

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **118/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-06-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Andrea Vasconi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con Cantina + Garage

Esperto alla stima: Geom. Sandro Ursini
Codice fiscale: RSNSDR68H11E812C
Studio in: Vicolo Menichelli 1 - 05032 Calvi dell' Umbria
Telefono: 0744-710544
Email: ursini@tiscali.it
Pec: sandro.ursini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Avisciano, 1 - Capitone - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina + Garage

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni con OMISSIS) OMISSIS proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni con OMISSIS), foglio 12, particella 341, subalterno 38, indirizzo Strada di Avisciano 1, piano S1-1, comune NARNI, categoria A/2, classe 7, consistenza 6, superficie 101 mq, rendita € 480,30

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

OMISSIS proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni con OMISSIS) OMISSIS proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni con OMISSIS), foglio 12, particella 341, subalterno 31, indirizzo Strada di Avisciano 31, piano S1, comune NARNI, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 MQ, superficie 15 MQ, rendita € 22,31

2. Stato di possesso

Bene: Strada di Avisciano, 1 - Capitone - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina + Garage

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Avisciano, 1 - Capitone - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina + Garage

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di Avisciano, 1 - Capitone - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina + Garage

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada di Avisciano, 1 - Capitone - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina + Garage

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada di Avisciano, 1 - Capitone - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina + Garage

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di Avisciano, 1 - Capitone - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina + Garage

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di Avisciano, 1 - Capitone - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina + Garage

Valore complessivo intero: 73.000,00

Beni in Narni (TR)
Località/Frazione **Capitone**
Strada di Avisciano, 1

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina + Garage

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

Formalizzata la rituale accettazione, il sottoscritto CTU ha provveduto innanzi tutto a visionare gli atti della procedura, di cui poi ne ha controllato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma II, c.p.c. . Egli a seguire ha espletate le verifiche preliminari richiestegli dal Giudice, potendo ad esse rispondere nel seguente modo:

VERIFICA PRELIMINARE A : si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (redatta dal Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate, in data 16 dicembre 2022), e quindi in riferimento al compendio immobiliare pignorato, costituito in Lotto unico, sito nel Comune di Narni (TR) Strada di Avisciano n. 1, e censito al Foglio 12 del Catasto Fabbricati di detto Comune, ai seguenti identificativi : - Particella 341 sub.38, piano S1-1 (abitazione piano primo e cantina piano seminterrato), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 101 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 480,30; - Particella 341 sub.31, piano S1 (garage piano seminterrato), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita € 22,31. La richiamata certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Nello specifico, trattandosi di un compendio immobiliare la cui provenienza è univoca, di nuova edificazione, per essere stato costruito dalla : - OMISSIS, sede in Terni (TR) codice fiscale OMISSIS la certificazione notarile riporta i due atti traslativi relativi, le cui trascrizioni sono antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ovvero : - Compravendita (attuale compendio immobiliare) in favore degli esecutati, in ragione di 1/2 ciascuno di proprietà in comunione legale del 28/06/2017 autenticato dal Notaio Clericò Vincenzo, in Terni (TR), numero 32130/17830 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni in data 05/07/2017 ai numeri 7010/4783; - Compravendita (terreno edificabile) in favore della OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà – atto del 27/03/1995 ricevuto dal Notaio Clericò Luciano in Terni, numero 78149 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni in data 10/04/1995 al numero 2456 di formalità; Trattandosi di nuova edificazione la certificazione notarile riporta nel dettaglio i dati catastali attuali degli immobili pignorati, come sopra rappresentati.

VERIFICA PRELIMINARE B : si precisa che il creditore procedente ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, dai quali si evince : - OMISSIS risulta di "stato civile – OMISSIS" (Comune di Narni in data 15 febbraio 2023 – Certificato di Stato OMISSIS) - OMISSIS risulta di "stato OMISSIS per divorzio da OMISSIS il OMISSIS" (Comune di OMISSIS in data 17 febbraio 2023 – Certificato Anagrafico di Stato Civile) Si puntualizza che la data del divorzio è successiva alla notifica del pignoramento, datato 26 luglio 2022 (trascritto presso Agenzia Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 14/12/2022 ai numeri 14264/10540)

VERIFICA PRELIMINARE C) : non si segnala alcuna mancanza delle notificazioni degli avvisi ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari. Effettuate le sopra dettagliate verifiche preliminari, il CTU ha provveduto in data 16 febbraio 2023 ad effettuare sopralluogo congiunto con il Custode nominato presso il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva. Le risultanze del suddetto sopralluogo, unito all'esame della documentazione reperita, permettono la stesura della presente perizia di CTU.

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

Dall'esame della certificazione notarile è possibile risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR) frazione: Capitone, Strada di Avisciano, 1**

Note: APPARTAMENTO piano primo con CANTINA piano seminterrato Catasto Fabbricati : Foglio 12, Particella 341 sub.38, piano S1-1 zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 101 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq rendita € 480,30

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero per divorzio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: stato libero per divorzio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

OMISSIS proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni con OMISSIS)

OMISSIS proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni con OMISSIS),

foglio 12, particella 341, subalterno 38, indirizzo Strada di Avisciano 1, piano S1-1, comune

NARNI, categoria A/2, classe 7, consistenza 6, superficie 101 mq, rendita € 480,30

Derivante da: Atto del 28/06/2017 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 32130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4783.1/2017 Reparto PI di TERNI in atti dal 05/07/2017Millesimi di proprietà di parti comuni: TABELLA "A" PROPRIETA' GENERALE - INTERNO D3 :

54,825 millesimi TABELLA "B/d" PROPRIETA' PARZIALE (BLOCCO "D") : 166,330 millesimi TA-

BELLA USO SCALA (BLOCCO "D") : 166,408 millesimi

Confini: L'appartamento al piano primo confina nel lato nord con il sub 39 della medesima particella, mentre è OMISSIS sui rimanenti tre lati; La cantina al piano seminterrato confina nel lato nord con il sub 39, a sud con il sub 36, a ovest con il sub 31 (stessa ditta) dei medesimi foglio e particella. Il garage al piano seminterrato confina nel lato nord con il sub 32, a sud parzialmente con il sub 30 ed ad est con il sub 38 (stessa ditta) dei medesimi foglio e particella.

Note: Costituiscono BCNC alle porzioni immobiliari in oggetto i subalterni 42 e 44, oltre tutte le rimanenti parti comuni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno dell'appartamento al piano primo il vano ripostiglio/wc (vedasi parte grafica relativa della DIA prot. 775 del 12.01.2010) è essenzialmente il secondo bagno dell'abitazione; inoltre al suo interno si ravvisa un cavedio (probabilmente colonna di scarico), così come, egualmente, anche nel bagno principale se ne individua uno di maggiore dimensione (probabilmente colonna di scarico); entrambi non sono rappresentati nella planimetria di uiu

Regolarizzabili mediante: docfa per variazione

Descrizione delle opere da sanare: - individuazione nella planimetria della destinazione "bagno" nel locale rip/wc - esatta rappresentazione grafica dei cavedi (colonne di scarico)

docfa per n. 2 u.i.u.: € 100,00

docfa per variazione di n. 2 uiu: € 500,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Note: Nella variazione catastale di regolarizzazione delle difformità catastali evidenziate, trovano applicazione i dettami di cui alla nota dell' Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020, e pertanto sarà necessario censire autonomamente la relativa pertinenza disgiunta del piano seminterrato. L'onorario indicato è al netto di contributi ed IVA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: al momento non sussiste la conformità catastale relativa all'appartamento; ma essa può essere ottenuta tramite presentazione di variazione catastale docfa, con le specificazioni di dettaglio sopra esposte.

Note generali: Al presente corpo sono ricompresi ogni relativo diritto su tutte le parti comuni ad esso attinenti, ivi incluso i diritti sui beni comuni non censibili della particella 341 del Foglio 12

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Capitone, Strada di Avisciano, 1

Note: Trattasi di box auto di ridotte dimensioni (superficie utile pari a mq. 11,30) con accesso carabile da cortile comune.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero per divorzio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero per divorzio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni con OMISSIS) OMISSIS proprietà per 1/2 (in regime di comunione dei beni con OMISSIS), foglio 12, particella 341, subalterno 31, indirizzo Strada di Avisciano 31, piano S1, comune NARNI, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 MQ, superficie 15 MQ, rendita € 22,31

Derivante da: Atto del 28/06/2017 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 32130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4783.1/2017 Reparto PI di TERNI in atti dal 05/07/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni: TABELLA "A" PROPRIETA' GENERALE - INTERNO D3 : 54,825 millesimi TABELLA "B/d" PROPRIETA' PARZIALE (BLOCCO "D") : 166,330 millesimi TABELLA USO SCALA (BLOCCO "D") : 166,408 millesimi

Confini: Il garage al piano seminterrato confina nel lato nord con il sub 32, a sud parzialmente con il sub 30 ed ad est con il sub 38 (Cantina della stessa ditta) dei medesimi foglio e particella. Note: Costituiscono BCNC alle porzioni immobiliari in oggetto i subalterni 42 e 44, oltre tutte le rimanenti parti comuni IL PRESENTE CORPO B NON PUO' ESSERE ALIENATO SEPARATAMENTE ESSENDO FISICAMENTE CONGIUNTO CON LA CANTINA DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE DI CUI AL CORPO A

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Al presente corpo sono ricompresi ogni relativo diritto su tutte le parti comuni ad esso attinenti, ivi incluso i diritti sui beni comuni non censibili della particella 341 del Foglio 12

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare in esame è ubicato in Via Avisciano 1, nella frazione di Capitone del Comune di Narni, posta a metà strada tra Narni ed OMISSIS (a circa 7,5 da Narni capoluogo), ad una altitudine di circa 400 m s.l.m. popolata da poco meno di 500 persone (circa 210 nuclei familiari). La frazione di Capitone, posta lungo la omonima strada provinciale, dista circa km 12 dal capoluogo Narni, e circa 8 km da OMISSIS (TR), ed è posta in un contesto scarsamente abitato e di prevalente vocazione rurale. L'ubicazione è prossima al centro storico frazionale, immediatamente ad Ovest di esso, ed è raggiungibile percorrendo la richiamata SP29 "Capitonese". Il complesso in esame venne costruito dalla OMISSIS che lo edificò senza soluzione di continuità, in quattro corpi di fabbrica distinti, per un totale di n. 16 alloggi; Quello di interesse venne denominato "D", e ne costituì l'ultimo realizzato in ordine temporale. Le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di detto complesso residenziale di recente edificazione (2010) e sono ubicate nella palazzina che ne costituisce la parte terminale del lato sud dell'intero complesso.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Narni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Carsule.

Attrazioni storiche: Narni, Amelia.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada Orte 24

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR), Strada di Avisciano, 1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data di sopralluogo/primo accesso è stato verificato che l'intero compendio immobiliare oggetto di stima è attualmente occupato dal solo Sig. OMISSIS, in quanto l'ex coniuge, la Sig.ra OMISSIS, comproprietaria dello stesso, risiede altrove (OMISSIS - vedasi dati anagrafici della stessa).

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Narni (TR), Strada di Avisciano, 1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'unico occupante, a seguito di divorzio intervenuto, è il Sig. OMISSIS, in quanto la Sig.ra OMISSIS ha trasferito la propria residenza in altro comune (OMISSIS).

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:**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 29/07/2022 ai nn. 1559 iscritto/trascritto a TERNI in data 14/12/2022 ai nn. 14264/10540;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS

; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 29/07/2022 ai nn. 1559 iscritto/trascritto a TERNI in data 14/12/2022 ai nn. 14264/10540;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA CON IL COMUNE DI NARNI AI SENSI DEGLI ARTT. 7 e 8 DELLA L. 10/77 e ART. 22 DELLA L. 179/92 PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN AREE ESTERNE AI PIANI DI ZONA; A rogito di NOTAIO LUCIANO CLERICO' in data 19/01/1998 ai nn. 93411; Registrato a TERNI in data 21/01/1998 ai nn. 111/732; Iscritto/trascritto a TERNI in data 17/02/1998 ai nn. 1226/1022; LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE RIENTRANO TRA LE UNITA' DISCIPLINATE DALLA RICHIAMATA CONVENZIONE. RESTANO ESCLUSE SOLO LE UNITA' DELLA PALAZZINA D, ED ESATTAMENTE IL D5 e IL D6. L'ESECUTATO RISULTA PROPRIETARIO DA OLTRE UN QUINQUENNIO, E QUINDI LA RICHIAMATA CONVENZIONE EDILIZIA CONSENTE IL TRASFERIMENTO A TERZI DELLA PROPRIETA', SECONDO LE REGOLE IN ESSA ESPLICITE..

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA CON IL COMUNE DI NARNI AI SENSI DEGLI ARTT. 7 e 8 DELLA L. 10/77 e ART. 22 DELLA L. 179/92 PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN AREE ESTERNE AI PIANI DI ZONA; A rogito di NOTAIO LUCIANO CLERICO' in data 19/01/1998 ai nn. 93411; Registrato a TERNI in data 21/01/1998 ai nn. 111/732; Iscritto/trascritto a TERNI in data 17/02/1998 ai nn. 1226/1022; LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE RIENTRANO TRA LE UNITA' DISCIPLINATE DALLA RICHIAMATA CONVENZIONE. RESTANO ESCLUSE SOLO LE UNITA' DELLA PALAZZINA D, ED ESATTAMENTE IL D5 e IL D6. L'ESECUTATO RISULTA PROPRIETARIO DA OLTRE UN QUINQUENNIO, E QUINDI LA RICHIAMATA CONVENZIONE EDILIZIA CONSENTE IL TRASFERIMENTO A TERZI DELLA PROPRIETA', SECONDO LE REGOLE IN ESSA ESPLICITE..

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000 ; A rogito di NOTAIO VINCENZO CLERICO' in data 28/06/2017 ai nn. 32131/17831; Registrato a TERNI in data 04/07/2017 ai nn. 4533/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/07/2017 ai nn. 957/7011 ; Note: Si precisa che precedentemente, sul compendio immobiliare in oggetto (derivato dal subalterno 29, e questi dal subalterno 18 della particella 341, generata dalla soppressione delle originarie particelle terreni 38 e 39) venne iscritta ipoteca volontaria a favore di UGF BANCA S.P.A. contro OMISSIS (parte venditrice agli attuali esecutati) derivante da: Concessione a garanzia di mutuo durata 21 anni; Importo ipoteca: € 1.190.000,00; Importo capitale: € 595.000,00 ; A rogito di Dr. Vincenzo Clericò notaio a Terni in data 22/01/2010 ai nn. n.21752/10581; Iscritto alla

Conservatoria registri immobiliari di Terni in data 28/01/2010 ai nn. all'art.181 ; Si precisa che su detto gravame è stata ANNOTATA CON COMUNICAZIONE N. 1071 DEL 12.10.2017 DI ESTINZIONE PARZIALE DELL'OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 28.06.2017. CANCELLAZIONE PARZIALE ESEGUITA IN DATA 13.10.2017 (Art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993). In osservanza alle dichiarazioni riportate in merito alla relativa estinzione sul CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO rogato dal Notaio Vincenzo CLERICO' del 28.06.2017 REPERTORIO N. 32131 RACCOLTA N. 17831

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000 ; A rogito di NOTAIO VINCENZO CLERICO' in data 28/06/2017 ai nn. 32131/17831; Registrato a TERNI in data 04/07/2017 ai nn. 4533/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/07/2017 ai nn. 957/7011 ; Note: Si precisa che precedentemente, sul compendio immobiliare in oggetto (derivato dal subalterno 29, e questi dal subalterno 18 della particella 341, generata dalla soppressione delle originarie particelle terreni 38 e 39) venne iscritta ipoteca volontaria a favore di UGF BANCA S.P.A. contro OMISSIS (parte venditrice agli attuali esecutari) derivante da: Concessione a garanzia di mutuo durata 21 anni; Importo ipoteca: € 1.190.000,00; Importo capitale: € 595.000,00 ; A rogito di Dr. Vincenzo Clericò notaio a Terni in data 22/01/2010 ai nn. n.21752/10581; Iscritto alla Conservatoria registri immobiliari di Terni in data 28/01/2010 ai nn. all'art.181 ; Si precisa che su detto gravame è stata ANNOTATA CON COMUNICAZIONE N. 1071 DEL 12.10.2017 DI ESTINZIONE PARZIALE DELL'OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 28.06.2017. CANCELLAZIONE PARZIALE ESEGUITA IN DATA 13.10.2017 (Art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993). In osservanza alle dichiarazioni riportate in merito alla relativa estinzione sul CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO rogato dal Notaio Vincenzo CLERICO' del 28.06.2017 REPERTORIO N. 32131 RACCOLTA N. 17831

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR), Strada di Avisciano, 1****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 242,82.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** EURO **828,06**.

Alla data di redazione della presente Perizia, dal resoconto fornito dall'Amministratore di Condominio risultano scadute e non saldate i seguenti importi :

Rata scaduta il 01/01/23 euro 747,10

Rata scaduta il 01/02/23 euro 20,24

Rata scaduta il 01/03/23 euro 20,24

Rata scaduta il 01/04/23 euro 20,24

Rata scaduta il 01/05/23 euro 20,24

N.B.: dal richiamato resoconto datato 13/03/2023 a carico dell'esecutato al 31/12/2023 saranno pendenti un totale (inclusi arretrati) pari ad euro 969,74, con rateizzazione ancora non scadute pari ad € 20,24 al primo del mese fino a dicembre 2023.

Millesimi di proprietà: Oltre alle disposizioni dell'art. 1117 c.c., per il regolamento di condominio e relative tabelle millesimali, si rinvia all'allegato "B" all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 28 gennaio 2010 rep. n. 21779 registrato a Terni il 17 febbraio 2010 al n. 1415 Serie 1T. Per il compendio in oggetto, esse sono :

TABELLA "A" – PROPRIETA' GENERALE ALLOGGIO "D3" – RIF.TO ESECUTATO – CIV. 1/A : SUP. VIRTUALE 101,20 MILLESIMI 54,825

TABELLA "B/d" – PROPRIETA' PARZIALE (BLOCCO "D") ALLOGGIO "D3" : SUP. VIRTUALE 101,20 MILLESIMI 166,330

TABELLA "C/d" – TABELLA USO SCALA (BLOCCO "D") ALLOGGIO "D3" : PIANO 2 – INTERNO 3 MILLESIMI 166,408 (A+B)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nella relazione tecnica acclusa alla C.E. n. 15.350 del 15/11/1986 si dichiara il requisito di "ADATTABILITA" a norma dei dettami della L. 13/1989, ed il rispetto della stessa richiamata normativa nella correlata dichiarazione. A tale scopo si sottolinea come il dislivello di piano dell'appartamento non sia al momento colmato da un impianto elevatore, e nelle uniche scale presenti, non sia al momento disposto alcun impianto di ausilio servoscale.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** classe energetica D - indice di prestazione energetica 119,59 KWh/mq anno**Note Indice di prestazione energetica:** Allegato all'atto di acquisto del presente compendio immobiliare da parte dell'esecutato è stato rinvenuto APE emesso in data 18/04/2011, quindi alla data odierna scaduto (durata originaria 10 anni)**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B****Garage o autorimessa [G] sito in Narni (TR), Strada di Avisciano, 1****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: VEDASI DETTAGLIO ESPOSTO NELLA RELATIVA SEZIONE DEL CORPO "A"

Millesimi di proprietà: VEDASI DETTAGLIO ESPOSTO NELLA RELATIVA SEZIONE DEL CORPO "A"

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON DOVUTA

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/06/2017** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/06/2017** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR),

Numero pratica: 15.350 del 15/11/1996 rilasciata in data 20/02/1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione n. 6 alloggi - Edificio D

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 06/04/2011 al n. di prot. 35224

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR),

Numero pratica: 19274

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: DIVERSA SISTEMAZIONE INTERNA UNITA* IMM. RICOMPRESSE NELL'EDIFICIO "D"

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/07/2009 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR),

Numero pratica: 775

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: OPERE DI COMPLETAMENTO DI EDIFICIO IN LINEA PER 6 ALLOGGI REALIZZATO, PER LE SOLE STRUTTURE, CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 15.350/96 e s.m.i. (ART.16 COMMA 4 PRIMO PERIODO L.R. 1/2004)

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2010 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR),

Numero pratica: 10208

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: OPERE DI COMPLETAMENTO DI EDIFICIO IN LINEA PER 6 ALLOGGI REALIZZATO, PER LE SOLE STRUTTURE, CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 15.350/96 e s.m.i. (ART.16 COMMA 4 PRIMO PERIODO L.R. 1/2004)

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/04/2010 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Capitone, Strada di Avisciano, 1

Numero pratica: 15.350 del 15/11/1996 rilasciata in data 20/02/1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione n. 6 alloggi - Edificio D

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 06/04/2011 al n. di prot. 35224

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Capitone, Strada di Avisciano, 1

Numero pratica: 19274

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: DIVERSA SISTEMAZIONE INTERNA UNITA* IMM. RICOMPRESSE NELL'EDIFICIO "D"

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/07/2009 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Capitone, Strada di Avisciano, 1

Numero pratica: 775

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: OPERE DI COMPLETAMENTO DI EDIFICIO IN LINEA PER 6 ALLOGGI REALIZZATO, PER LE SOLE STRUTTURE, CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 15.350/96 e s.m.i. (ART.16 COMMA 4 PRIMO PERIODO L.R. 1/2004)

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2010 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Capitone, Strada di Avisciano, 1

Numero pratica: 10208

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: OPERE DI COMPLETAMENTO DI EDIFICIO IN LINEA PER 6 ALLOGGI REALIZZATO, PER LE SOLE STRUTTURE, CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 15.350/96 e s.m.i. (ART.16 COMMA 4 PRIMO PERIODO L.R. 1/2004)

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/04/2010 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: L'esame della documentazione globale di progetto dell' EDIFICIO D, fin tanto alla richiamata DIA di Variante prot. 775 del 12/01/2010, denotato dei minimi dettagli non rappresentati :

- nel locale rip./wc. si rinviene un cavedio non rappresentato (probabile colonna di scarico)
- nel locale bagno si rinviene un cavedio non rappresentato (probabile colonna di scarico)

La mancata rappresentazione di tali fattispecie rientra nella prassi grafica di progettazione architettonica, e comunque, tali opere sono da ritenersi ricomprese a pieno titolo nella "attività edilizia libera".

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità edilizia: Il Garage in questione risulta avere conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. C.C. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	C -zone destinate a nuovi complessi insediativi - (Sistemi e Subsystemi R3 residenza - città per addizione) - già zona D (vedasi progetto originario)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.1.3 - Zone 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. Varianti D.C.C. n.57 del 12/07/12 Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante parziale al PRG parte operativa per la modifica della UMI 4 relativa al PN 4.1 di Capitone ai sensi dell'art. 18 c. 4 della L.R.11/05. Prop.Coop. Umbra di Abitazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Edilizia convenzionata con contributo regionale. L.457/78-L.179/92
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Trascritta 17/02/1998 art.1022 R.G.n.1226, R.P. n.1022
Obblighi derivanti:	L'intero complesso edilizio sottoposto a convenzione si compone di 10 alloggi a schiera duplex e di 6 alloggi in palazzina. Il contributo regionale e la corrispondente convenzione interessano n. 12 alloggi come dettagliato nella Convenzione stessa. Come si evince dalla documentazione di convenzione l'alloggio D.3 (int.3) è oggetto di convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Essendo il fabbricato "EDIFICIO D" dotato di AGIBILITA' rilasciata dal Comune di NARNI in data 06/04/2011 al rif. prot. n. 35224, con la stessa si "certifica" la corrispondenza del fabbricato (edificio D) al rispetto delle norme, e quindi anche quelle di natura urbanistica, con particolare riferimento agli impegni assunti con la richiamata Convenzione Edilizia rogata dal Notaio Clericò Luciano in data 19/01/1998 - rep. 93411. A tal proposito detta richiamata Convenzione Edilizia fornisce puntuali prescrizioni anche in relazione ai trasferimenti di proprietà successivi alla prima assegnazione, che è fattibile essendo trascorso oltre un quinquennio minimo in capo alla assegnazione in capo all'esecutato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Del. C.C. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	C -zone destinate a nuovi complessi insediativi - (Sistemi e Subsistemi R3 residenza - città per addizione) - già zona D (vedasi progetto originario)

Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.1.3 - Zone 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. Varianti D.C.C. n.57 del 12/07/12 Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante parziale al PRG parte operativa per la modifica della UMI 4 relativa al PN 4.1 di Capitone ai sensi dell'art. 18 c. 4 della L.R.11/05. Prop.Coop. Umbra di Abitazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Edilizia convenzionata con contributo regionale. L.457/78-L.179/92
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Trascritta 17/02/1998 art.1022 R.G.n.1226, R.P. n.1022
Obblighi derivanti:	L'intero complesso edilizio sottoposto a convenzione si compone di 10 alloggi a schiera duplex e di 6 alloggi in palazzina. Il contributo regionale e la corrispondente convenzione interessano n. 12 alloggi come dettagliato nella Convenzione stessa. Come si evince dalla documentazione di convenzione l'alloggio D.3 (int.3) è oggetto di convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Essendo il fabbricato "EDIFICIO D" dotato di AGIBILITA' rilasciata dal Comune di NARNI in data 06/04/2011 al rif. prot. n. 35224, con la stessa si "certifica" la corrispondenza del fabbricato (edificio D) al rispetto delle norme, e quindi anche quelle di natura urbanistica, con particolare riferimento agli impegni assunti con la richiamata Convenzione Edilizia rogata dal Notaio Clericò Luciano in data 19/01/1998 - rep. 93411. A tal proposito detta richiamata Convenzione Edilizia fornisce puntuali prescrizioni anche in relazione ai trasferimenti di proprietà successivi alla prima assegnazione, che è fattibile essendo trascorso oltre un quinquennio minimo in capo alla assegnazione in capo all'esecutato.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il corpo in esame si compone di un APPARTAMENTO posto al piano primo (rispetto all'accesso da scala es-

terna, posto al secondo livello) dotato di una CANTINA di pertinenza posta al piano seminterrato (rispetto all'accesso esterno ad essa, posta a livello terreno).

Appartiene al medesimo unico Lotto anche il GARAGE posto al piano seminterrato attiguo alla sopra richiamata cantina, il quale sarà descritto e valutato a seguire nel corpo B.

Entrambi fanno parte di una palazzina, denominata "Edificio D" i cui lavori sono stati avviati a seguito di rilascio di concessione edilizia N.15350 rilasciata in data 20 febbraio 1998, e conclusi a seguito di varianti e proroghe, in data 30 agosto 2010 (30 dicembre 2009 per la parte strutturale).

Detta palazzina è la parte terminale di un complesso a schiera di natura residenziale posto ai margini del centro frazionale di Capitone di Narni (TR), e l'unità residenziale in esame è contraddistinta con l'interno D3.

Gli accessi sono plurimi, così, mentre alla cantina può avvenire da due lati, ovvero da androne comune (subalterno 42-lato est) e da attiguo garage (sub 31 stessa ditta) comunicante con la stessa; all'appartamento si accede tramite scala esterna (subalterno 42, lato est - senza ascensore), e da questi per il tramite dell'androne comune individuato al subalterno 44.

L'appartamento, il cui accesso esterno è diretto al vano soggiorno, si compone inoltre di una cucina, un disimpegno, un bagno con anti-bagno, un ripostiglio/wc e due camere da letto, oltre a due balconi, dei quali quello più grande fruibile dal soggiorno, e l'altro più piccolo dalla cucina, e in quest'ultimo trovasi un cavedio che ospita la caldaia murale autonoma.

La cantina al piano seminterrato si compone di due locali contigui.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero per divorzio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: stato libero per div

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile, desunte in sede di sopralluogo, sono buone sia nelle parti esterne e comuni, che negli interni, sia dell'appartamento che della cantina ad esso pertinenziale.

Il fabbricato esternamente si presenta con un intonaco tinteggiato, ringhiere in ferro di parapetto dei balconi, porte in ferro basculanti per l'accesso ai garage, infissi in legno dotati di tapparelle avvolgibili esterne in pvc.

Le scale comuni esterne di accesso all'appartamento sono realizzate con struttura portante e parapetti in cemento armato, pavimentate con travertino e gres nei pianerottoli. All'interno dell'appartamento sono presenti finiture civili costituite da pavimenti in monocottura, intonaco liscio tinteggiato, porte in legno tamburate, sanitari in porcellana, portoncino di ingresso del tipo blindato con pannellatura in legno.

Gli impianti elettrici, termici ed idraulici appaiono anch'essi in buon stato di conservazione,

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	In merito all' IMPIANTO ELETTRICOe di SCARICO a TERRA su CIVILE ABITAZIONE specifico per il compendio immobiliare in oggetto,venne rilasciata DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE, ai sensi dell'Art. 7 del Decreto 22 Gennaio 2008 n° 37 da parte dell'impresa installatrice OMISSIS IMPIANTI ELETTRICI in data 04/10/2010 - CERTIFICATO N°28/2010

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a condensazione autonoma
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24,2 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Caldaia Marca ARISTON modello BS24FF Matricola 3300285

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Condizionatore domestico : - unità esterna modello BIONINV100135 prodotto da Stardtrade Italy S.r.l.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Sussiste nella documentazione rinvenuta AUTORIZZAZIONE AGLI SCARICHI reflui civili rilasciata dal soggetto gestore SII scpa di Terni Prot. 907 del 26/01/2010

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, sono state verificate le misure in sede di sopralluogo, verificandone la rispondenza con la planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati, e con l'ultima planimetria di progetto autorizzata dal Comune di Narni di cui alla DIA di variante prot. 775 del 12/01/2010. La misurazione si è svolta sulla base delle superfici reali per poi definire le superfici equivalenti commerciali. La valutazione è stata espletata sulla base dei criteri di calcolo della superficie catastale e delle Norme UNI, con la applicazione di indici mercantili in funzione dello stato reale del bene e della sua consistenza, per definire la superficie commerciale totale. Il prezzo unitario è stato definito partendo dal valore di mercato di zona, a cui sono stati applicati stimati coefficienti di merito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	15,00	0,35	5,25
BALCONI	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
		118,00		101,25

--	--	--	--	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Il corpo in esame si compone di un GARAGE posto catastalmente al piano seminterrato, che così come i beni di cui al Corpo A appartengono entrambi ad una palazzina, denominata "Edificio D" i cui lavori sono stati avviati a seguito di rilascio di concessione edilizia N.15350 rilasciata in data 20 febbraio 1998, e conclusi a seguito di varianti e proroghe, in data 30 agosto 2010 (30 dicembre 2009 per la parte strutturale). Detta palazzina è la parte terminale di un complesso a schiera di natura residenziale posto ai margini del centro frazionale di Capitone di Narni (TR). Gli accessi a detto garage sono plurimi, ovvero sia tramite porta basculante carrabile posta nel prospetto ovest, che tramite apertura interna di connessione con l'attigua Cantina di pertinenza dell'appartamento, di cui al Corpo A.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero per divorzio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero per divorzio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 240

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il garage, al quale si accede dal piazzale comune antistante il lato ovest della palazzina, interamente recintato con muretti in c.a. e rete metallica dotato di cancello carrabile e pedonale, assolve alla sua funzione, e quindi non ha particolari finiture; la pavimentazione è in cemento, le pareti sono intonacate con finitura alla pezza; sussiste illuminazione elettrica, ed è dotato della sopra citata porta in ferro basculante non motorizzata, e da porta interna in ferro a dividerlo dalla citata attigua Cantina

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: riferito alla sola porta di accesso carrabile del tipo basculante manualmente
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: riferito alla sola porta interna posta nel passaggio tra detto garage e attigua cantina
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	In merito all' IMPIANTO ELETTRICOe di SCARICO a TERRA su CIVILE ABITAZIONE specifico per il compendio immobiliare in oggetto,venne rilasciata DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE, ai sensi dell'Art. 7 del Decreto 22 Gennaio 2008 n° 37 da parte dell'impresa installatrice OMISSIS IMPIANTI ELETTRICI in data 04/10/2010 - CERTIFICATO N°28/2010

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, sono state verificate le misure in sede di sopralluogo, verificandone la rispondenza con la planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati, e con l'ultima planimetria di progetto autorizzata dal Comune di Narni di cui alla DIA di variante prot. 775 del 12/01/2010. La misurazione si è svolta sulla base delle superfici reali per poi definire le superfici equivalenti commerciali. La valutazione è stata espletata sulla base dei criteri di calcolo della superficie catastale e delle Norme UNI, con la applicazione di indici mercantili in funzione dello stato reale del bene e della sua consistenza, per definire la superficie commerciale totale. Il prezzo unitario è stato definito partendo dal valore di mercato di zona, a cui sono stati applicati stimati coefficienti di merito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTO	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00
		12,00		6,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Il sottoscritto C.T.U. ha sviluppato la valutazione attraverso il metodo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale (S.E.L. ragguagliata per accessori e dipendenze) e deducendo il più probabile prezzo unitario attraverso una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Il valore di mercato di una unità residenziale e delle sue pertinenze, determinato con il criterio "sintetico-comparativo", rappresenta il più probabile valore che la vendita di un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sul mercato immobiliare che gli compete alla data odierna.

Questo procedimento si concretizza nello sviluppo di un'analisi economica di beni i cui prezzi siano noti, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione con il bene da stimare.

Quindi dopo aver effettuato opportuno sopralluogo, il sottoscritto, reso edotto dello stato dei luoghi, della consistenza, delle finiture ed impianti, e di ogni circostanza ravvisabile da un esame a vista dei luoghi, si è opportunamente documentato sul contesto ove è ubicato il compendio in oggetto;

sono stati valutati una serie di fattori, quali l'esposizione, il contesto, la viabilità, la reperibilità di parcheggi, le offerte commerciali e ludiche/sociali di prossimità, ed ogni aspetto estrinseco al bene che ne accentua o meno il suo reale valore immobiliare.

Fatto ciò il sottoscritto ha provveduto a documentarsi sulle dinamiche del mercato immobiliare

locale, per immobili di caratteristiche il più possibile simili a quelle dei beni oggetto di stima; tale indagine è stata svolta presso le locali agenzie immobiliari, e ricercando le valutazioni svolte nell'ambito di diverse procedure esecutive.

Tutti questi elementi hanno permesso al sottoscritto di definire il più probabile valore unitario di mercato, e di applicare questi, alle superfici lorde con ragguaglio di quelle relative alle dipendenze ed accessori (cantina e box auto), e determinare così il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare stimato.

Occorre ricordare che, dopo aver autonomamente raccolte le informazioni utili a determinare, come descritto sopra, il valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto a consultare le consuete pubblicazioni: O.M.I. - borsino immobiliare ed analoghi strumenti, le cui indicazioni debbano considerarsi mere quotazioni e non stime; detti valori vengono utilizzati per confronto ed eventuale aggiustamento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I principali network immobiliari operanti in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo gli ultimi valori pubblicati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si hanno i seguenti valori medi :

- abitazioni civile : da 600 a 900 €/mq

- garage : da 300 a 600 €/mq.

con riferimento ad un normale stato conservativo e, riferibile al parametro della Superficie Lorde;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria edito dalle locali CCIAA.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 83.025,00.**

La presente stima è mirata a definire il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto dell'esecuzione.

A tale scopo si è proceduto con il metodo della stima comparativa parametrica; una metodologia semplificata, la quale si fonda appunto sulla comparazione di dati relativi ai prezzi concorrenti di compravendita di beni simili, per posizione, tipologia, vetustà, finiture, livello di piano, esposizione, ubicazione, servizi, ecc.

Il sottoscritto CTU ha anche acquisito informazioni pubbliche che mostrano come l'andamento del mercato immobiliare, che ha toccato il livello più basso nel corso del 2021, in concomitanza dell'evento pandemico, e della instabilità che tale circostanza ha provocato, oggi mostra timidi segni di ripresa in riferimento ai prezzi medi di zona, che tornano a salire, seppur intorno ad un 3% medio, a seguito dell'innalzamento della domanda di alloggi, in considerevole ripresa.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	93,00	€ 820,00	€ 76.260,00
CANTINA	5,25	€ 820,00	€ 4.305,00

BALCONI	3,00	€ 820,00	€ 2.460,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.025,00
Valore corpo			€ 83.025,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.025,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.025,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 4.920,00.**

La presente stima è mirata a definire il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto dell'esecuzione.

A tale scopo si è proceduto con il metodo della stima comparativa parametrica; una metodologia semplificata, la quale si fonda appunto sulla comparazione di dati relativi ai prezzi concorrenti di compravendita di beni similari, per posizione, tipologia, vetustà, finiture, livello di piano, esposizione, ubicazione, servizi, ecc.

Il sottoscritto CTU ha anche acquisito informazioni pubbliche che mostrano come l'andamento del mercato immobiliare, che ha toccato il livello più basso nel corso del 2021, in concomitanza dell'evento pandemico, e della instabilità che tale circostanza ha provocato, oggi mostra timidi segni di ripresa in riferimento ai prezzi medi di zona, che tornano a salire, seppur intorno ad un 3% medio, a seguito dell'innalzamento della domanda di alloggi, in considerevole ripresa.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX AUTO	6,00	€ 820,00	€ 4.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.920,00
Valore corpo			€ 4.920,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	101,25	€ 83.025,00	€ 83.025,00
B	Garage o autorimessa [G]	6,00	€ 4.920,00	€ 4.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.191,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
APE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ -300,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ -828,06
Arrotondamento	€ -25,19

Giudizio di comoda divisibilità: Si è proceduto ad individuare due corpi,

conformemente alle attuali risultanze catastali, ovvero l'appartamento con cantina ed il garage, che costituiscono per natura un Lotto UNICO, la cui divisione comporterebbe, oltre alla realizzazione delle opere onerose di tamponatura del collegamento interno (tra garage e cantina), anche il venir meno del rispetto di taluni standard di progetto, quali quello della dotazione di parcheggi pertinenziali privati.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 73.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

A tassazione ordinaria

Data generazione:
11-05-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Sandro Ursini

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0139434 del 29/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Strada Di Avisciano (capitone)

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 341
Subalterno: 31

Compilata da:

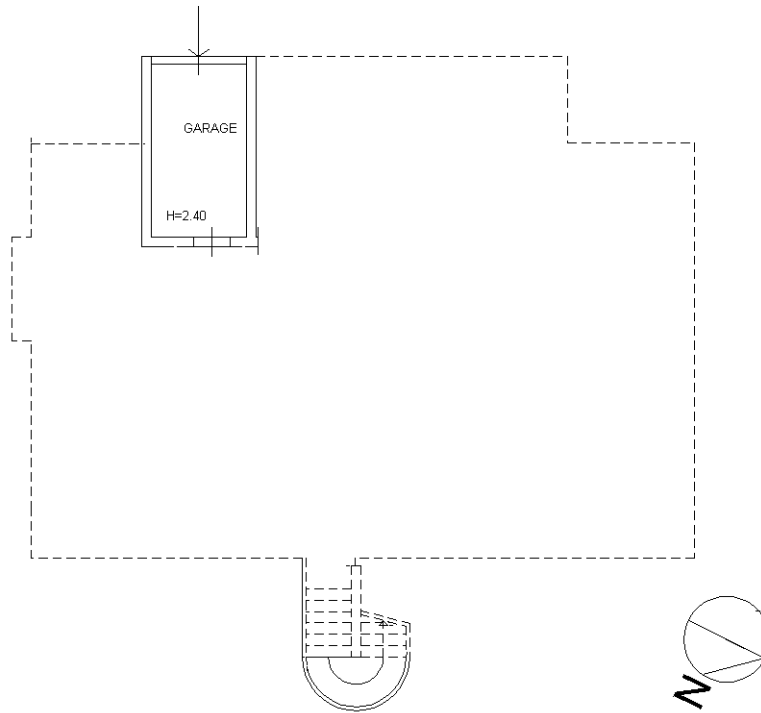
Iscritto all'albo:

Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO

Ultima planimetria in atti

Data:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0139434 del 29/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Strada Di Avisciano (capitone)

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 341
Subalterno: 38

Compilata da:

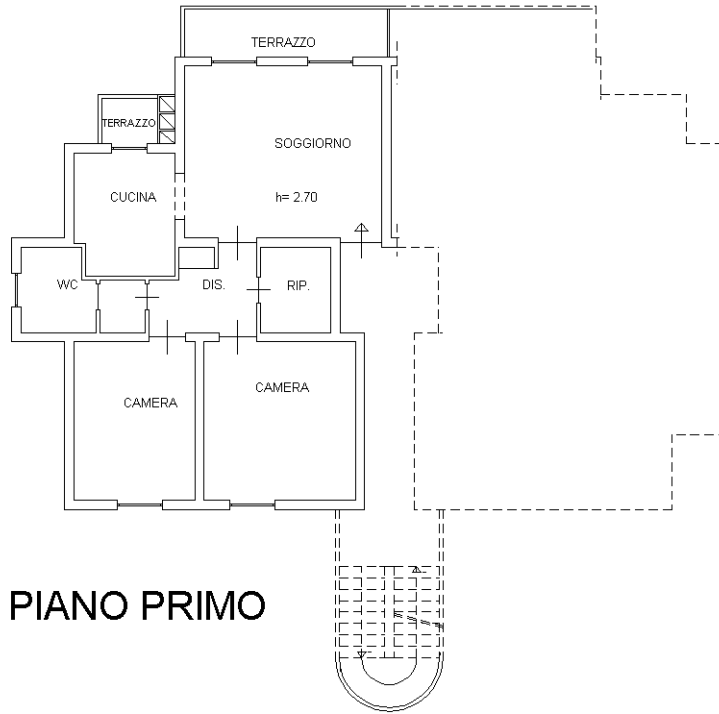
Iscritto all'albo:

Prov.

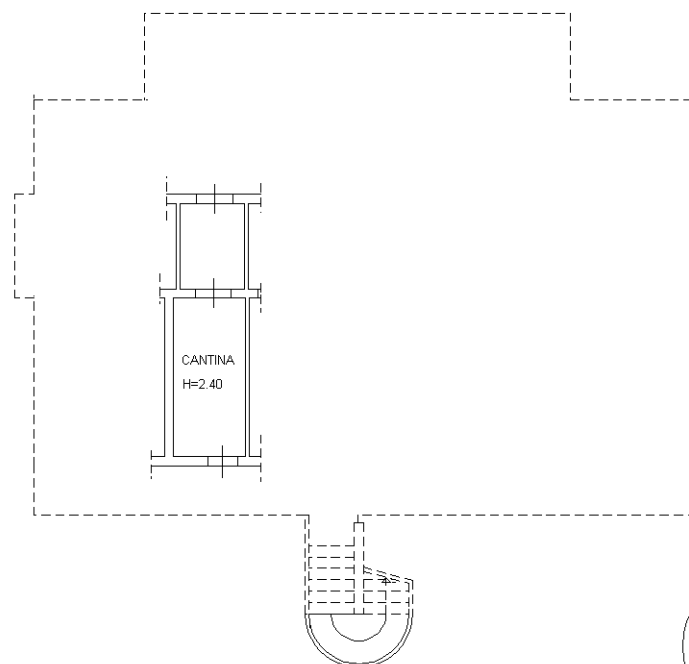
N.

Scheda n. 1

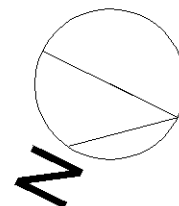
Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SOPRALLUOGO DEL 16 FEBBRAIO 2023



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

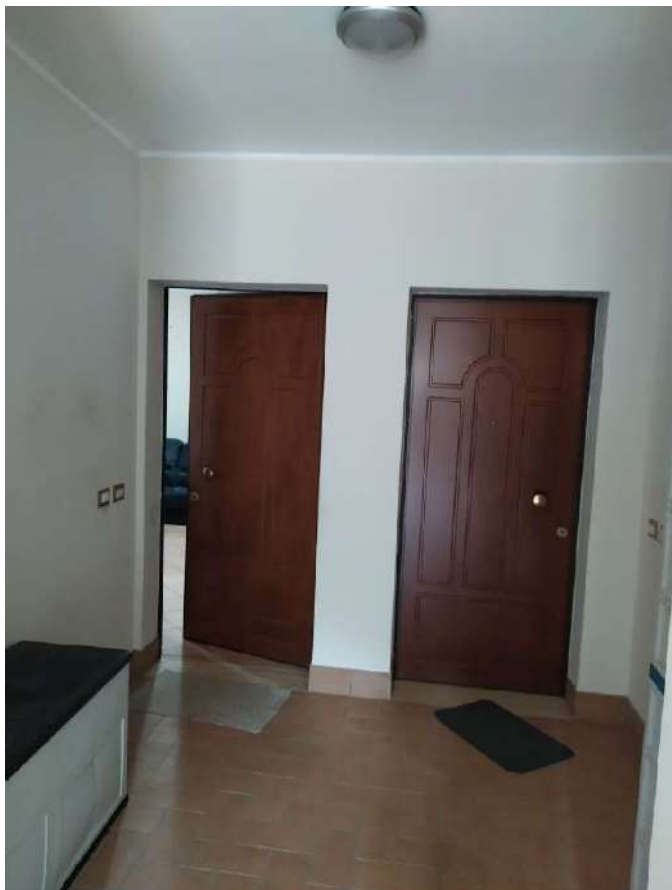


FOTO 07

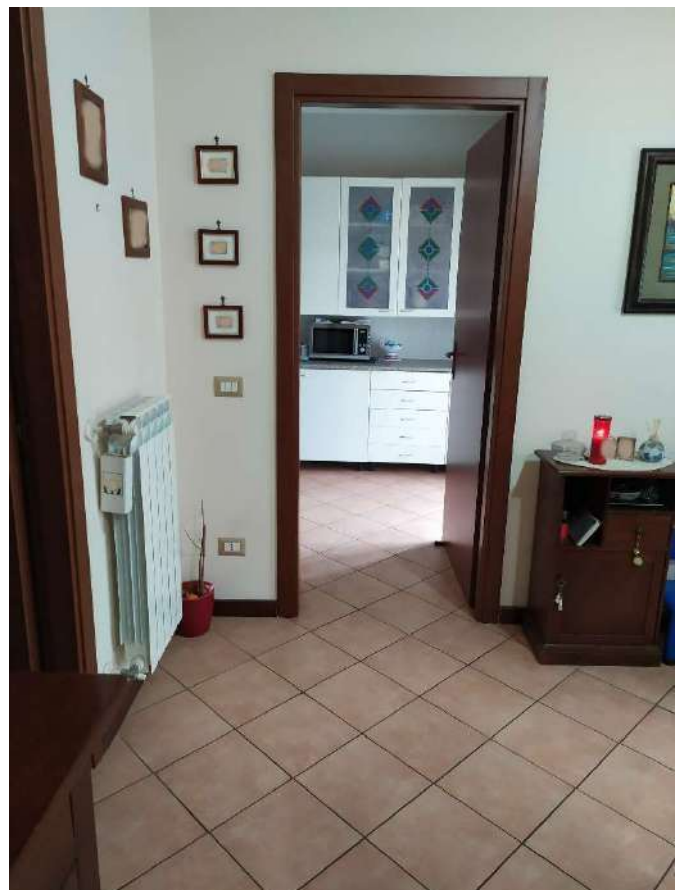


FOTO 08



FOTO 09



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

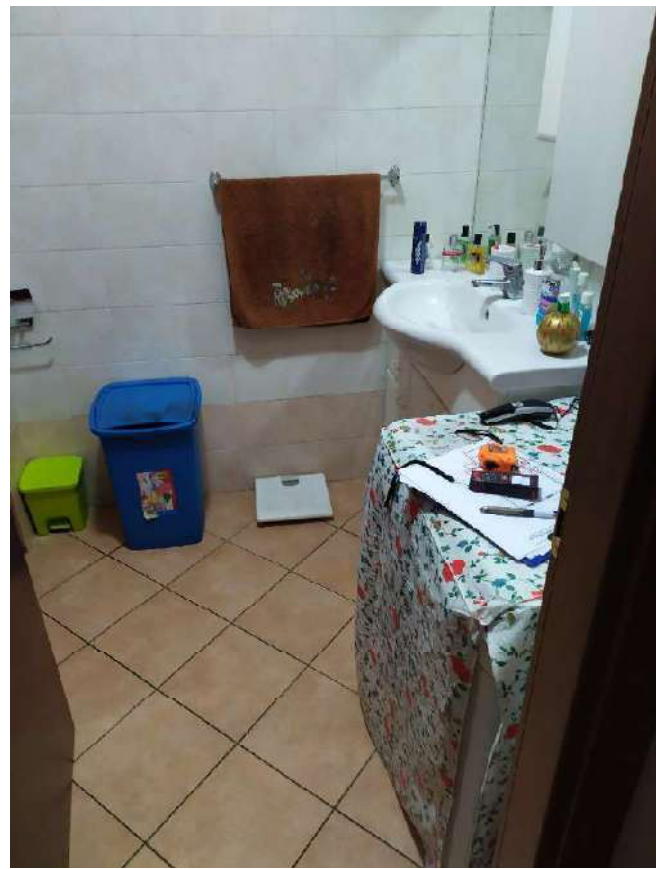


FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17

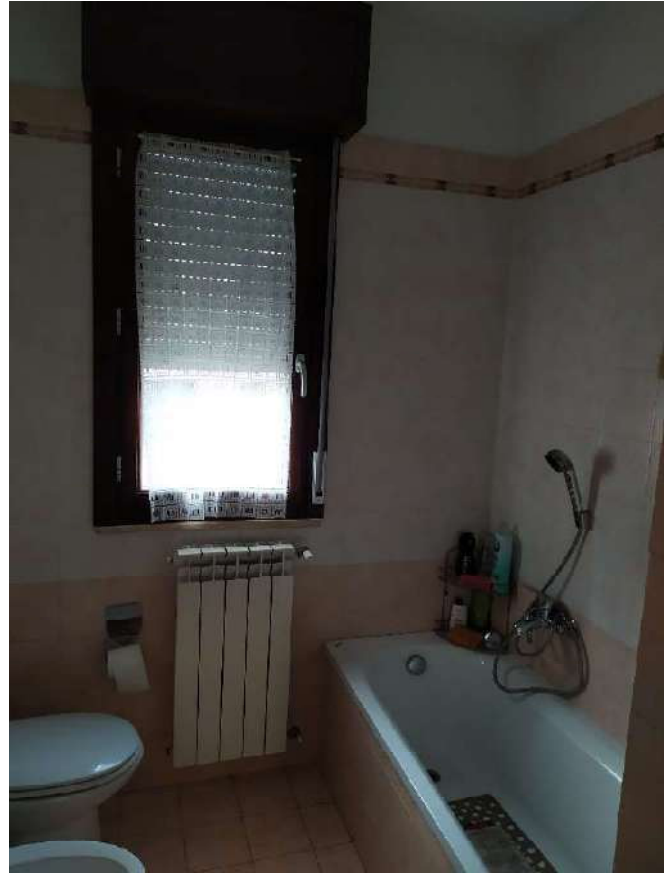


FOTO 18



FOTO 19

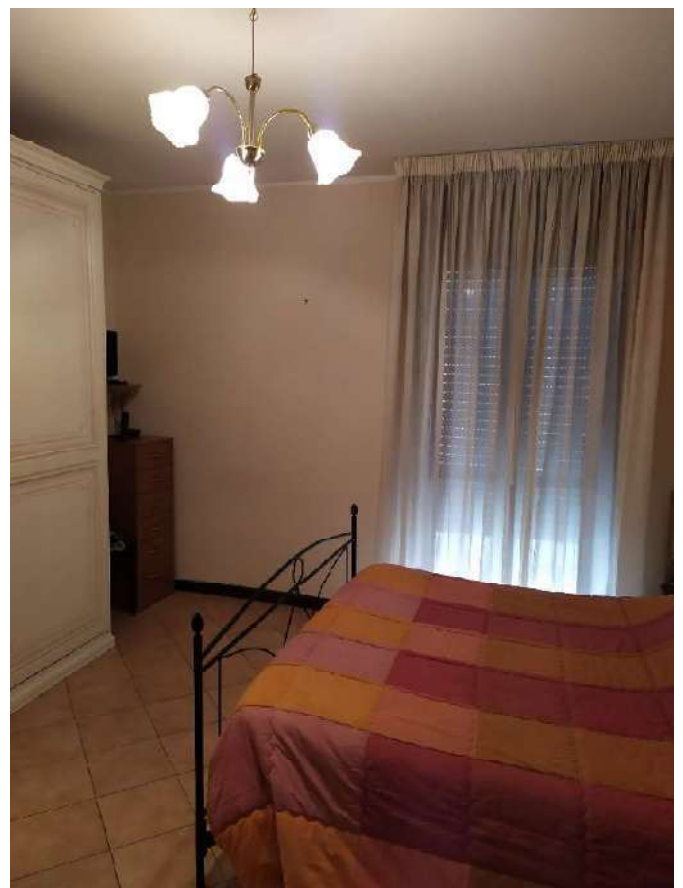


FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25

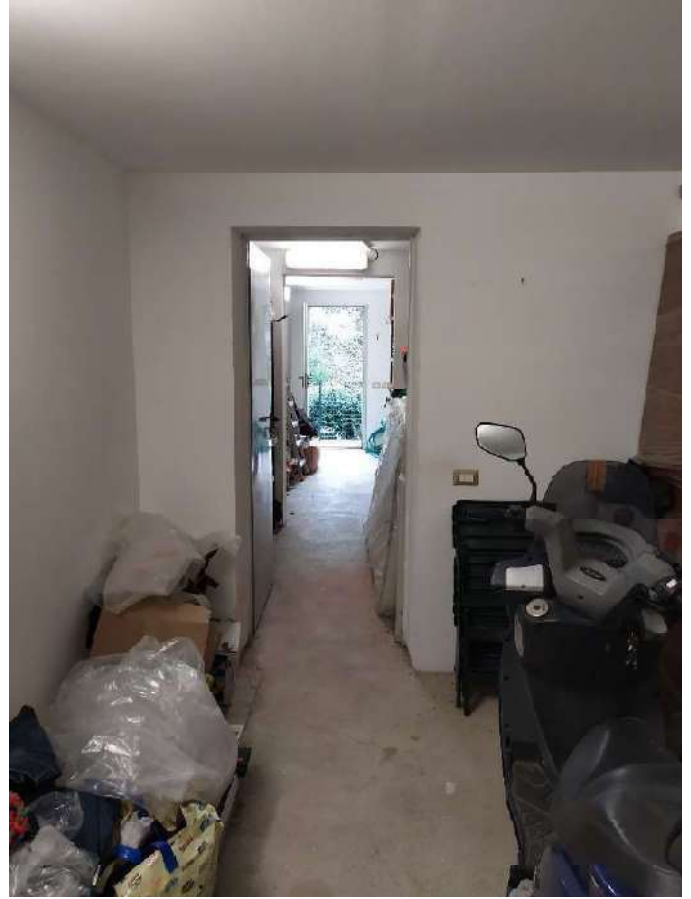


FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28

LEGENDA

ESTERNI:		FOTO 01 – 04
SCALE:		FOTO 05
ANDRONE APPARTAMENTO P.1		FOTO 06
INGRESSO APPARTAMENTO P.1		FOTO 07
APPARTAMENTO P.1	– SOGGIORNO	FOTO 08
“	- DISIMPEGNO	FOTO 09-10
“	- BAGNO (EX RIP./WC)	FOTO 11-14
“	- BAGNO PRINCIPALE	FOTO 15-18
“	- CAMERA DA LETTO SEC.	FOTO 19
“	- CAMERA DA LETTO PRINC.	FOTO 20
“	- BALCONE SOGGIORNO	FOTO 21
“	- BALCONE CUCINA - CALDAIA	FOTO 22
“	- BALCONE SOGGIORNO	FOTO 23
“	- CONDIZIONATORE	FOTO 24
GARAGE P. S1		FOTO 25-26
CANTINA P. S1		FOTO 27-28