interna è di circa m 5,50 nei 3 locali. Pareti e soffitti intonacati, pavimento in mattoni. I locali sono dotati di modeste aperture finestrate con inferriate all'esterno e portelloni in legno interni. Il portone di ingresso dei locali è caratterizzato da portale in pietra modanato con arco a tutto sesto. Il portone in legno alla mercantile a 2 ante sormontato da ringhiera in ferro battuto di piacevole fattura.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **149**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1 foglio 72 mappale 127 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza vani mq 123, superficie catastale mq 168, posto al piano T, - rendita: € 114,34.

Locali magazzino posti al piano terra di un palazzo nel centro storico di Narni. Palazzo risalente al 1500 e denominato palazzo Arca (nome della famiglia che lo edificò). La facciata del fabbricato è caratterizzato da un portale in pietra sormontante il portone d'ingresso e cornici in pietra alle finestre del piano primo. Cortile interno delimitato da portico con notevoli pilastri ottagonali in mattoni. Il fabbricato affaccia su via Mazzini, via principale nella parte bassa della città di Narni.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis.. srl in liquidazione. Usato come deposito di mobili e suppellettili, rimanenze di magazzino dell'attività di vendita mobili comodato gratuito

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:

Domanda giudiziale DIVISIONE a favore e contro di Omissis.., OMISSIS.., OMISSIS.., OMISSIS.., OMISSIS.. SRL a firma TRIBUNALE DI TERNI in data 09/06/2016 Rep.

6873 trascritta a TERNI in data 03/10/2016 ai n. di Reg. Part. 6545

Conclusa con sentenza TRIBUNALE di Terni del 20/06/2017 Rep. 482/2017

*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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **PLUSVALORE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, contro Omissis.. per i diritti di 1/2**, a firma di Tribunale Terni in data 13/11/2012 ai nn. 719 di Rep. iscritto a Terni in data 11/01/2013 ai nn. 24 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 16.000,00

importo capitale: € 8.294,44

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di OMISSIS.. nata a Roma il 26/03/1956 per la quota di 1/2 contro OMISSIS nato a Narni il 28/04/1954 per la quota di 1/2 a firma di Tribunale di Terni in data 07/08/2013 ai nn. 270 di Rep. trascritto a Terni in data 25/09/2013 ai nn. 6673 di Reg. Part.

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di OMISSIS.. nata a Roma il 26/03/1956 per la quota di 1/2 contro OMISSIS nato a Narni il 28/04/1954 per la quota di 1/2 a firma di Tribunale di Terni in data 27/09/2018 ai nn. 1 di Rep. trascritto a Terni in data 15/10/2018 ai nn. 7138 di Reg. Part. Si pignora la quota di 1/2 assegnata con la sentenza di divisione.

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:* **Nessuna difformità**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria in atti risalente al 05/09/1967 risulta imprecisa nella rappresentazione grafica delle superfici. Sicuramente il risultato di un rilievo poco accurato. regolarizzabili mediante Denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica
Denuncia di variazione spese tecniche : € 500,00
diritti catastali: € 50,00
Oneri totali: € 550,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Omissis nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1 proprietario ad oggi in forza di SENTENZA DI DIVISIONE a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 20/06/2017 ai nn. 482/2017 di Rep. trascritto a Terni in data 12/07/2017 ai nn. 4944 di Reg. Part.

6.2 **Precedenti proprietari:**

Omissis.. nato a Narni il 13/04/1940 prop. 1/2
Omissis nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/2 proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Ruggero IMBELLONE in data 19/04/1988 ai nn. 10361 di Rep. trascritto a Terni in data 28/04/1988 ai nn. 2972 di R.P.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **magazzino- deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino- deposito sito in Narni (Terni) Via Giuseppe Mazzini n. 54 (catastalmente 63).

Composto da Locali magazzino al piano terra di un fabbricato storico (risalente al 1500). L'ingresso ai locali è posto nell'atrio a piano terreno del fabbricato. I locali sono n. 3 sale poste in sequenza, la prima di circa mq 64 soffitto volta a crociera, la seconda di circa mq 34 soffitto doppia volta a crociera, l'ultima di circa mq 36 soffitto volta a botte. L'altezza massima interna è di circa m 5,50 nei 3 locali. Pareti e soffitti intonacati, pavimento in mattoni. I locali sono dotati di modeste aperture finestrate con inferriate all'esterno e portelloni in legno interni. Il portone di ingresso dei locali è caratterizzato da portale in pietra modanato con arco a tutto sesto. Il portone in legno alla mercantile a 2 ante sormontato da ringhiera in ferro battuto di piacevole fattura. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **149**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1 foglio 72 mappale 127 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza vani mq 123, superficie catastale mq 168, posto al piano T, - rendita: € 114,34.

L'edificio è stato costruito nel secolo XVI.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 5,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	149,00	1,00	149,00
	Sup. reale lorda	149,00		149,00

Superficie al netto dei muri esterni ed al lordo di quelli interni

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai:

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: Rispetto al precedente sopralluogo si nota una lesione di una certa rilevanza nella volta del locale in fondo in corrispondenza del centro. Si sono aggravate anche le lesioni diffuse dell'intonaco in corrispondenza degli attacchi delle volte ed in angolo con le pareti verticali. Sicuramente sono il frutto dei recenti eventi sismici più volte ripetuti tra Agosto 2016 e Gennaio 2017

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di aggiornamento dei valori all'attualità si sono rilevati i nuovi parametri di riferimento della fonte OMI

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

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2018) Agenzia del territorio, zona B1 centrale (CENTRO STORICO), microzona 1

- Magazzini €/mq 400,00 - €/mq 600,00 Media €/mq 500,00 (stato normale di conservazione)

I valori sono rimasti inalterati, ed inalterato rimane il parametro base di stima di **€/mq. 500,00** (per immobile in normale stato di conservazione)

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili a seguito del nuovo sopralluogo effettuato in data 05/02/2019, ed in base alla propria esperienza diretta.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, II semestre 2014.

8.3. Valutazione corpi

A. magazzino- deposito

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
magazzino	149,00	€ 500,00	€ 74.500,00

- Valore corpo:	€ 74.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 74.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 74.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino- deposito	149	€ 74.500,00	€ 74.500,00

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: € 11.175,00

Riduzione del 15% per la presenza di lesioni sulle volte in muratura ed architravi delle aperture di passaggio € 11.175,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 550,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 52.150,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 51.600,00

Relazione lotto 001 creata in data 13/02/2019
Codice documento: E141-13-000199-001

**Beni in Narni (Terni) Via Roma 15(catastalmente 12)
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina-deposito sito in Narni (Terni) Via Roma 15(catastalmente 12)

Composto da Locali magazzino al piano seminterrato di un fabbricato di vecchia costruzione. L'ingresso ai locali avviene attraverso una stretta scala in muratura accessibile tramite porta in ferro dal modesto atrio d'ingresso al civico n. 15. I locali sono n. 2 sale poste in sequenza, la prima di circa mq 19, la seconda di circa mq 29. L'altezza interna è di circa m 4,25. Entrambi i locali sono dotati di apertura finestrata sul prospetto laterale Est, con vecchi infissi in legno vetro singolo e scuretti interni. Le pareti sono intonacate con vecchio intonaco da demolire, il soffitto invece è al grezzo delle strutture travette di acciaio e tavelloni in laterizio. Il solaio di soffitto sembra essere stato rifatto in epoca successiva alla costruzione del fabbricato ma comunque non di recente. Pavimento in vecchi mattoni in pessimo stato. Il pavimento mostra alcune irregolarità di livellamento ed in un punto vi è stata una infiltrazione di acque di scarico provenienti da un tubo che ha usurato in parte la struttura in legno sottostante. Il solaio di pavimento necessita di lavori di consolidamento o di rifacimento si veda il paragrafo 7 descrizione corpo **della precedente relazione.**

In definitiva i locali sono in pessimo stato di conservazione ed il solaio di calpestio deve essere oggetto di lavori.

posto al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50** (al netto dei muri esterni, al lordo dei muri interni)

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1 foglio 73 mappale 307 subalterno 11, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 59 superficie catastale mq 46, posto al piano S1, - rendita: € 91,41.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Locali magazzino posti al piano seminterrato di un fabbricato sito nel centro storico di Narni, posto su via Roma con ingresso al civico n. 15 (catastalmente n. 12). Il fabbricato di forma rettangolare si sviluppa su 2 piani fuori terra e 2 piani seminterrati. I 2 piani seminterrati sono in realtà aperti nel lato a valle che affaccia nel sottostante parcheggio pubblico del Suffragio. Il fronte principale costeggia la via Roma, via principale di accesso alla città di Narni. Dalla tipologia del fabbricato si ritiene che esso sia stato edificato nel periodo fine 800 inizio 900. Ai locali magazzino si accede dall'ingresso al civico n. 15 che immette su un modesto atrio dove attraverso una porta in ferro si accede ad una stretta scala in muratura che porta ai piani seminterrati. Il fabbricato è di vecchia costruzione, nel 1998-99 sono stati eseguiti dei lavori per il rifacimento della facciata principale (su via Roma) e laterale oltre alla revisione della copertura. Nella parte a valle il fabbricato si trova in pessime condizioni mancando totalmente dell'intonaco.

Attualmente si stanno eseguendo dei lavori di manutenzione straordinaria che riguardano la copertura del fabbricato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis.. srl in liquidazione. Usato come deposito di mobili e suppellettili, rimanenze di magazzino dell'attività di vendita mobili comodato gratuito

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:

Domanda giudiziale DIVISIONE a favore e contro di OMISSIS.,
OMISSIS., OMISSIS., OMISSIS., OMISSIS.. SRL a firma TRIBUNALE DI TER
NI in data 09/06/2016 Rep.

6873 trascritta a TERNI in data 03/10/2016 ai n. di Reg. Part. 6545

Conclusa con sentenza TRIBUNALE di Terni del 20/06/2017 Rep. 482/2017

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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di
PLUSVALORE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, contro OMISSIS..

per i diritti di 1/2, a firma di Tribunale Terni in data 13/11/2012 ai nn. 719 di
Rep. iscritto a Terni in data 11/01/2013 ai nn. 24 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 16.000,00

importo capitale: € 8.294,44

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di OMISSIS.. nata a
Roma il 26/03/1956 per la quota di 1/2 contro OMISSIS.. nato a Narni

il 28/04/1954 per la quota di 1/2 a firma di Tribunale di Terni in data 07/08/2013 ai
nn. 270 di Rep. trascritto a Terni in data 25/09/2013 ai nn. 6673 di Reg. Part.

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di OMISSIS.. nata a
Roma il 26/03/1956 per la quota di 1/2 contro OMISSIS.. nato a Narni

il 28/04/1954 per la quota di 1/2 a firma di Tribunale di Terni in data 27/09/2018
ai nn. 1 di Rep. trascritto a Terni in data 15/10/2018 ai nn. 7138 di Reg. Part.

Si pignora la quota di 1/2 assegnata con la sentenza di divisione.

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:* **Nessuna difformità**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: In atti catastali la planimetria
associata all'immobile non corrisponde ai locali visionati. La planimetria in atti si
riferisce ad un locale sito in via del Moro con superficie grafica di circa mq 14
mentre i dati del presente immobile sono via Roma e superficie catastale di mq 59.

Sicuramente un errore catastale forse commesso nella fase di digitalizzazione della
banca dati. regolarizzabili mediante Segnalazione errore all'amministrazione
catastale e presentazione di nuova planimetria

Spese tecniche docfa nuova planimetria: € 500,00

diritti catastali: € 50,00

Oneri totali: € 550,00

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:

€ 793,46

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il condominio è stato
costituito di recente in data 05/09/2018 C.F. 91076630556 appositamente per i lavori in
copertura in corso di esecuzione. Sono state redatte ed approvate n. 2 tabelle, i millesimi
spettanti alla unità immobiliare oggetto della presente sono mill. 21,62 tabella copertura, mill.
21,51 tabella proprietà generale. Attualmente le spese preventivate a carico dell'immobile sono
€ 126,88 per formazione tabelle, € 507,48 per la spesa di manutenzione straordinaria in corso
(salvo imprevisti ecc.); € 159,10 per spese tecniche dei lavori in corso. Totale interamente da
pagare € 793,46

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1
proprietario ad oggi in forza di SENTENZA DI DIVISIONE a firma di TRIBUNALE DI
TERNI in data 20/06/2017 ai nn. 482/2017 di Rep. trascritto a Terni in data 12/07/2017
ai nn. 4944 di Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis.. nato a Narni il 13/04/1940 prop. 1/2
Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/2 proprietari da data antecedente il
ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Ruggero IMBELLONE
in data 19/04/1988 ai nn. 10361 di Rep. trascritto a Terni in data 28/04/1988 ai nn. 2972
di Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. n. 1017/2018 SCIA per lavori di Rifacimento falda di copertura
intestata a Bartolozzi Andrea. SCIA presentata in data 22/10/2018- n.
prot. 29329 rilasciata in data _____ --- n. prot. _____

P.E. n. n. 15309 del 04/11/1997 per lavori di Rifacimento facciata e
revisione tetto intestata a Salvini Giuseppe Omissis.. .
Concessione Edilizia presentata in data 22/08/1996- n. prot. 17496
rilasciata in data 04/11/1997- n. prot. 15309

Descrizione **cantina-deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina-deposito sito in Narni (Terni) Via Roma
15(catastalmente 12)-

Composto da Locali magazzino al piano seminterrato di un fabbricato di vecchia costruzione.
L'ingresso ai locali avviene attraverso una stretta scala in muratura accessibile tramite porta in
ferro dal modesto atrio d'ingresso al civico n. 15. I locali sono n. 2 sale poste in sequenza, la prima
di circa mq 19, la seconda di circa mq 29. L'altezza interna è di circa m 4,25. Entrambi i locali
sono dotati di apertura finestrata sul prospetto laterale Est, con vecchi infissi in legno vetro singolo
e scurettili interni. Le pareti sono intonacate con vecchio intonaco da demolire, il soffitto invece è al
grezzo delle strutture travette di acciaio e tavelloni in laterizio. Il solaio di soffitto sembra essere
stato rifatto in epoca successiva alla costruzione del fabbricato ma comunque non di recente.
Pavimento in vecchi mattoni in pessimo stato. Il pavimento mostra alcune irregolarità di
livellamento ed in un punto vi è stata una infiltrazione di acque di scarico provenienti da un tubo
che ha usurato in parte la struttura in legno sottostante. Il solaio di pavimento necessita di lavori di
consolidamento o di rifacimento si veda il paragrafo 7 descrizione corpo **della precedente
relazione.**

In definitiva i locali sono in pessimo stato di conservazione ed il solaio di calpestio deve essere
oggetto di lavori.

posto al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50** (al netto dei
muri esterni, al lordo dei muri interni)

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1
foglio 73 mappale 307 subalterno 11, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 59 superficie
catastale mq 46, posto al piano S1, - rendita: € 91,41.

L'edificio è stato costruito epoca remota

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 4,25.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
	Sup. reale lorda	50,00		50,00

Superficie al netto dei muri esterni ed al lordo di quelli interni

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di aggiornamento dei valori all'attualità si sono rilevati i nuovi parametri di riferimento della fonte OMI

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

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2018) Agenzia del territorio, zona B1 centrale (CENTRO STORICO), microzona 1

- Magazzini €/mq 400,00 - €/mq 600,00 Media €/mq 500,00 (stato normale di conservazione)

I valori sono rimasti inalterati, ed inalterato rimane il parametro base di stima di **€/mq. 500,00** (per immobile in normale stato di conservazione)

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili a seguito del nuovo sopralluogo effettuato in data 05/02/2019, ed in base alla propria esperienza diretta.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, I semestre 2018.

8.3. Valutazione corpi

A. cantina-deposito

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
magazzino	50,00	€ 500,00	€ 25.000,00

- Valore corpo:	€ 25.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 25.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 25.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
A	cantina-deposito	50	€ 25.000,00	€ 25.000,00

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:

€ 3.750,00

- Riduzione monetaria: Detrazione per tener conto dei costi per il consolidamento e rifacimento del solaio di calpestio. Costo stimato delle opere € 8000,00 detrazione in quota di 1/2 fra condomini

€ 4.000,00

- Riduzione percentuale: Detrazione per lo stato di vetustà dell'immobile -10%	€ 2.500,00
- Detrazione spese condominiali da pagare	€ 793,46
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 13.956,54
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 13.406,54

Relazione lotto 002 creata in data 13/02/2019
Codice documento: E141-13-000199-002

**Beni in Narni (Terni) Via Roma 30 (catastalmente 25)
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale sito in Narni (Terni) Via Roma 30 (catastalmente 25)-

Composto da Unico locale comunicante con il locale di cui al corpo B. Attualmente privo di accesso diretto poiché l'apertura sul fronte è stata adibita a vetrina. Catastalmente locale laboratorio per arti e mestieri ma di fatto sembra essere stato usato come locale accessorio di un locale commerciale. Nella presente perizia si considera locale commerciale salvo tener conto dei costi per eseguire il cambio d'uso. Il locale ha una superficie utile di circa mq 30, altezza interna m 2,57 al controsoffitto che nasconde solaio si presume di travi acciaio e voltine in laterizio. E intonacato e tinteggiato, presenza vistosa di umidità di risalita dai muri perimetrali soprattutto sul fronte dove il piano di pavimento si trova leggermente più basso del piano marciapiede esterno. Pavimento in ceramica, unica apertura sull'esterno con infisso in alluminio anodizzato e vetro temperato. A protezione della vetrina vi è una saracinesca metallica che all'interno scompare dentro un cassonetto in cartongesso. La vetrina è sufficientemente ampia da realizzare anche un ingresso indipendente del locale che attualmente invece comunica con il locale corpo B della presente. Per essere destinato a commerciale dovrà essere realizzato un servizio igienico.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1, foglio 73 mappale 380 subalterno 6, categoria C/3, classe 4, composto da vani mq 30, superf. Catas. Mq 39 posto al piano T, - rendita: € 89,86.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale sito in Narni (Terni) Via Roma 32

Composto da Unico locale comunicante con il locale di cui al corpo A con accesso diretto da via Roma tramite ampia apertura. Catastalmente locale laboratorio per arti e mestieri ma di fatto sembra essere stato usato come locale commerciale. Nella presente perizia si considera locale commerciale salvo tener conto dei costi per eseguire il cambio d'uso. Il locale ha una superficie utile di circa mq 28, altezza interna m 2,87 al controsoffitto che nasconde solaio si presume in travette acciaio e voltine in mattoni. E intonacato e tinteggiato, presenza vistosa di umidità di risalita dai muri perimetrali localizzati sul fronte e sul retro. Pavimento in ceramica, unica ampia apertura sull'esterno con infisso a due ante in alluminio anodizzato e vetro temperato. A protezione dell'infisso vi è una saracinesca metallica che all'interno scompare dentro un cassonetto in cartongesso. Attualmente comunica con il locale corpo A della presente tramite apertura laterale su muro portante di grosso spessore. L'unico locale è realizzato tramite una grande apertura ad arco che collega il vano sul retro.

Per essere destinato a commerciale necessita della realizzazione di un servizio igienico ed essendo considerato un unico lotto si ritiene sufficiente la realizzazione del bagno prevista per il corpo A.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1, foglio 73 mappale 381 subalterno 1, categoria C/3, classe 5, composto da vani mq 26, superf. Catas. Mq 41 posto al piano T, - rendita: € 91,31.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

N.2 unità immobiliari comunicanti, censite catastalmente come laboratorio C/3. Attualmente non utilizzate ma in passato usate come negozio. Le due unità immobiliari sono poste al piano terra di due fabbricati distinti (con diverso numero di particella) posti in aderenza. I due fabbricati si distinguono anche dalle diverse finiture esterne e dalla diversa altezza della copertura. Hanno accesso indipendente direttamente dalla via principale (via Roma) , via principale di accesso alla città di Narni ed all'interno del centro storico. Uno al civico 32 e l'altro al civico 30 (catastalmente civ. 25). I fabbricati, di 4 piani fuori terra, prospettano direttamente sulla via e costituiscono la classica schiera che costeggia le strade dei centri antichi. Il fabbricato del corpo A della presente è architettonicamente di modesta fattura, sembra un fabbricato ricostruito nei primi del 900 con altezze interne contenute e senza elementi tipologici dei fabbricati antichi, presenza di un terrazzino a sbalzo (superfetazione recente). La facciata del corpo A è stata rifatta di recente, nuovo intonaco e tinteggiatura, finestre con cornice in contrasto di colore e uniformità della colorazione delle persiane, anche la gronda è stata risistemata. Il fabbricato del corpo B anche se architettonicamente modesto conserva comunque quegli elementi tipici dei palazzi antichi, altezza di piano elevata, fascia marcapiano, cornici a rilievo delle aperture finestrate, modanatura sottostante la linea di gronda in legno e piastrelle, aperture al piano terra con archi ribassati e finti capitelli. La facciata del corpo B è stata oggetto di demolizioni e rifacimento nell'anno 1992.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale DIVISIONE a favore e contro di OMISSIS., OMISSIS., OMISSIS., OMISSIS., OMISSIS.. SRL a firma TRIBUNALE DI TERNI in data 09/06/2016 Rep.

6873 trascritta a TERNI in data 03/10/2016 ai n. di Reg. Part. 6545

Conclusa con sentenza TRIBUNALE di Terni del 20/06/2017 Rep. 482/2017

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 Giudiziario a favore di OMISSIS.. nata a Roma il 26/03/1956 per la quota di 1/4 contro OMISSIS nato a Narni il 28/04/1954 per la quota di 1/4 a firma di Tribunale di Terni in data 07/08/2013 ai nn. 270 di Rep. trascritto a Terni in data 25/09/2013 ai nn. 6673 di Reg. Part.

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di OMISSIS.. nata a Roma il 26/03/1956 per la quota di 3/4 contro OMISSIS.. nato a Narni il 28/04/1954 per la quota di 3/4 a firma di Tribunale di Terni in data 27/09/2018 ai nn. 1 di Rep. trascritto a Terni in data 15/10/2018 ai nn. 7138 di Reg. Part.

Si pignora la quota di 3/4 assegnata con la sentenza di divisione.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'apertura di comunicazione tra le unità immobiliari probabilmente è stata realizzata in epoca successiva. Il proprietario dichiara che il corpo A è stato acquistato nell'anno 1984 ma era già in possesso per contratto di affitto alla ditta Omissis.. e che a sua memoria l'apertura è sempre esistita. Da indagini presso il comune non risulta nessuna autorizzazione per l'apertura della stessa a nome dei Omissis.. né a nome del vecchio proprietario del corpo A. L'opera potrebbe essere considerata regolare se precedente al 1967 (art.22 regolamento n. 2/2015, interpretazione della definizione di fabbricato esistente). Se successiva si rende necessario il titolo edilizio a sanatoria accertamento di conformità art 154 testo unico L.R. 1/2015.

Di recente (25/10/2018) la L.R. 1/2015 è stata modificata all'art 154 comma 6, per le opere strutturali eseguite antecedentemente alla classificazione sismica del comune non necessita la verifica statica ai sensi della vigente normativa, ma è sufficiente il certificato di idoneità statica rilasciato da tecnico abilitato.

Regolarizzabili mediante Accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015

Spese tecniche stimate: € 1.500,00 (compreso idoneità statica)

sanzione stimata: € 1000,00

Oneri totali: € 2.500,00

Riferito limitatamente a: riguarda entrambe le unità immobiliari

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali sono conformi, non è presente l'apertura di comunicazione tra le due unità immobiliari regolarizzabili mediante Docfa di variazione. **A seguito della sentenza di divisione è diventata unica proprietà quindi volendo si può realizzare unica planimetria con particelle graffate.**

Spese tecniche stimate: € 550,00

diritti catastali: € 50,00

Oneri totali: € 550,00

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:

I lavori della facciata sono ultimati ed il costo attribuito al corpo A della presente in base ai millesimi calcolati in occasione dei lavori (49,83/1000) è di € 1501,03 comprensivo di IVA ed oneri. Il tecnico che ha seguito i lavori mi comunica che l'importo è stato anticipato dalla Sig.ra Omissis__ facente parte del condominio costituito ai soli fini delle opere straordinarie. Probabilmente la Sig.ra Omissis potrà rivalersi sul futuro acquirente.

€1.501,03

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il proprietario dichiara che non esiste un condominio costituito sia per il fabbricato corpo A sia per il fabbricato corpo B. E comunque la unità immobiliare con accesso diretto dalla via pubblica non è collegata a nessun servizio condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1

proprietario ad oggi in forza di SENTENZA DI DIVISIONE a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 20/06/2017 ai nn. 482/2017 di Rep. trascritto a Terni in data 12/07/2017 ai nn. 4944 di Reg. Part.

Omissis.. nata a Spoleto il 03/04/1942 prop. 1/4
Omissis.. nato a Narni il 13/04/1940 prop. 1/4
Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/4
Omissis.. nata a Roma il 26/03/1956 prop. 1/4 proprietari da data antecedente il ventennio al 20/06/2017 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Orietta Suardi in data 02/02/1984 ai nn. 38624 di Rep. trascritto a Terni in data 22/02/1984 ai nn. 1399 di R.P. Acquistino per l'intero da Cipiccia Orestina
Riferito limitatamente a: corpo A del lotto
Omissis.. nato a Narni il 13/04/1940 prop. 1/4
Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/4
Omissis.. s.r.l. con sede in Narni propo. 2/4
proprietario da data antecedente il ventennio al 20/06/2017 in forza di atto di Costituzione di Società a firma di Notaio L. Clerico in data 30/12/1980 ai nn. 2455 di Rep. trascritto a Terni in data 28/01/1981 ai nn. 530 di R.P. Omissis.. conferisce nella Omissis.. Srl i propri diritti di 1/2
Riferito limitatamente a: corpo B del lotto
Omissis.. nato a Narni il 13/04/1940 prop. 1/4
Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/4
Omissis.. fu Antonio propo. 2/4
proprietario da data antecedente il ventennio al 20/06/2017 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio S. Bartolucci in data 07/04/1977 ai nn. 3121 di Rep. trascritto a Terni in data 21/04/1977 ai nn. 1934 di R.P. Omissis.. e Omissis.. acquistano i diritti di 1/2 da Omissis.. Sandro e Omissis..
Riferito limitatamente a: corpo B del lotto

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Autorizzazione Edilizia n. 498 del 05/03/1992 per lavori di Demolizione e rifacimento facciata su fabbricato in Via Roma intestata a Omissis.., Omissis, Omissis.. s.r.l., ed altri.....

Autorizzazione edilizia presentata in data 12/04/1991- n. prot. 498 rilasciata in data 14/07/2015- n. prot. 12/06/1992

Riferito limitatamente a: riguarda solo il corpo B

P.E. n. SCIA 667/2017 prot. 18223 del 04/07/2017 per lavori di rifacimento facciata su fabbricato in Via Roma

Riferito limitatamente a: riguarda solo il corpo A

Descrizione **laboratorio artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale sito in Narni (Terni) Via Roma 30 (catastalmente 25)-

Composto da Unico locale comunicante con il locale di cui al corpo B. Attualmente privo di accesso diretto poichè l'apertura sul fronte è stata adibita a vetrina. Catastalmente locale laboratorio per arti e mestieri ma di fatto sembra essere stato usato come locale accessorio di un locale commerciale. Nella presente perizia si considera locale commerciale salvo tener conto dei costi per eseguire il cambio d'uso. Il locale ha una superficie utile di circa mq 30, altezza interna m 2,57 al controsoffitto che nasconde solaio si presume di travi acciaio e voltine in laterizio. E intonacato e tinteggiato, presenza vistosa di umidità di risalita dai muri perimetrali soprattutto sul fronte dove il piano di pavimento si trova leggermente più basso del piano marciapiede esterno. Pavimento in ceramica, unica apertura sull'esterno con infisso in alluminio anodizzato e vetro temperato. A protezione della vetrina vi è una saracinesca metallica che all'interno scompare dentro un cassonetto in cartongesso. La vetrina è sufficientemente ampia da realizzare anche un ingresso indipendente del locale che attualmente invece comunica con il locale corpo B della presente. Per essere destinato a commerciale dovrà essere realizzato un servizio igienico. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1, foglio 73 mappale 380 subalterno 6, categoria C/3, classe 4, composto da vani mq 30, suprf. Catas. Mq 39 posto al piano T, - rendita: € 89,86
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2.57.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio considerato negozio vista la possibile trasformazione	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
	Sup. reale lorda	30,00		30,00

Superficie al netto dei muri esterni ed al lordo di quelli interni

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: Intonaco e tinteggiatura, rifacimento facciata anno 2017
Note: All'interno dei locali è fortemente presente umidità di risalita alla base dei muri.

Descrizione **laboratorio artigianale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale sito in Narni (Terni) Via Roma 32 Composto da Unico locale comunicante con il locale di cui al corpo A con accesso diretto da via Roma tramite ampia apertura. Catastalmente locale laboratorio per arti e mestieri ma di fatto sembra essere stato usato come locale commerciale. Nella presente perizia si considera locale commerciale salvo tener conto dei costi per eseguire il cambio d'uso. Il locale ha una superficie utile di circa mq 28, altezza interna m 2,87 al controsoffitto che nasconde solaio si presume in travette acciaio e voltine in mattoni. E intonacato e tinteggiato, presenza vistosa di umidità di risalita dai muri perimetrali localizzati sul fronte e sul retro. Pavimento in ceramica, unica ampia apertura sull'esterno con infisso a due ante in alluminio anodizzato e vetro temperato. A protezione dell'infisso vi è una saracinesca metallica che all'interno scompare dentro un cassonetto in cartongesso. Attualmente comunica con il locale corpo A della presente tramite apertura laterale su muro portante di grosso spessore. L'unico locale è realizzato tramite una grande apertura ad arco che collega il vano sul retro.

Per essere destinato a commerciale necessita della realizzazione di un servizio igienico ed essendo considerato un unico lotto si ritiene sufficiente la realizzazione del bagno prevista per il corpo A. .

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1, foglio 73 mappale 381 subalterno 1, categoria C/3, classe 5, composto da vani mq 26, superf. Catas. Mq 41 posto al piano T, - rendita: € 91,31.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,87.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio considerato negozio vista la possibilità di trasformazione	Sup. reale lorda	28,00	1,00	28,00
	Sup. reale lorda	28,00		28,00

Superficie al netto dei muri esterni ed al lordo di quelli interni

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: Intonaco e tinteggiatura rifatti nel 1992
Note: All'interno dei locali è fortemente presente umidità di risalita alla base dei muri.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di aggiornamento dei valori all'attualità si sono rilevati i nuovi parametri di riferimento della fonte OMI

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

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2018) Agenzia del territorio, zona B1 centrale (CENTRO STORICO), microzona 1

- Negozi €/mq 800,00 - €/mq 1.500,00 Media €/mq 1.150,00 (stato normale di conservazione)

I valori hanno subito una lieve flessione, si ritiene di mantenere il parametro base di stima di **€/mq. 1.200,00** (per immobile in normale stato di conservazione) risultando in ripresa le compravendite del settore immobiliare.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili a seguito del nuovo sopralluogo effettuato in data 05/02/2019, ed in base alla propria esperienza diretta.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, I semestre 2018.

8.3. Valutazione corpi

A. laboratorio artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
superficie netta

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Laboratorio considerato negozio vista la possibile trasformazione	30,00	€ 1.200,00	€ 36.000,00
- Valore corpo:			€ 36.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 36.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 36.000,00

B. laboratorio artigianale

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
Laboratorio considerato negozio vista la possibilità di trasformazione	28,00	€ 1.200,00	€ 33.600,00
- Valore corpo:			€ 33.600,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 33.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 33.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	laboratorio artigianale	30	€ 36.000,00	€ 36.000,00

B laboratorio artigianale	28	€ 33.600,00	€ 33.600,00
		€ 69.600,00	€ 69.600,00

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: **€ 10.440,00**

- Riduzione monetaria: detrazione per tener conto dei lavori necessari per trasformare i laboratori in locale commerciale. realizzazione di 1 servizio igienico **€ 5.000,00**
- Riduzione monetaria: spese tecniche per cambio d'uso da laboratorio a negozio stimate **€ 2.000,00**
- Riduzione monetaria: spese condominiali da restituire a chi le ha anticipate **€ 1.501,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale comprendono i costi per la sanatoria relativa all'apertura di comunicazione tra i due locali e certificazione idoneità statica: **€ 3.050,00**

Spese condominiali da rimborsare a chi le ha anticipate **Nessuno**

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 50.659,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 47.609,00**

Beni in Narni (Terni) Via Roma -40
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Narni (Terni) Via Roma -40 Composto da Unico locale dotato servizio igienico, con accesso diretto da via Roma tramite ampia apertura. Il locale ha una superficie utile di circa mq 38, altezza interna m 2,87 al soffitto costituito da solaio con travette in acciaio e voltine in mattoni. E intonacato e tinteggiato, presenza di umidità di risalita dai muri perimetrali localizzati sul fronte e sul retro. Pavimento in ceramica, unica ampia apertura sull'esterno con infisso vetrata in alluminio verniciato bianco a sezione trapezia contenente la porta di accesso ad un'anta vetrata centrale e due vetrate laterali a formare delle vetrine, vetro temperato. A protezione dell'infisso vi è una saracinesca metallica che all'interno scompare dentro un cassonetto. L'unico locale è realizzato tramite una grande apertura ad arco che collega il vano sul retro.
posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **38**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1, foglio 73 mappale 381 subalterno 14, categoria C/1, classe 6, consistenza vani mq 34, superficie catastale mq 53, posto al piano T, - rendita: € 616,34.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Locale negozio posto al piano terra del fabbricato (stesso fabbricato del lotto 3 corpo B. Il negozio ha accesso indipendente direttamente dalla via principale via Roma al civico n. 40 , via principale di accesso alla città di Narni ed all'interno del centro storico. Il fabbricato di 4 piani fuori terra, prospetta direttamente sulla via e costituisce la classica schiera che costeggia le strade dei centri antichi. Il fabbricato anche se architettonicamente modesto conserva comunque quegli elementi tipici dei palazzi antichi, altezza di piano elevata, fascia marcapiano, cornici a rilievo delle aperture finestrate, modanatura sottostante la linea di gronda in legno e pianelle, aperture al piano terra con archi ribassati e finti capitelli. La facciata è stata oggetto di demolizioni e rifacimento nell'anno 1992, tinteggiatura facciata color sabbia.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis.. in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di 2.607,36 € annui stipulato in data 03/09/2010 registrato a Terni in data 01/10/2010 ai nn. 5317 Modificato con successivo allegato del 25/10/2013 registrato a Terni al n. 6471 riduzione canone per crisi di mercato da € 2.607,36 € a € 2.400,00 annui. Ulteriormente modificato con allegato del 28/09/2014 registrato a Terni in data 17/10/2014 n. 3471 per riduzione del canone di locazione per crisi di mercato da € 2.400,00 a € 1.650,00 dal 1/10/2014 al 30/09/2015. Attualmente sembra mantenuto il canone ridotto.
L'ultima modifica del canone risulta al di sotto dei parametri di mercato. Valori OMI attuali €/mq per mese minimo 4,7 massimo 9, il canone attuale risulta €/mq per mese 3,61.

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:

Domanda giudiziale DIVISIONE a favore e contro di OMISSIS., OMISSIS., OMISSIS., OMISSIS., OMISSIS..

SRL a firma TRIBUNALE DI TERNI in data 09/06/2016 Rep. 6873 trascritta a TERNI in data 03/10/2016 ai n. di Reg. Part. 6545

Conclusa con sentenza TRIBUNALE di Terni del 20/06/2017 Rep. 482/2017

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 Giudiziario a favore di OMISSIS.. nata a Roma il 26/03/1956 per la quota di 1/4 contro Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 per la quota di 1/4 a firma di Tribunale di Terni in data 07/08/2013 ai nn. 270 di Rep. trascritto a Terni in data 25/09/2013 ai nn. 6673 di Reg. Part.
Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di OMISSIS.. nata a Roma il 26/03/1956 per la quota di 3/4 contro OMISSIS.. nato a Narni il 28/04/1954 per la quota di 3/4 a firma di Tribunale di Terni in data 27/09/2018 ai nn. 1 di Rep. trascritto a Terni in data 15/10/2018 ai nn. 7138 di Reg. Part.
Si pignora la quota di 3/4 assegnata con la sentenza di divisione.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si rileva che il locale era catastalmente C/3 destinazione d'uso laboratorio, variato a negozio in data 17/10/2010. Alla variazione non corrisponde nessun titolo edilizio intestato a nome dei Omissis... Inoltre la vetrata di ingresso è stata modificata senza titolo edilizio e senza autorizzazione paesaggistica. regolarizzabili mediante Accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015 per gli abusi rilevati e accertamento di compatibilità ambientale art 167 comma 5 Dlgs 42/2004 per la vetrata La sanatoria ambientale può essere richiesta per abusi che non comportino aumento di superficie o volume. Il rilascio dell'autorizzazione paesistica è soggetto al parere espresso di compatibilità reso dalla sovrintendenza e al pagamento di una sanzione stimata relativa al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito. Nel nostro caso il danno arrecato è la differenza di colore tra il bianco ed il verdino prescritto dalla commissione. Per la S.C.I.A. a sanatoria, successiva alla autorizzazione paesaggistica, la sanzione minima è di € 600,00
spese tecniche autorizzazione sanatoria ambientale e SCIA sanatoria cambio d'uso stimate: € 2.500,00
Sanzione accertamento compatibilità ambientale stimata: € 1.000,00
Sanzione cambio d'uso art 147 comma 1 lettera a) stimata: € 500,00
diritti segreteria doppio stimato: € 300,00
Oneri totali: € 4.300,00

4.3.2. *Conformità catastale:* **Nessuna difformità**

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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il proprietario dichiara che non esiste un condominio costituito. E comunque la unità immobiliare con accesso diretto dalla via pubblica non è collegata a nessun servizio condominiale.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1
proprietario ad oggi in forza di SENTENZA DI DIVISIONE a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 20/06/2017 ai nn. 482/2017 di Rep. trascritto a Terni in data 12/07/2017 ai nn. 4944 di Reg. Part.

Omissis.. nato a Narni il 13/04/1940 prop. 1/4
Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/4
Omissis.. s.r.l. con sede in Narni propo. 2/4
proprietario da data antecedente il ventennio al 20/06/2017 in forza di atto di Costituzione di Società a firma di Notaio L. Clerico in data 30/12/1980 ai nn. 2455 di Rep. trascritto a Terni in data 28/01/1981 ai nn. 530 di R.P. Omissis.. conferisce nella Omissis. Srl i propri diritti di 1/2
Omissis.. nato a Narni il 13/04/1940 prop. 1/4
Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/4
Omissis.. fu Antonio propo. 2/4
proprietario da data antecedente il ventennio al 20/06/2017 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio S. Bartolucci in data 07/04/1977 ai nn. 3121 di Rep. trascritto a Terni in data 21/04/1977 ai nn. 1934 di R.P. Omissis.. e Omissis.. acquistano i diritti di 1/2 da Omissis..Sandro e Caldaioi Ida

7. PRATICHE EDILIZIE:

1) Per l'immobile oggetto della presente è stata presentata Domanda di Autorizzazione paesaggistica Prot. 25837 del 07/09/2010 per lavori di Sostituzione porta d'ingresso locale commerciale intestata a Omissis... La domanda di autorizzazione paesaggistica è stata esaminata con parere favorevole dalla commissione edilizia in data 18/10/2010 con verbale n. 21170/CPA. Il parere conteneva delle prescrizioni per cui l'infisso doveva avere la stessa colorazione dell'infisso esistente limitrofo e dovevano essere prodotti nuovi elaborati grafici prima dell'invio dell'istanza alla sovrintendenza. Gli elaborati non sono stati prodotti e **l'autorizzazione mai rilasciata.**

2) L'immobile oggetto della presente risulta catastalmente negozio con variazione docfa del 17/09/2010 per cambio d'uso, precedentemente era catastalmente C/3 laboratori per arti o mestieri. In archivio comunale non è stato rilevato nessun titolo edilizio per il cambio d'uso, si rileva solamente che nella richiesta dei titoli edilizi esso viene trattato come locale commerciale esistente.

P.E. n. Autorizzazione Edilizia n. 498 del 05/03/1992 per lavori di Demolizione e rifacimento facciata su fabbricato in Via Roma intestata a Omissis.., Omissis, Omissis.. s.r.l., ed altri.....

Autorizzazione edilizia presentata in data 12/04/1991- n. prot. 498 rilasciata in data 14/07/2015- n. prot. 12/06/1992

P.E. n. Autorizzazione Edilizia n. 6868 del 24/05/1995 per lavori di Rifacimento pavimenti e rivestimenti interni, ripristino di un wc, rifacimento intonaci interni e tinteggiatura all'interno del locale a destinazione commerciale intestata a Omissis.. s.r.l.. Autorizzazione edilizia presentata in data 29/04/1995- n. prot. 6868 rilasciata in data 24/05/1995- n. prot. 6868

P.E. n. D.I.A. Prot. 23716 del 10/08/2010 per lavori di Opere interne per realizzazione bagno intestata a Omissis... Denuncia Inizio Attività presentata in data 10/08/2010- n. prot. 23716 Il bagno era già stato realizzato con precedente autorizzazione quindi l'oggetto doveva essere modifica del bagno, oppure il bagno non è stato realizzato in precedenza.

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Narni (Terni) Via Roma -40

Composto da Unico locale dotato servizio igienico, con accesso diretto da via Roma tramite ampia apertura. Il locale ha una superficie utile di circa mq 38, altezza interna m 2,87 al soffitto costituito da solaio con travette in acciaio e voltine in mattoni. E intonacato e tinteggiato, presenza di umidità di risalita dai muri perimetrali localizzati sul fronte e sul retro. Pavimento in ceramica, unica ampia apertura sull'esterno con infisso vetrata in alluminio verniciato bianco a sezione trapezia contenente la porta di accesso ad un'anta vetrata centrale e due vetrate laterali a formare delle vetrine, vetro temperato. A protezione dell'infisso vi è una saracinesca metallica che all'interno scompare dentro un cassonetto. L'unico locale è realizzato tramite una grande apertura ad arco che collega il vano sul retro.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **38**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1, foglio 73 mappale 381 subalterno 14, categoria C/1, classe 6, consistenza vani mq 34, superficie catastale mq 53, posto al piano T, - rendita: € 616,34.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3.84.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio	Sup. reale lorda	38,00	1,00	38,00
	Sup. reale lorda	38,00		38,00

Superficie al netto dei muri esterni ed al lordo di quelli interni

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di aggiornamento dei valori all'attualità si sono rilevati i nuovi parametri di riferimento della fonte OMI

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

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2018) Agenzia del territorio, zona B1 centrale (CENTRO STORICO), microzona 1

- Negozi €/mq 800,00 - €/mq 1.500,00 Media €/mq 1.150,00 (stato normale di conservazione)

I valori hanno subito una lieve flessione, si ritiene di mantenere il parametro base di stima di **€/mq. 1.400,00** (per immobile in normale stato di conservazione) risultando in riprese le compravendite del settore immobiliare.

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili a seguito del nuovo sopralluogo effettuato in data 05/02/2019, ed in base alla propria esperienza diretta.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, I semestre 2018.

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

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
negozio	38,00	€ 1.400,00	€ 53.200,00

- Valore corpo:	€ 53.200,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 53.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 53.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	38	€ 53.200,00	€ 53.200,00

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:

€ 7.980,00

Riduzione per tener conto del perdurare delle condizioni negative che hanno portato alla riduzione del canone di locazione (attuale canone al di sotto dei valori OMI) -10%

€ 5.320,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale stimate:

€ 4.300,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 39.900,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 35.600,00

**Beni in Narni (Terni) Vicolo dei Torrioni, 2
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito commerciale sito in Narni (Terni) Vicolo dei Torrioni n. 2

Composto da N. 3 ambienti comunicanti siti al piano primo del fabbricato, catastalmente magazzino di catastali mq 144 usato come deposito delle rimanenze di magazzino dell'attività di vendita arredamenti, comunicante con il locale di cui al corpo A (vedi precedente relazione di stima) tramite scala interna. Il locale ha anche accesso diretto dall'esterno da Via dei Torrioni, in realtà una scalinata sul fronte laterale del fabbricato ed a livello del piano primo, al civico 2 con ampio portone in legno. Il locale ha una superficie utile di circa mq 150 al netto dei muri perimetrali e al lordo dei muri interni, altezza interna m3,66 e 3,76 circa. E intonacato e tinteggiato, presenza di umidità di risalita dal muro perimetrale nella parte a monte del fabbricato. Pavimento in ceramica, ampio portone di ingresso a 2 ante in legno, finestre in pessime condizioni in legno verniciato bianco protette con persiane. Gli ambienti comunicano tra di loro mediante aperture ad arco oggetto dei lavori di consolidamento realizzati nel 1986. L'intonaco presenta delle microfessurazioni particolarmente evidenti e diffuse, in particolare in corrispondenza degli architravi o archi di aperture. **La situazione sembra essersi aggravata rispetto al precedente sopralluogo (circa 4 anni fa) anche in conseguenza della serie di eventi sismici avuti da Agosto 2016 a Gennaio 2017. In particolare si nota aumento diffuso delle microfessurazioni, il distacco dell'intonaco in corrispondenza di architrave in legno di una finestra. Inoltre dal piano sovrastante si è avuta una infiltrazione di acque proveniente dagli impianti tecnologici che ha portato al deterioramento dell'intonaco e della tinteggiatura del solaio e della parete verso monte anche se localizzata in pochi mq.**

al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 150 (al netto dei muri perimetrali e al lordo dei muri interni).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1 foglio 73 mappale 516 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, composto da vani mq 144, posto al piano T, - rendita: € 133,87.

Coerenze: Planimetria catastale mancante, in banca dati piano terra dovrebbe essere invece piano 1 in considerazione dei criteri di numerazione subalterni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra rispetto al prospetto su via Roma mentre risulta di 2 piani sul retro. I prospetti laterali sono liberi costeggiando uno la scala terminale di Via dei Torrioni e l'altro parzialmente libero affaccia sul passaggio pedonale pubblico di proprietà privata. Il fabbricato architettonicamente semplice è di antica costruzione con muri in pietra di ampio spessore. La solidità costruttiva si nota dalla buona fattura della muratura nella facciata principale. Orditura regolare della muratura e pietre angolari agli spigoli. La muratura risulta visibile visto il distacco dell'intonaco in numerosi punti delle facciate. La facciata è color cemento con intonaco grezzo in contrasto con la fascia marcapiano e le cornici delle aperture con intonaco liscio di colore chiaro. Le aperture ben ordinate hanno infisso in alluminio anodizzato al piano terra protette da serrande metalliche avvolgibili, infissi in legno color bianco protetti da persiane marroni al piano primo. La linea di gronda in legno e pannelle sembra in sufficiente stato di conservazione. Il fabbricato è stato oggetto di opere di consolidamento dei solai interni e di manutenzione straordinaria di alcuni tratti della copertura realizzati nel 1986.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis.. srl in liquidazione. Usato come esposizione mobili comodato gratuito

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:

Domanda giudiziale DIVISIONE a favore e contro di OMISSIS., OMISSIS., OMISSIS., OMISSIS., OMISSIS..

SRL a firma TRIBUNALE DI TERNI in data 09/06/2016 Rep.

6873 trascritta a TERNI in data 03/10/2016 ai n. di Reg. Part. 6545

Conclusa con sentenza TRIBUNALE di Terni del 20/06/2017 Rep. 482/2017

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 Giudiziario a favore di OMISSIS.. nata a Roma il 26/03/1956 per la quota di 1/2 contro OMISSIS nato a Narni il 28/04/1954 per la quota di 1/2 a firma di Tribunale di Terni in data 07/08/2013 ai nn. 270 di Rep. trascritto a Terni in data 25/09/2013 ai nn. 6673 di Reg. Part.

NOTE: a seguito della sentenza di divisione giudiziale il creditore procedente ha dovuto trascrivere ulteriore pignoramento sulle quote aggiuntive di proprietà ricevute dall'esecutato (trascr 7138 di Reg. Part. Del 15/10/2018). Nel pignoramento l'immobile oggetto della presente non è stato riportato pur essendo assegnata l'intera proprietà all'esecutato. In teoria allo stato attuale la vendita dovrebbe essere per i diritti di 1/2.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dalla visione dell'ultimo titolo edilizio si rilevano le seguenti difformità:

1) L'uso attuale dei locali, esposizione per la vendita di arredamenti non è compatibile con la categoria catastale C/2 magazzino. Attualmente però il passaggio di proprietà al Sig Omissis.. e la liquidazione in atto della Omissis..

SRL presuppone che non ci sia più una esposizione di mobili ma solo un deposito di mobili conforme alla destinazione magazzino.

2) è stata realizzata una scala di collegamento tra il piano terra corpo A ed il piano primo corpo B. Attualmente a seguito della divisione giudiziale la scala dovrà essere demolita e chiuso il foro nel solaio.

regolarizzabili mediante:

Accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015

Per l'abuso di cui al punto 2) si ritiene applicabile la sanzione di € 1000,00. con ripristino della continuità strutturale del solaio soggetta forse a deposito dei calcoli strutturali presso la regione umbria.

spese tecniche accertamento di conformità e adeguamenti normativi stimate in quota di 1/2 : € 1.500,00

sanzione art 154 comma 4 stimato in quota di 1/2 : € 500,00

Costo chiusura solaio stimato in quota di 1/2: € 2.000,00

Oneri totali: € 4.000,00

Si è stimato in ragione di 1/2 perché dovrebbe contribuire il proprietario dei locali sottostanti

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: mancanza di planimetria in atti catastali;
regolarizzabili mediante Docfa di variazione presentazione planimetria mancante
spese tecniche stimate: € 500,00
diritti catastali: € 50,00
Oneri totali: € 550,00

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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il proprietario dichiara che non esiste un condominio costituito sia per il fabbricato. E comunque la unità immobiliare con accesso diretto dalla via pubblica non è collegata a nessun servizio condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1
proprietario ad oggi in forza di SENTENZA DI DIVISIONE a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 20/06/2017 ai nn. 482/2017 di Rep. trascritto a Terni in data 12/07/2017 ai nn. 4944 di Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari

Omissis.. nata a Spoleto il 03/04/1942 prop. 1/4
Omissis.. nato a Narni il 13/04/1940 prop. 1/4
Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 2/4 da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Diodato Imbellone in data 19/01/1978 ai nn. 45113 di Rep. trascritto a Terni in data 01/01/1978 ai nn. 574 di R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Autorizzazione edilizia Prot. 12075 del 24/07/1986 per lavori di Restauro e risanamento conservativo del fabbricato intestata a Di Giuseppe. Autorizzazione edilizia presentata in data 25/06/1986- n. prot. 12075

P.E. n. Autorizzazione soprintendenza beni ambientali dell'Umbria Prot. 2066 del 08/07/1986 per lavori di Consolidamento fabbricato in Via dei Torrioni 3 intestata a Di Giuseppe. Autorizzazione L. 29 giugno 1939 n. 1497 presentata in data 06/06/1986- n. prot. 1756 rilasciata in data 19/06/1986- n. prot. Atto n. 222

Descrizione **deposito commerciale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito commerciale sito in Narni (Terni) Vicolo dei Torrioni n. 2

Composto da N. 3 ambienti comunicanti siti al piano primo del fabbricato, catastalmente magazzino di catastali mq 144 usato come deposito delle rimanenze di magazzino dell'attività di vendita arredamenti, comunicante con il locale di cui al corpo A (vedi precedente relazione di stima) tramite scala interna. Il locale ha anche accesso diretto dall'esterno da Via dei Torrioni, in realtà una scalinata sul fronte laterale del fabbricato ed a livello del piano primo, al civico 2 con ampio portone in legno. Il locale ha una superficie utile di circa mq 150 al netto dei muri perimetrali e al lordo dei muri interni, altezza interna m3,66 e 3,76 circa. E intonacato e tinteggiato, presenza di umidità di risalita dal muro perimetrale nella parte a monte del fabbricato. Pavimento in ceramica, ampio portone di ingresso a 2 ante in legno, finestre in pessime condizioni in legno verniciato bianco protette con persiane. Gli ambienti comunicano tra di loro mediante aperture ad arco oggetto dei lavori di consolidamento realizzati nel 1986. L'intonaco presenta delle microfessurazioni particolarmente evidenti e diffuse, in particolare in corrispondenza degli architravi o archi di aperture. **La situazione sembra essersi aggravata rispetto al precedente sopralluogo (circa 4 anni fa) anche in conseguenza della serie di eventi sismici avuti da Agosto 2016 a Gennaio 2017. In particolare si nota aumento diffuso delle microfessurazioni, il distacco dell'intonaco in corrispondenza di architrave in legno di una finestra. Inoltre dal piano sovrastante si è avuta una infiltrazione di acque proveniente dagli impianti tecnologici che ha portato al deterioramento dell'intonaco e della tinteggiatura del solaio e della parete verso monte anche se localizzata in pochi mq.**

al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 150 (al netto dei muri perimetrali e al lordo dei muri interni).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis.. nato a Narni il 28/04/1954 prop. 1/1 foglio 73 mappale 516 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, composto da vani mq 144, posto al piano T, - rendita: € 133,87.

Coerenze: Planimetria catastale mancante, in banca dati piano terra dovrebbe essere invece piano 1 in considerazione dei criteri di numerazione subalterni

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale di deposito	Sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
	Sup. reale lorda	150,00		150,00

Superficie al netto dei muri esterni ed al lordo di quelli interni

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di aggiornamento dei valori all'attualità si sono rilevati i nuovi parametri di riferimento della fonte OMI

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

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2018) Agenzia del territorio, zona B1 centrale (CENTRO STORICO), microzona 1

- Magazzini €/mq 400,00 - €/mq 600,00 Media €/mq 500,00 (stato normale di conservazione)

I valori sono rimasti inalterati, ed inalterato rimane il parametro base di stima di **€/mq. 600,00** (per immobile in normale stato di conservazione)

(si potrebbe ipotizzato il cambio d'uso per esempio a direzionale, ma non mi sembra una operazione conveniente ai fini estimativi)

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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoriadei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, I semestre 2018.

8.3. Valutazione corpi

B. deposito commerciale

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 di deposito	150,00	€ 600,00	€ 90.000,00
- Valore corpo:			€ 90.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 90.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 90.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	deposito commerciale	150	€ 90.000,00	€ 90.000,00

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:

€ 13.500,00

Riduzione per la presenza diffusa di microfessurazioni sulle pareti portanti del fabbricato aggravata dai recenti eventi sismici -10%

€ 9.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale in quota parte di 1/2:

€ 4.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 67.500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 63.500,00

Alla presente si allega:

Allegato A- Nuova visura catastale

Allegato B- Visure ipotecarie di aggiornamento

Allegato C- Nuova documentazione fotografica

NB. La presente costituisce integrazione della precedente. Si rileva che i diritti di 1/2 assegnati all'esecutato sul bene Lotto 5 non sono stati pignorati con il successivo pignoramento a seguito della sentenza di divisione (nella presente l'immobile è stimato per intero)

Relazione lotto 005 creata in data 13/02/2019
Codice documento: E141-13-000199-005

il perito
Geom. Fabio Ciancuti

DOC. FOTOGRAFICA INTEGRATIVA
ESEC. IMM 199/2013
FOTTO DEL 05/02/2019

ALLEGATO -C-

LOTTO 1





LOTTO 3





LOTTO 4



LOTTO 5





