



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 127/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\*\*\*

GIUDICE:

FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE:

DOTT. ANDREA SATTIN

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**PAOLO TRABALZA**

CF:TRBPLA69M29L117O

con studio in TERNI (TR) VIA FERRARIS, 38

telefono: 0744424824 fax: 0744424824

email: paolo.trabalza@gmail.com

PEC: paolo.trabalza@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 200/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a NARNI VIA TOIANO 10, della superficie commerciale di **250,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

L'EDIFICIO DI CUI E' PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, E' UBICATO IN NARNI SCALO (TR) IN VIA TOIANO N. 10 (COORD. GOOGLE MAPS 42.534340, 12.520399).

LO STABILE E' STATO EDIFICATO NEGLI ANNI TRENTA E RISTRUTTURATO NEGLI ANNI CINQUANTA.

COLPITO DAL SISMA CHE HA INTERESSATO LA ZONA DEL NARNESE NEL 2000 E' STATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO SISMICO A SEGUITO DELL'ORDINANZA DI SGOMBRO N. 303 DEL 17/12/2000.

LA PALAZZINA, COMPOSTA DA TRE LIVELLI FUORI TERRA ED UNO SEMINTERRATO, E' STATA EDIFICATA IN MURATURA DI PIETrame E MATTONI CON SOLAI IN SAP E PARTE IN TRAVI DI FERRO E TAVELLONI.

GLI INTERVENTI ESEGUITI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO HANNO INTERESSATO IL TETTO CON IL SUO RIFACIMENTO IN TRAVI DI FERRO E PANNELLI SANDWICK, CORDOLI E GRONDA IN CEMENTO ARMATO, IMPERMEABILIZZAZIONE E MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE MARSIGLIESI, CONSOLIDAMENTO DELLE MURATURE DANNEGGIATE E RINFORSO DELLA STRUTTURA DEL TORRINO MEDIANTE CHIODATURE E PERFORAZIONI.

LE UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO CHE COMPONGONO L'EDIFICIO RISULTANO TRE, DUE AL PIANO TERRA OLTRE A QUELLA OGGETTO DI ESECUZIONE POSTA AL PIANO SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO.

LO STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE RISULTA SUFFICIENTE. SI RISCONTRANO, NELLE PARETI PERIMETRALI AL PIANO TERRA, UMIDITA' DI RISALITA CON DISTACCHI DI INTONACO PIUTTOSTO EVIDENTI, ANCHE NEL LOCALE AL PIANO SEMINTERRATO LE PARETI CONTROTERRA EVIDENZIANO MUFFE E INFILTRAZIONI. LE FACCIATE DENOTANO NEL COMPLESSO AMMALORAMENTI NELLA TINTEGGIATURA RISALENTE AL 2006 CIRCA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 3.63 ML.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 86 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA TOIANO, 14, piano: S1-T-12, intestato a \*\*\*\*\* nata a GIANO DELL'UMBRIA (PG) il [REDACTED], \*\*\*\*\* , Proprieta' 1000/1000, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: \*\*\*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2006.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	250,72 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.664,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.465,04

Data della valutazione: 13/04/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO PARTE L'IMMOBILE RISULTA LOCATO ALLA SOCIETA' \*\*\*\*\* CON SEDE IN [REDACTED] CON CONTRATTO REGISTRATO IL 14/02/2014 DELLA DURATA DI ANNI NOVE FINO AL 14/01/2023 CON RINNOVO TACITO. CANONE ANNUALE EURO 3.000,00 (TREMILA EURO). DALLE INDAGINI ESEGUITE IL CANONE E' DA RITENERSI CONGRUO.

## 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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 11/11/1999 a firma di PASQUALINI GIAN LUCA ai nn. 7301 di repertorio, trascritta il 02/12/1999 a TERNI ai nn. 11194/7478, a favore di \*\*\*\*\* , contro [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 51 P.LLA 84 FONDO SERVENTE E FOGLIO 51 P.LLA 84 SUB 7 FONDO DOMINANTE.

LE PARTI HANNO COSTITUITO SERVITU DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE SULLA PARTICELLA 84 DEL FOGLIO 51 A FAVORE DELL'IMMOBILE DISTINTO CON LA PARTICELLA 86 SUB.7 DEL FOGLIO 51 DI PROPRIETA DELLA SIGNORA \*\*\*\*\* , DA ESERCITARSI LUNGO IL CONFINE TRA LA PARTICELLA 84 E LA PARTICELLA 86

#### 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: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/07/2010 a firma di TRIBUNALE CIVILE PERUGIA SEZ. DIST. ai nn. 304 di repertorio, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A., contro \*\*\*\*\* , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 84.752,00.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 7.

IL RICHIEDENTE SI ASSUME OGNI RESPONSABILITA', ESONERANDO IL CONSERVATORE, RELATIVAMENTE AI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C. SULLA SOMMA INGIUNTA PARI AD EURO 44.752,00, DERIVANTE DALLO SCOPERTO DI C/C N. 063.57.30349 DECORRONO GLI INTERESSI AL TASSO PATTUITO PARI AL 12,50 % DAL 01.04.2010 AL SALDO, E SU EURO 40.000,00 RELATIVAMENTE ALLA CAMBIALE AGRARIA SCADUTA INSOLUTA, DECORRONO GLI ULTERIORI INTERESSI AL TASSO DEL 7,50 % DAL 20.08.2009 AL SALDO.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/05/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 1558 di repertorio, trascritta il 09/06/2016 a TERNI ai nn. 5567/3934, a favore di VENETO BANCA S.P.A., contro \*\*\*\*\*', derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 7.

IL RICHIEDENTE SI ASSUME OGNI RESPONSABILITA' ESONERANDO IL CONSERVATORE, RELATIVAMENTE AI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C. LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI INTENDE ESTESA AI FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSORI, PERTINENZE E DIRITTI ACCESSORI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B, NONCHE' ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., SPETTANTI ALLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE DESCRITTE NEL QUADRO B.

pignoramento, stipulata il 29/09/2022 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TERNI ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 16/11/2022 a TERNI ai nn. 13096/9680, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., contro \*\*\*\*\*', derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 7.

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, E' SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CON OGNI SUA PERTINENZA, DIPENDENZA, ACCESSORIO ED ACCESSIONE, E CON I FRUTTI COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 84.752,00 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISF. LA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIÀ S.G.A. S.P.A.), CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, E PER ESSA IFIS NPL SERVICING S.P.A. (GIÀ FBS S.P.A.), CON SEDE IN VENEZIA-MESTRE ALLA VIA TERRAGLIO N. 63, R APPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. MARIALUCREZIA TURCO DEL FORO DI ROMA ([REDACTED])

[REDACTED] SERVIZI PROFESSIONALI INTEGRATI) ED ELETTIVAMENTE E DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ALESSANDRO PORRAZZINI (PEC: ALESSANDRO.PORRAZZINI@ORDINEAVVOCATITERNI.IT), CON STUDIO IN TERNI ALLA VIA ANGELONI N. 16.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DOTT. PASQUALINI DI TERNI, con atto stipulato il 11/11/1999 a firma di NOTAIO DOTT. PASQUALINI DI TERNI ai nn. 7301 di repertorio, registrato il 30/11/1999 a TERNI ai nn. [REDACTED] VOL. 756, trascritto il 02/12/1999 a TERNI ai nn. [REDACTED]  
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 7 E DIRITTI PRO QUOTA SULLA CORTE COMUNE DISTINTA AL FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 5

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **18340** e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di RIPRISTINO E MIGLIORAMENTO SISMICO DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE COMMERCIALE DANNEGGIATO DAL SISMA DICEMBRE 2000 - EDIFICIO N. 2155 ORDINANZA N. 303 DEL 17/12/2000 - VIA TOIANO N. 10 CAT. DISTINTO AL FO. 51 P.LLA 86 SUB 2, SUB 3, SUB 4, presentata il 15/05/2001 con il n. 3532 di protocollo, rilasciata il 23/01/2003 con il n. 18340 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 51 P.LLA 86 EX SUB 2-3-4

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **19077** e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di CONSOLIDAMENTO E MIGLIORAMENTO SISMICO DI FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE E COMMERCIALE DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 2000, CON MODIFICHE DELLA SAGOMA DI COPERTURA SENZA AUMENTO DI VOLUME, presentata il 06/07/2004 con il n. 18311 di protocollo, rilasciata il 17/03/2005 con il n. 19077 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. **19524** e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di CONSOLIDAMENTO E MIGLIORAMENTO SISMICO DI FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE E COMMERCIALE DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 2000, CON MODIFICHE DELLA SAGOMA DI COPERTURA SENZA AUMENTO DI VOLUME, presentata il 02/10/2005 con il n. 30568 di protocollo, rilasciata il 09/02/2006 con il n. 19524 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

DIA N. **18438**, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 08/09/1999 con il n. 18438 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 23 DEL 24/03/2004, l'immobile ricade in zona B - ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE DIVERSE DALLE ZONE A; C ZONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 5.3.1.2 - Zona B Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.

Art. 5.3.1.3 -Zona C Le zone C corrispondono alle parti di città nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal Piano. Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: Città in aggiunta 1. L'ambito è caratterizzato da parti della città cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di piccole dimensioni. Il carattere principale di queste zone è costituito da una certa omogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti, dalla presenza di spazi pubblici frammentati e residuali. 2. Gli interventi dovranno in generale favorire l'adeguamento e la ristrutturazione degli edifici e la riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di migliorare le condizioni esistenti e rafforzare l'identità di questi luoghi. 3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale Residenze (R), per una quota pari almeno al 80% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite Attività terziarie (Tc esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), Servizi e attrezzature (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali - , Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), Spazi scoperti (P, V). Sono escluse le Attività agricole (A), le Attività industriali e artigianali (I) e Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al piano terra, artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori. 4. E consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma 3, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: - Attività terziarie Tc - negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; - Attività terziarie Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie; (con R comunque non inferiore al 60% della Slp). 5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml., con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. 6. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m. 7. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3. Art. 5.2.2.2 - Sub-sistema L2: Luoghi Centrali ed Attrezzature a scala urbana 1. I luoghi centrali a scala urbana comprendono parti di città, singole vie e piazze nelle quali è presente e viene proposta una elevata concentrazione di attività commerciali, direzionali e di servizi e di attrezzature d'uso pubblico, come l'area commerciale e terziaria della via Tuderte a Narni Scalo. Sono attrezzature urbane edifici o insiemi di edifici e aree che offrono servizi e attrezzature d'uso pubblico di livello urbano e territoriale. Esse sono: l'ospedale, il Campus Scolastico a Narni Scalo. 2. La caratterizzazione funzionale del sub-sistema è garantita dalla presenza di Attività terziarie (T) e di Servizi e attrezzature (S) in misura pari almeno al 60% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono ammesse Residenze (R). Sono altresì consentiti Spazi scoperti (P, V). 3. Sono escluse le Attività agricole (A) e le Attività industriali e artigianali (I). 4. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m. 5. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA E' POSTO AL PIANO SEMINTERRATO E PRIMO DI UN EDIFICIO DI PIU' AMPIA CONSISTENZA. DAI RILIEVI METRICI ESEGUITI PER L'UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO PRIMO (ABITAZIONE), NON SI RISCOVRANO DIFFORMITA' CHE ECCEDEONO LE NORMALI TOLLERANZE.

PER IL MANUFATTO PERTINENZIALE POSTO AL PIANO TERRA LUNGO IL CONFINE EST DELLA PROPRIETA', NON SONO STATI INVECE RINVENUTI TITOLI EDILIZI ORDINARI, IN SANATORIA O CONDONI. TALE MANUFATTO QUINDI E' DA RITENERSI NON CONFORME E REGOLARIZZABILE MEDIANTE DEMOLIZIONE. (normativa di riferimento: LEGGE REGIONALE UMBRIA 1/2015 E R.R. 2/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE DEL MANUFATTO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- ONERI E COSTI PER LA DEMOLIZIONE DEL MANUFATTO: € 5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a REGOLARITA' PER QUANTO ATTIENE L'ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E LOCALI ACCESSORI POSTI AL PIANO SEMINTERRATO E SECONDO. NON REGOLARE LA PERTINENZA STACCATA POSTA AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DELL'AREA SCOPERTA ESCLUSIVA.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) IL NUMERO CIVICO COLLOCATO ALL'INGRESSO DELLA ABITAZIONE RISULTA ESSERE IL 10 (DIECI), NEI DOCUMENTI CATASTALI E NELL'ATTO DI PROVENIENZA E' INDICATO IL NUMERO CIVICO 14;
- 2) NELLA PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALMENTE AGLI ATTI, RISALENTE AL 25/10/1999 (ANTECEDENTE ALL'ATTO DI PROVENIENZA), IL FONDELLO CHE DIVIDE L'ANGOLO COTTURA DALL'INGRESSO E' POSIZIONATO IN MODO DIFFERENTE, SPOSTATO DI CIRCA 0.50/0.60 ML;
- 3) AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) NON E' RAPPRESENTATA LA SOFFITTA E LA TERRAZZA A TASCA PRESENTE IN COPERTURA ACCESSIBILI ESCLUSIVAMENTE DALL'ALTANA ATTRAVERSO UNA PORTA DOTATA IN DI INFISSO IN LEGNO.

### **CONSIDERAZIONI:**

RIGUARDO AL NUMERO CIVICO LO SCRIVENTE HA CONTATTATO L'UFFICIO PREPOSTO DEL COMUNE DI NARNI CHE HA CONFERMATO LA RESIDENZA DELLA ESECUTATA PRESSO IL CIVICO 10 CHE SI RITIENE QUINDI IL CIVICO CORRETTO.

RIGUARDO IL FONDELLO DI CUI AL PUNTO 2) DOVRA' ESSERE DEPOSITATA NUOVA VARIAZIONE CATASTALE AL FINE DI UNIFORMARE LA PLANIMETRIA ALLO STATO DI FATTO, VARIATO PRESUMIBILMENTE A SEGUITO DEI LAVORI DI ADEGUAMENTO SISMICO DEL 2006 DI CUI ALLA SEZIONE RELATIVA AI TITOLI EDILIZI.

PER QUANTO CONCERNE IL PUNTO 3) SI EVIDENZIA CHE IL SOTTOTETTO CHE OGGI E' ACCESSIBILE ATTRAVERSO UNA PORTA POSTA NELL'ALTANA AL PIANO SECONDO, NON RISULTANDO PRESENTE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'U.I.U. AL FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 7 RISALENTE AL 1999 PRECEDENTE ALL'ATTO DI ACQUISTO DA PARTE DELL'ESECUTATA E NON RISCOSTRANDO, ALL'INTERNO DELL'ATTO DI PROVENIENZA STESSO, ALCUNA DESCRIZIONE IN MERITO ALLA SOFFITTA DI CUI SOPRA, SI RITIENE CHE QUESTA NON POSSA CONSIDERARSI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELL'ESECUTATA.

I PROGETTI CHE HANNO MODIFICATO LA COPERTURA, CON LA REALIZZAZIONE DI UNA TERRAZZA A TASCA, NON RIPORTANO NULLA IN MERITO ALLA PROPRIETA' DEL SOTTOTETTO, GLI STESSI RISULTANO INTESSTATI A TUTTI I COMPROPRIETARI DELLO STABILE.

SI RIBADISCE COMUNQUE CHE L'ACCESSO A TALE SOTTOTETTO PUO' AVVENIRE ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO L'ALTANA DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA COLLEGATA MEDIANTE SCALA A CHIOCCIOLA IN FERRO. APPARE QUINDI EVIDENTE

CHE CONSIDERARE NON DI ESCLUSIVA PROPRIETA' LA SUDETTA PORZIONE DI IMMOBILE DETERMINA UNA INEVITABILE SERVITU' A CARICO DELL'U.I.U. OGGETTO DI ESECUZIONE.

(normativa di riferimento: LEGGE 1249/39)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PER LA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE E BENI COMUNI: €3.000,00

N.B.: LA VARIAZIONE COMPORTERA' LA SEPARAZIONE IN MAGAZZINO DELLA CANTINA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO IN QUANTO NON COMUNICANTE CON L'ABITAZIONE PRINCIPALE COME RICHESTO DALLE ATTUALI NORMATIVE CATASTALI. IL SUBALTERNO ATTUALE ASSUMERA' CONSEGUENTEMENTE UN NUOVO IDENTIFICATIVO.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

DALLA LETTURA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE RISULTA ESSERE STATO REDATTO IL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IN DATA 13/12/2013 DAL P.I. MARCO VANNUCCI DI CUI PERO' NON E' STATA RINVENUTA COPIA. TALE CERTIFICATO RISULTEREBBE AD OGGI VALIDO FINO ALLA DATA DEL 13/12/2023. CONSIDERANDO QUINDI L'IMPOSSIBILITA' DI REPERIRE COPIA E L'IMMINENTE SCADENZA DEL CERTIFICATO STESSO, SI RITIENE NECESSARIO PREDISPORRE NUOVA APE.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE APE: €300,00

BENI IN NARNI VIA TOIANO 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a NARNI VIA TOIANO 10, della superficie commerciale di **250,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

L'EDIFICIO DI CUI E' PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, E' UBICATO IN NARNI SCALO (TR) IN VIA TOIANO N. 10 (COORD. GOOGLE MAPS 42.534340, 12.520399).

LO STABILE E' STATO EDIFICATO NEGLI ANNI TRENTA E RISTRUTTURATO NEGLI ANNI CINQUANTA.

COLPITO DAL SISMA CHE HA INTERESSATO LA ZONA DEL NARNESE NEL 2000 E' STATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO SISMICO A SEGUITO DELL'ORDINANZA DI SGOMBRO N. 303 DEL 17/12/2000.

LA PALAZZINA, COMPOSTA DA TRE LIVELLI FUORI TERRA ED UNO SEMINTERRATO, E' STATA EDIFICATA IN MURATURA DI PIETrame E MATTONI CON SOLAI IN SAP E PARTE IN TRAVI DI FERRO E TAVELLONI.

GLI INTERVENTI ESEGUITI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO HANNO INTERESSATO IL TETTO CON IL SUO RIFACIMENTO IN TRAVI DI FERRO E PANNELLI SANDWICK, CORDOLI E GRONDA IN CEMENTO ARMATO, IMPERMEABILIZZAZIONE E MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE MARSIGLIESI, CONSOLIDAMENTO DELLE MURATURE DANNEGGIATE E RINFORSO DELLA STRUTTURA DEL TORRINO MEDIANTE CHIODATURE E PERFORAZIONI.

LE UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO CHE COMPONGONO L'EDIFICIO RISULTANO TRE, DUE AL PIANO TERRA OLTRE A QUELLA OGGETTO DI ESECUZIONE POSTA AL PIANO SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO.

LO STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE RISULTA SUFFICIENTE. SI RISCONTRANO NELLE PARETI PERIMETRALI AL PIANO TERRA UMIDITA' DI RISALITA CON DISTACCHI DI INTONACO PIUTTOSTO EVIDENTI, ANCHE NEL LOCALE AL PIANO SEMINTERRATO LE PARETI CONTROTERRA EVIDENZIANO MUFFE E INFILTRAZIONI. LE FACCIATE DENOTANO NEL COMPLESSO AMMALORAMENTI NELLA TINTEGGIATURA RISALENTE AL 2006 CIRCA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 3.63 ML  
Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 86 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA TOIANO, 14, piano: S1-T-12, intestato a \*\*\*\*\* nata a GIANO DELL'UMBRIA (PG) il [REDACTED], \*\*\*\*\* , Proprieta' 1000/1000, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: \*\*\*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono NARNI, TERNI, AMELIA, SANGEMINI, ACQUASPARTA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE, LAGO DI PIEDILUCO, LAGO TRASIMENO, CASTELLUCCIO, FONTI DEL CLITUNNO.

#### SERVIZI

centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆
stadio	nella media	☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 500 ML	nella media	☆☆☆☆☆
ferrovia distante 500 ML	nella media	☆☆☆☆☆
superstrada distante 500 ML	nella media	☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO E' ACCESSIBILE SIA DALLA CORTE ESCLUSIVA LATO NORD ADIACENTE LA VIA TOIANO, DALLA CORTE ESCLUSIVA POSTA A SUD ATTRAVERSO UNA SCALA ESTERNA DA CUI SI ACCEDE DIRETTAMENTE ALLA CUCINA, DALLA CORTE COMUNE DISTINTA AL FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 5 POSTA A NORD CON INGRESSO DALLA VIA TOIANO. LA LROPRIETA' E' PARZIALMENTE RECINTATA E DOTATA SU STRADA DI CANCELLO IN FERRO CARRABILE E PEDONALE.

#### E' COMPOSTO DA:

- PIANO PRIMO: INGRESSO, CUCINA CON ANGOLO COTTURA, CORRIDOIO, QUATTRO CAMERE, DUE BAGNI, SOGGIORNO, BALCONE E TERRAZZO CON ALTEZZA ML 3.63;
- PIANO SECONDO: UN TORRINO PANORAMICO (ALTANA) RAGGIUNGIBILE MEDIANTE UNA SCALA A CHIOCCIOLA IN FERRO;
- PIANO SEMINTERRATO; UN VANO AD USO CANTINA CON ALTEZZA ML 2.95;
- PIANO TERRA: DUE AREE ESCLUSIVE UNA POSTA NEL LATO SUD ADIBITA A GIARDINO E UNA POSTA NEL LATO NORD ADIACENTE LA VIA DI TOIANO.

ALL'INTERNO DELLA CORTE ESCLUSIVA POSTA A SUD E' PRESENTE UN MANUFATTO PERTINENZIALE DELL'ABITAZIONE IL QUALE PERO' E' RISULTATO PRIVO DI TITOLO EDILIZIO E DOVRA' ESSERE DEMOLITO.

LE CORTI DI CUI SOPRA SONO GRAVATE DA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE, CARRABILE CARICO E SCARICO DA ESERCITARSI DA VIA DI TOIANO LUNGO IL CONFINE CON LA PARTICELLA 84 FINO AL FABBRICATO A FAVORE DELLA PARTICELLA 86 SUB 8 (EX SUB 6). SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE E' STATA COSTITUITA SULLA PARTICELLA 84 IN FAVORE DELL'U.I.U. DISTINTA AL FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 7 DA ESERCITARSI LUNGO IL CONFINE TRA LA PARTICELLA 84 E PARTICELLA 86.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO E' PARI A CIRCA MQ 250,70.

LE FINITURE INTERNE PRESENTI SONO:

PAVIMENTAZIONE IN GRANIGLIA DI MARMO SU TUTTO L'APPARTAMENTO E GRES PORCELLANATO NEI BAGNI, PARETI TINTEGGIATE, INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO, INFISSI ESTERNI IN LEGNO DOPPIO VETRO DOTATI DI TAPPARELLE SUI LATI NORD, EST E OVEST E DI SCURI IN LEGNO ESTERNI LATO SUD, IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO E GAS RISPETTOSI DELLE ATTUALI NORMATIVE MA NON DOTATI DI CERTIFICAZIONE.

DALLA LETTURA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE RISULTA ESSERE STATO REDATTO IL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IN DATA 13/12/2013 DAL P.I. MARCO VANNUCCI DI CUI PERO' NON E' STATA RINVENUTA COPIA. TALE CERTIFICATO RISULTEREBBE AD OGGI VALIDO FINO ALLA DATA DEL 13/12/2023. CONSIDERANDO QUINDI L'IMPOSSIBILITA' DI REPERIRE COPIA E L'IMMINENTE SCADENZA DEL CERTIFICATO STESSO, SI RITIENE NECESSARIO PREDISPORRE NUOVA APE.

CLASSE ENERGETICA:



PRESUNTA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA INGRESSO, CUCINA CON ANGOLO COTTURA, CORRIDOIO, QUATTRO CAMERE, DUE BAGNI	214,53	x	100 %	=	214,53
BALCONE PIANO PRIMO	16,90	x	25 %	=	4,22
TERRAZZA-LASTRICO PIANO PRIMO	4,59	x	35 %	=	1,61

TORRETTA (ALTANA)					
PIANO SECONDO	10,61	x	35 %	=	3,71
CANTINA AL PIANO S1	20,70	x	20 %	=	4,14
AREA DI PERTINENZA	500,00	x	4,5 %	=	22,50
<b>Totale:</b>	<b>767,33</b>				<b>250,72</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 250,72 x 650,00 = **162.964,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162.964,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.964,75**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di NARNI, agenzie: MAGGIORI AGENZIE DI ZONA, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE, CAMERA DI COMMERCIO, OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE,, ed inoltre: ATTI DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILI SIMILI LIMITROFI A QUELLO DA STIMARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; • il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	250,72	0,00	162.964,75	162.964,75
				<b>162.964,75 €</b>	<b>162.964,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.664,75**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 23.199,71**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.465,04**

data 13/04/2023

il tecnico incaricato  
PAOLO TRABALZA

ALLEGATI:

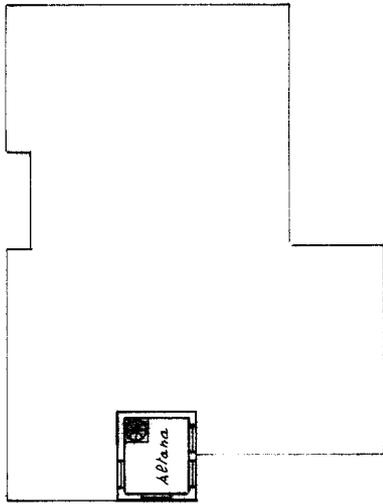
1. ESTRATTO DI MAPPA
2. ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIA CATASTALE
3. ELABORATO GRAFICO LOTTO 1
4. VISURE CATASTALI STORICHE E VISURE IPOTECARIE
5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
6. CERTIFICATO CARICHI PENDENTI
7. COPIA ATTO DI PROVENIENZA
8. CONTRATTO DI AFFITTO
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

MOD. AN (CEU)  
 LIRE 700  
 MODULARIO F. rog. rend. 000

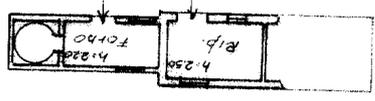
MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. IT. EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di NARNI via Toiano

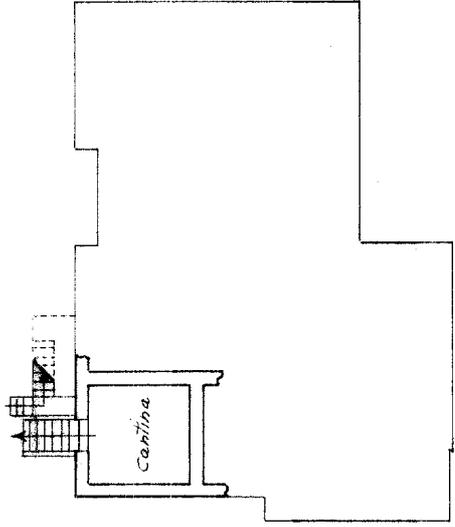
PIANO 2°  
h - 3.07



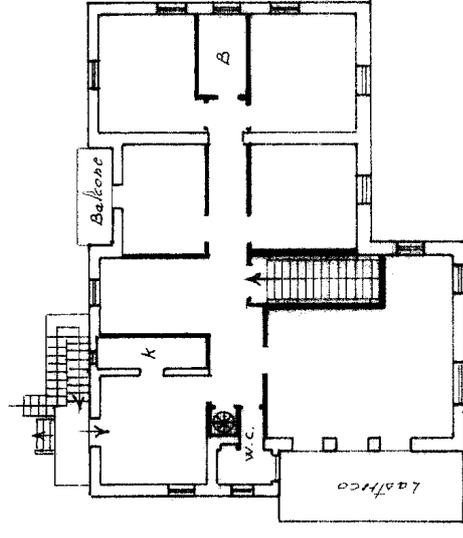
PIANO TERRA



PIANO S1  
h - 2.95



PIANO 1°  
h - 3.65



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200



RISERVATO ALL'UFFICIO

UFFICIO DEL TERRITORIO

Il Funzionario Responsabile

Compilata dal GIOMBERTA  
 (Titolo, Cognome e nome)  
Sergio DEL

Iscritto all'albo de GIOMBERTA n. 803  
 della provincia di TERNI Firma GIOMBERTA S. DEL  
 data 25.10.99

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 51  
 n. 803

E=5500

1 Particella: 86

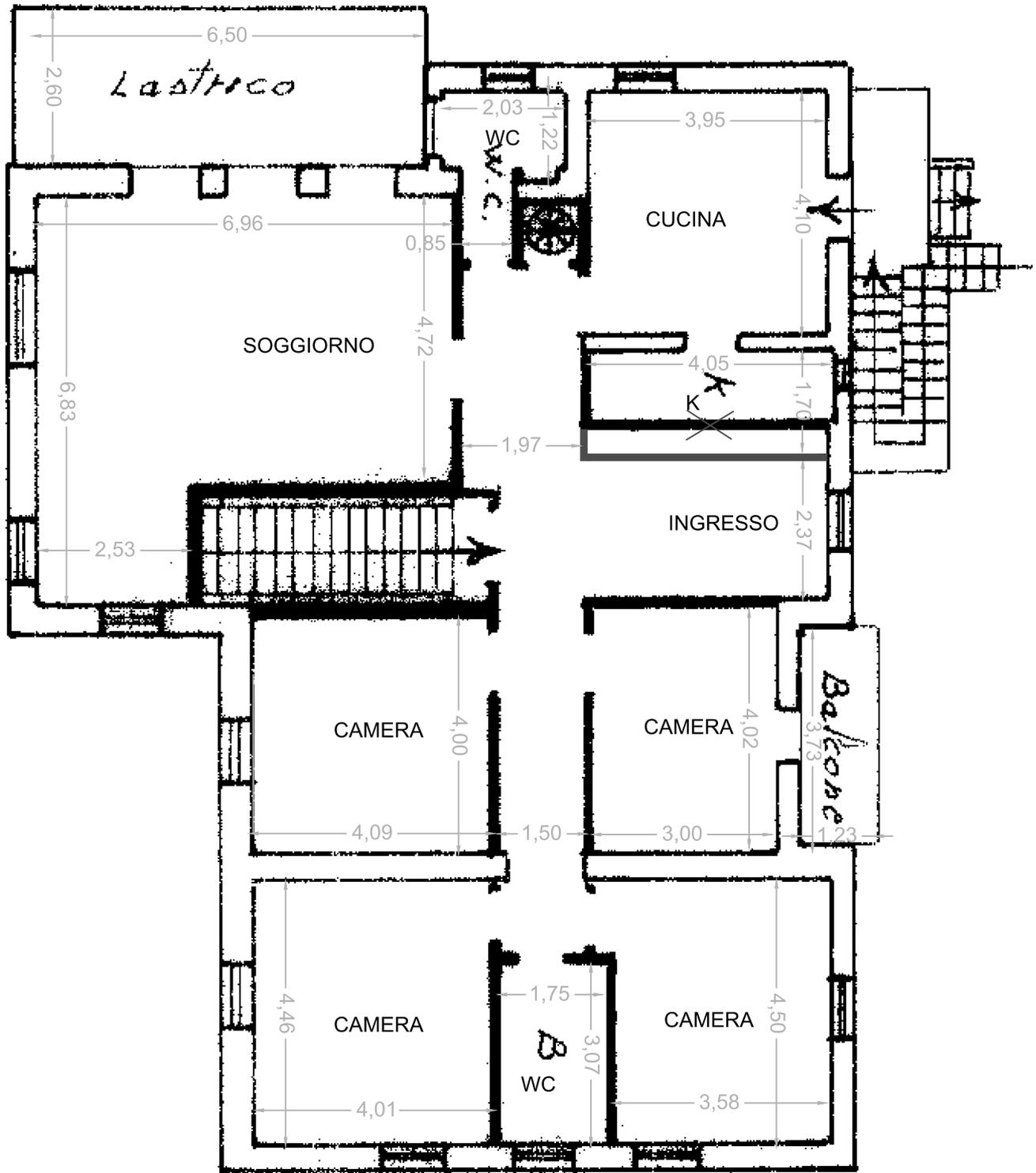


TRIBUNALE DI TERNI

ES\_127\_2022 EI

IMMOBILE IN NARNI FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 7

VIA TOIANO N. 10 - SCALA 1/100



L'ESPERTO  
GEOM. PAOLO TRABALZA

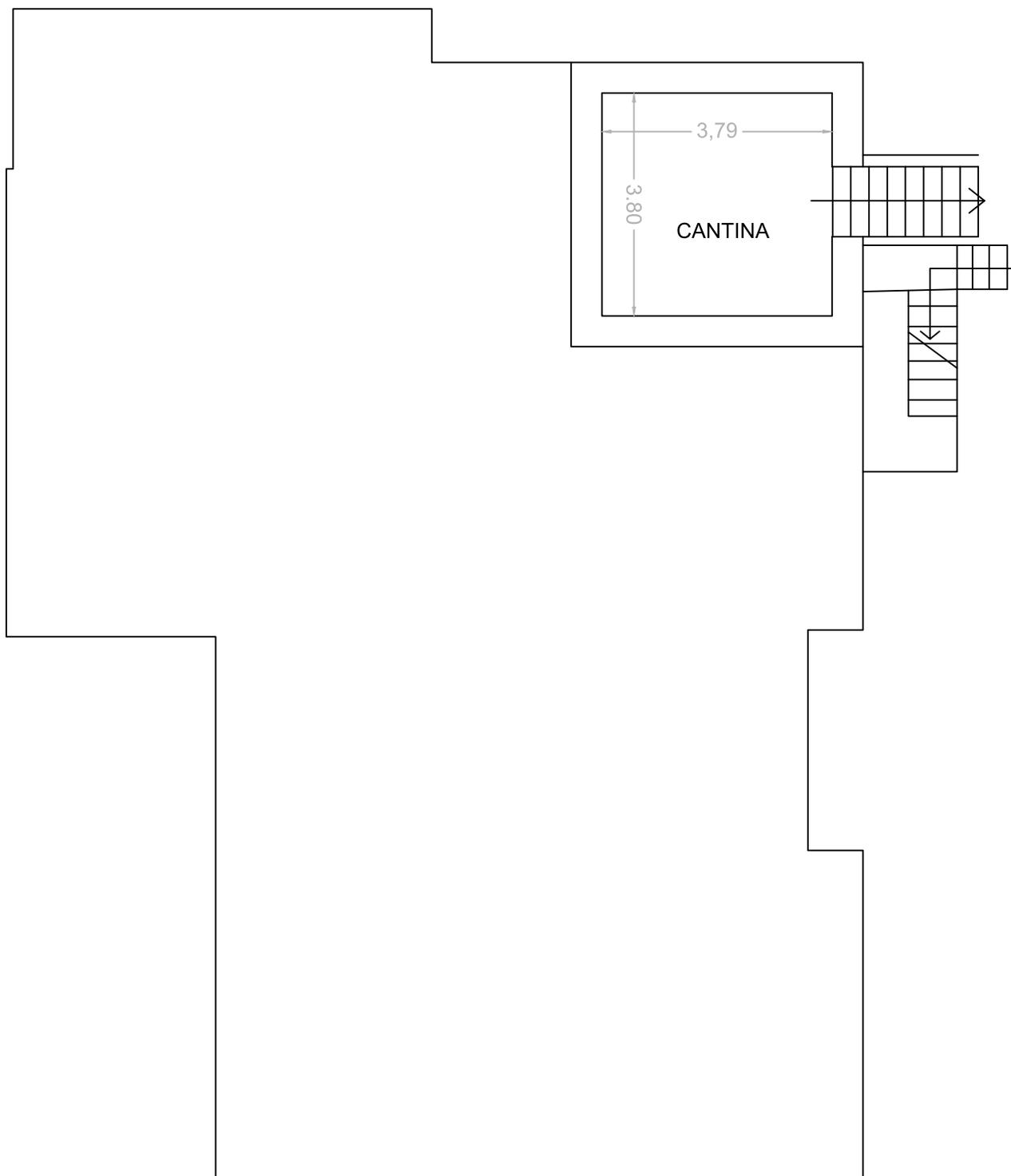
PIANO PRIMO  
H 3.63

TRIBUNALE DI TERNI

ES\_ 127\_ 2022 EI

IMMOBILE IN NARNI FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 7

VIA TOIANO N. 10 - SCALA 1/100



L'ESPERTO  
GEOM. PAOLO TRABALZA

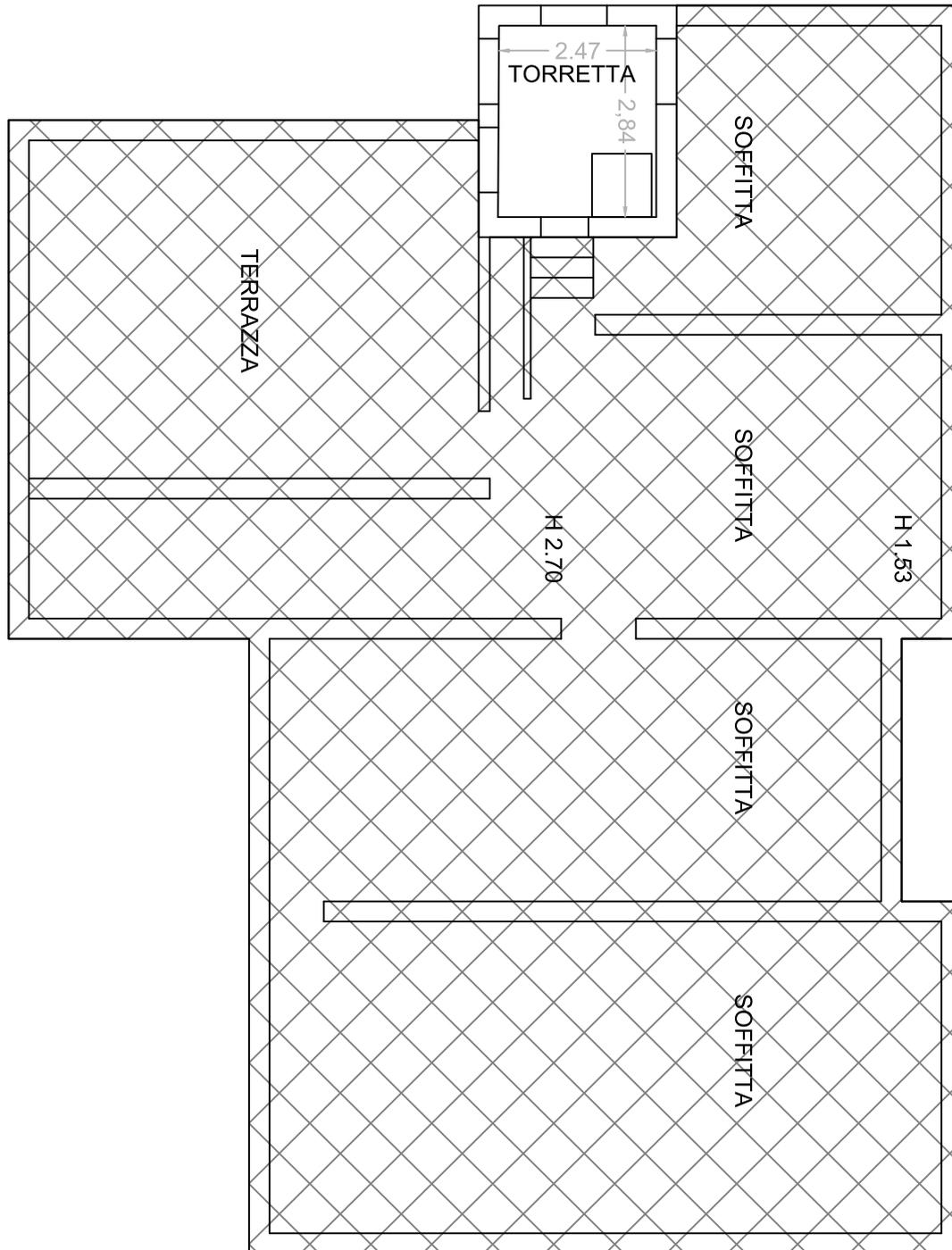
PIANO S1  
H 2.95

TRIBUNALE DI TERNI

ES\_127\_2022 EI

IMMOBILE IN NARNI FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 7

VIA TOIANO N. 10 - SCALA 1/100



SOFFITTA NON DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

PIANO SECONDO

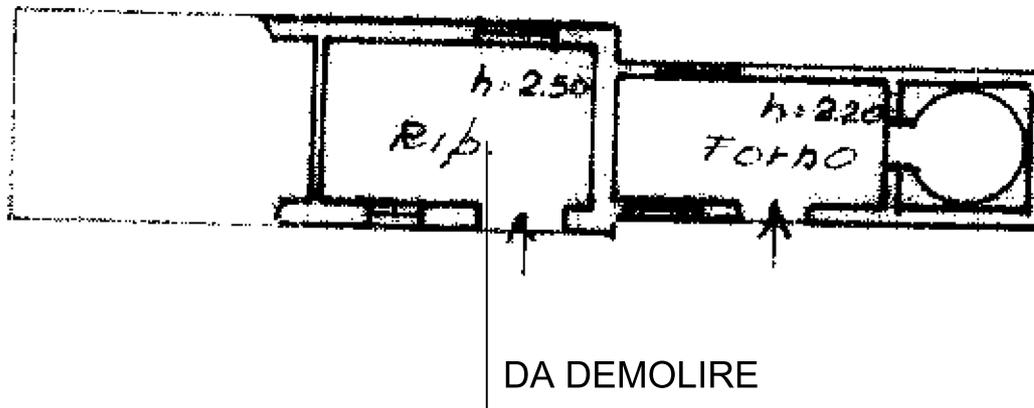
L'ESPERTO  
GEOM. PAOLO TRABALZA

TRIBUNALE DI TERNI

ES\_ 127\_2022 EI

IMMOBILE IN NARNI FOGLIO 51 P.LLA 86 SUB 7

VIA TOIANO N. 10 - SCALA 1/100



L'ESPERTO  
GEOM. PAOLO TRABALZA

21

PIANO TERRA  
H 2.95



INGRESSO DA CORTE ESCLUSIVA



CORTE ESCLUSIVA



FACCIATA EST



FACCIATA NORD



FACCIATA OVEST



FACCIATA SUD (SCALA)



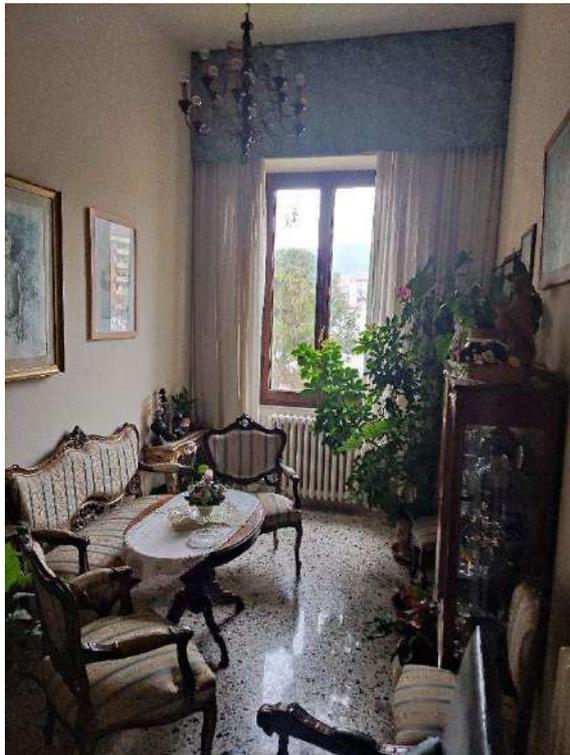
FACCIATA SUD (BALCONE)



INGRESSO CANTINA



INTERNO CANTINA



INGRESSO



CORRIDOIO



CAMERA



CAMERA



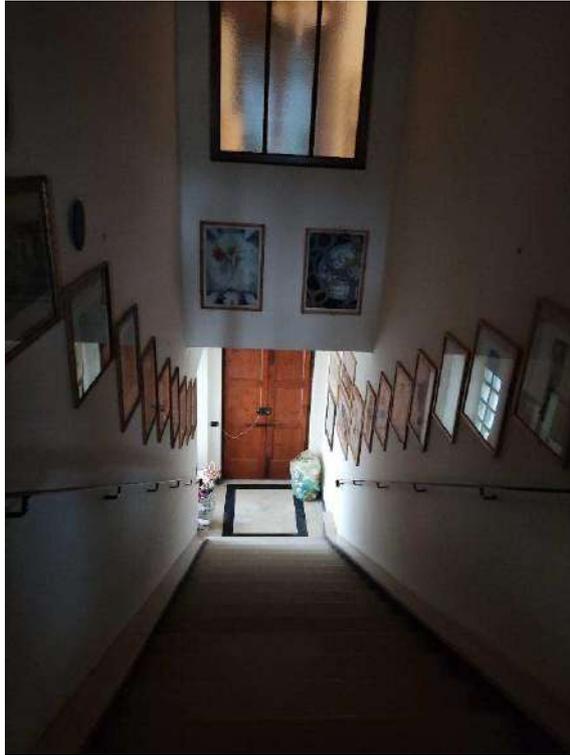
BAGNO



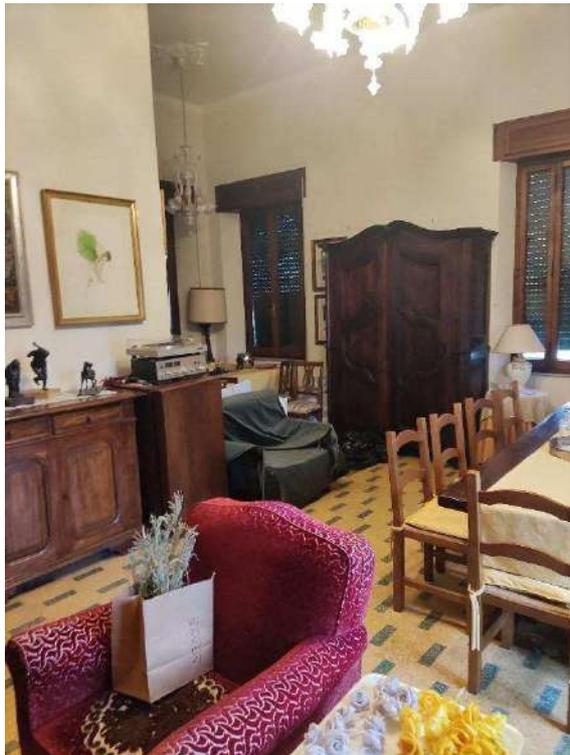
CAMERA



CAMERA/STUDIO



INGRASSO/SCALA DAL CIV. 10



SOGGIORNO



SOGGIORNO



CALDAIA A GAS



TORRINO/ALTANA



LASTRICO/TETTO



SOFFITTA



INGRESSO SOFFITTA DA ALTANA/TORRINO



TERRAZZA (VEDUTA DA TORRINO/ALTANA)



MANUFATTO DA DEMOLIRE