

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

**N° Gen. Rep. 126/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24/03/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott. Avv. Francesco Ciaccolini**

**Perizia**  
**Lotto Unico**  
**Appartamento al p. seminterrato**  
**in Narni (TR) loc. Cigliano**  
**Strada della Lucciola n. 2**

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandro Bergonzi

**Codice fiscale:** BRGLSN70C26L117G

**Studio in:** Via Aldo Bartocci 12 - 05100 Terni

**Fax:** 0744-300402

**Email:** alessandrobergonziarchitetto@gmail.com

**Pec:** alessandro.bergonzi@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada della Lucciola n. 2 (Loc. Cigliano) - Narni (TR) - 05035

**Lotto:** UNICO: appartamento strada della Lucciola n. 2 - p. seminterrato

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A/3]

#### Dati Catastali:

**1- ABITAZIONE:** foglio **48**, particella **121**, subalterno **3**, indirizzo Strada della Lucciola n. 2, p. seminterrato, Comune.Narni (TR), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, Sup. Catastale totale mq. 160 (totale escluse aree scoperte mq. 160), rendita €. 325,37;

#### N.B.:

Annotazioni: **PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FOGLIO N. 48, P.LLA N. 121, SUB 11** rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

#### Intestatari del Bene al numero 1:

**OMISSIS** nato a Omissis il Omissis - c.f. OMISSIS - Residente in omissis - Proprietario per 1/1

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada della Lucciola n. 2 (Loc. Cigliano) - Narni (TR) - 05035

**Lotto:** UNICO: appartamento strada della Lucciola n. 2 - p. seminterrato

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** alla data del sopralluogo (primo accesso in data 04/08/2020) l'immobile risultava occupato dal debitore Sig. Omissis, ivi residente, e dalla sua coniuge Sig.ra Omissis.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada della Lucciola n. 2 (Loc. Cigliano) - Narni (TR) - 05035

**Lotto:** UNICO: appartamento strada della Lucciola n. 2 - p. seminterrato

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI. L'immobile risulta accessibile al piano terra.

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada della Lucciola n. 2 (Loc. Cigliano) - Narni (TR) - 05035

**Lotto:** UNICO: appartamento strada della Lucciola n. 2 - p. seminterrato

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Omissis

**Atri creditori iscritti:** -

#### 5. Comproprietari

**Bene:** Strada della Lucciola n. 2 (Loc. Cigliano) - Narni (TR) - 05035

**Lotto UNICO:** appartamento strada della Lucciola n. 2 - p. seminterrato

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** NESSUN COMPROPRIETARIO

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Strada della Lucciola n. 2 (Loc. Cigliano) - Narni (TR) - 05035

**Lotto:** UNICO: appartamento strada della Lucciola n. 2 - p. seminterrato

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada della Lucciola n. 2 (Loc. Cigliano) - Narni (TR) - 05035

**Lotto:** UNICO: appartamento strada della Lucciola n. 2 - p. seminterrato

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Strada della Lucciola n. 2 (Loc. Cigliano) - Narni (TR) - 05035

**Lotto:** UNICO: appartamento strada della Lucciola n. 2 - p. seminterrato

**Corpo:** Appartamento

**Prezzo da libero:** €. 74.325,00

**(N.B.: Si rinvia alla nota riportata al paragrafo 8.3 inerente i limiti e le condizioni di validità della stima)**

**Beni in Comune di Narni (TR)**  
Strada della Lucciola n. 2 piano seminterrato

**Lotto UNICO** : appartamento in strada della Lucciola n. 2 - p. seminterrato

#### VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

**A)**

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

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

**Corrispondenza tra diritti dominicali spettanti all'esecutato e quelli colpiti dal pignoramento? Si**

**Risulta depositata in atti la certificazione notarile sostitutiva, rispetto a cui:**

- la certificazione risale sino ad un atto d'acquisto derivato o originario trascritto in data antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione riporta dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

**B)**

**Il certificato di stato civile dell'esecutato risulta depositato? NO.** Si rimette in allegato il Certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Narni ufficio anagrafe in data 13/07/2020.

**C)**

**Sono depositate le notificazioni degli avvisi ai creditori iscritti? NO**

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

**Identificativo corpo: appartamento**

**ABITAZIONE di tipo economico [A3] sita in Strada della Lucciola n. 2 distribuita su unico livello: piano seminterrato.**

**Note:**

L'appartamento è parte di un edificio composto di due livelli: al piano seminterrato è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione, mentre al piano sovrastante (piano terra) si trovano due locali commerciali estranei alla procedura. L'edificio è di remota costruzione, trattasi di una vecchia casa colonica antecedente al 1965: la struttura portante originaria del fabbricato è realizzata in muratura mista di pietra e mattoni. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno, il manto di copertura è realizzato in parte in tegole marsigliesi e parte in tegole e coppi. L'appartamento si compone di: ingresso/cucina, un piccolo servizio igienico, soggiorno (attualmente adibito a camera da letto), camera da letto, uno studio, un bagno cieco, un ripostiglio piccolo ed un locale ripostiglio di ampia superficie non rifinito internamente (al rustico). L'altezza dei locali MEDIAMENTE è di m. 2,50 - 2,55. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico-sanitario, ecc..

**IMPORTANTE! - Rispetto all'u.i. p.lla 121 sub 3 si rilevano le seguenti CRITICITA':**

- a) L'u.i. particella 121 sub 3 risulta interclusa in quanto tutti gli accessi/uscite dell'appartamento si affacciano sull'u.i. particella 121 sub 11 afferente ad altra ditta, come meglio specificato più avanti: d'altronde è stato già evidenziato che **il sub 3 è PORZIONE di unità immobiliare urbana unita di fatto con la particella 121 sub 11. Pertanto detta porzione di immobile sub 3 non è materialmente funzionale e fruibile se non unitamente alla sub 11.** La particella 121 sub 11 (non interessata dal presente procedimento) risulta di pro-

prietà di :

- a. Sig. **Omissis** per 664/1000
- b. Soc. **Omissis** con sede in omissis - c.f.: Omissis per 336/1000

come risulta da visura allegata.

- b) L'u.i. particella 121 sub 3 è accessibile dalla via pubblica strada della Lucciola al civico n. 2 ove è presente un cancello carrabile: da qui una rampa conduce ad un'area di corte comune. Dalla strada pubblica alla corte comune si deve necessariamente attraversare un'area identificata con **particella 1147 del foglio 48** stesso Comune: rata di terreno di proprietà dell'esecutato Sig. Omissis (proprietà 1/1) non interessata dalla presente procedura, che ai fini della fruibilità dell'immobile deve essere investita di una servitù di passaggio a favore della particella n. 121 sub 3;
- c) La centrale termica a servizio dell'u.i. p.lla 121 sub 3 è ubicata in locale tecnico ricompreso nella particella 121 sub 11.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà (bene personale)**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Sig. OMISSIS

**APPARTAMENTO:** foglio **48**, particella **121**, subalterno **3**, indirizzo Strada della Lucciola n. 2, p. seminterrato, Comune Narni (TR), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, Sup. Catastale totale mq. 160 (totale escluse aree scoperte mq. 160), rendita €. 325,37;

Confini: p.lla 121 sub 11 , corte comune (sub 13 bene comune non censibile).

#### **Derivante da:**

A) **Denuncia di Successione** con formalità n. 6522 del 10/10/1998, in morte del Sig. Omissis nato ad Omissis il omissis e deceduto il omissis, presentata in data omissis, a favore per Legge del coniuge Omissis (per 1/6 della p.p.) del figlio Omissis (per 1/6 della p.p.) e di tre nipoti (per 1/18 della p.p. ciascuno), relativamente a (fra gli altri):

- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.la 121 sub 3.

B) **Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** con formalità n. 4126 del 06/06/2002, a rogito Notaio Dott. Omissis di Terni in data 04/06/2002 repertorio n. 123841 registrato in Terni in data 21/06/2002 al n. 1915;

#### **Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Non risulta presente una divisione millesimale delle proprietà.

L'u.i. distinta al Fg. 48, p.la 121 sub 13 costituisce Corte Comune a tutti i sub (quindi anche a sub 3) e rappresenta il terreno di corte del fabbricato.

#### **Conformità catastale:**

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione (Fg. 48, p.la 121 sub 3) sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- TRASFORMAZIONE finestra locale ripostiglio in porta per passaggio verso portico esterno.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria per corretta corrispondenza tramite procedura DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: Modifica finestra trasformata in porta di passaggio con aggiornamento planimetria.

Spese per procedura DOCFA per aggiornamento catastale (parcella tecnico compresi oneri + spese catastali): € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 04/08/2020, lo stato dei luoghi non è rispondente con l'elaborato grafico della planimetria catastale vigente.

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Comune di Narni (TR), Località Cigliano, strada della Luciola n. 2: trattasi di un appartamento di civile abitazione distribuito su unico livello (p. seminterato) inserito in un fabbricato di remota costruzione (vecchia casa colonica), costituito di due livelli fuori terra.

L'immobile è collocato in un aggregato di fabbricati di recente costruzione anni 1960 -1970, a circa due chilometri dal centro abitato di Narni Scalo in località denominata Cigliano. La zona è periferica, il borgo si è sviluppato a ridosso della strada Amerina che collega la città di Narni ad Amelia, altro centro del ternano, la strada è una arteria principale per raggiungere la città di Narni. Trattasi di un piccolo quartiere residenziale senza negozi, con solamente un punto di ritrovo per gli abitanti : circolo "Il Piantone".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale, con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Area sportiva e BAR (Il Piantone) - autobus (normale)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Terni - Narni - Amelia - Orvieto

**Attrazioni paesaggistiche:** Valnerina dal Ponte di Augusto;

**Attrazioni storiche:** Città di Narni, Rocca Albornoziana, Ponte d'Augusto ecc.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus linea Narni-Amelia

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (primo accesso in data 04/08/2020) l'immobile risultava **occupato dall'esecutato** Sig. Omissis in qualità di proprietario dell'immobile ed ivi residente (allegato Certificato di residenza allegato) insieme alla moglie Sig.ra Omissis (allegato Certificato stato di famiglia)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

**- Ipoteca volontaria**

a favore di **Omissis** sede in Omissis (C.F. omissis) - quota 1/1  
a carico di:

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) - per il diritto di piena proprietà per la quota di 6/18, per il  
diritto di nuda proprietà per la quota di 12/18;

- OMISSIS (C.F. OMISSIS) - terzo datore di ipoteca, per il diritto di usufrutto per la  
quota di 12/18

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo  
capitale: € 45.000,00; scadenza 15 anni

a rogito di: Dott. Omissis Notaio in Terni in data 06/08/2004 Rep. nn. 7603;

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Im-  
mobiliare in data 10/08/2004 ai nn. 2335/9773

Note: La Sig.ra Omissis (madre dell'esecutato) è deceduta il giorno omissis.

**4.2.2 Pignoramenti:**

**- Verbale di Pignoramento immobili**

a favore di: **Omissis** domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Omissis

A carico di OMISSIS (OMISSIS)

Atto del: 08/10/2019 Rep. 6/2019

Pubblico Uff.: TRIBUNALE di Terni - UNEP

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Im-  
mobiliare in data 17/10/2019 al n. 7174;

per la somma di €. 47.292,20 oltre accessori sino all'integrale pagamento di tutte le  
somme dovute, gravante su:

- 1/1 della piena proprietà sull'unità immobiliare (abitazione di tipo economico) ubi-  
cata in Comune di Narni (TR), strada della Lucciola n. 2, distinta nel Catasto Fabbricati  
del Comune di Narni al foglio **48**, p.lla **121** sub **3**, cat. A/3, vani 6;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

TRASCRIZIONI del 14/06/2011 nn. 4872 e 4873

Formalità afferenti a contratti preliminari di compravendita le cui trascrizioni non ri-  
sultano ad oggi pregiudizievoli in quanto ai suddetti contratti preliminari non è segui-  
ta la trascrizione dei conseguenti atti definitivi di compravendita nei termini di cui  
all'art. 2645 bis del C.C..

**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:** in base alle informazioni acquisite, non risultano spese condominiali: l'immobile sub 3 ha solo la particella Fg. 45 p.lla 121 sub 13 come area comune (corte esterna) a tutti i sub presenti sull'area. Non risulta costituito un Condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non risultano spese condominiali previste.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non risultano spese insolute.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì. L'immobile risulta sin d'ora accessibile senza impedimenti ai locali cucina, camera e servizio igienico.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non presenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** In base alle caratteristiche dell'immobile si può stimare al momento in linea del tutto orientativa una classe energetica prossima all'indice "G"

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

**Avvertenze ulteriori:**

- a) L'u.i. particella 121 sub 3 risulta **interclusa** in quanto tutti gli accessi/uscite dell'appartamento si affacciano sull'u.i. particella 121 sub 11 (afferente ad altra ditta): d'altronde è stato già evidenziato che **il sub 3 è PORZIONE di unità immobiliare urbana unita di fatto con la particella 121 sub 11. Pertanto detta porzione di immobile sub 3 non è materialmente funzionale e fruibile se non unitamente alla sub 11.** La particella 121 sub 11 (non interessata dal presente procedimento) risulta di proprietà di:
- Sig. Omissis per 664/1000;
  - Soc. Omissis con sede in Omissis - c.f.: Omissis per 336/1000.
- b) L'u.i. particella 121 sub 3 è accessibile dalla via pubblica strada della Lucciola al civico n. 2 ove è presente un cancello carrabile: da qui una rampa conduce ad un'area di corte comune. Dalla strada pubblica alla corte comune si deve necessariamente attraversare un'area identificata con **particella 1147 del foglio 48** stesso Comune: rata di terreno di proprietà dell'esecutato Sig. Omissis (proprietà 1/1) non interessata dalla presente procedura, che ai fini della fruibilità dell'immobile deve essere investita di una servitù di passaggio a favore della particella n. 121 sub 3;
- c) La centrale termica a servizio dell'u.i. p.lla 121 sub 3 è ubicata in locale tecnico ricompreso nella particella 121 sub 11

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario nel ventennio:**

Sigg. **OMISSIS** e **Omissis** (coniugi) dal **04/09/1950** al **omissis**

Per le particelle: 444/1/R; 444/2/R; 443/R; 446; 657; 652; 661 e mappale **445**

in forza di: **atto di compravendita** a rogito di Dott. Omissis Notaio in Narni, in data 04/09/1950, Rep. n. 538 e successivo atto per rettifica integrativa a rogito di Dott. Omissis Notaio in Narni, in data 24/11/1965 rep. 12739 (precisazione mappale 445 non menzionato nell'atto del 1950).

Note:

Venditori : Omissis usufruttuario; Omissis quali proprietari

Oggetto compravendita: piccolo podere in Comune di Narni, località Cigliano, **ivi compresa la casa colonica**, (distinta al cessato Catasto Rustico a Mutaz. 1292, mappale 445, di Tav. 0,10 pari a mq. 100) che sorge nel mezzo di detto complesso.



**Titolare/Proprietario ante ventennio:**

Sigg. **Omissis** per 12/18, **Omissis** per 3/18, **Omissis** per 1/18, **Omissis** per 1/18 e **Omissis** per 1/18, dal omissis al 04/06/2002

in forza di:

**Denuncia di Successione**, in morte del Sig. **Omissis** nato ad **Omissis** il omissis e deceduto il omissis, presentata in data omissis, a favore per Legge del coniuge **Omissis** (per 1/6 della p.p.) del figlio **Omissis** (per 1/6 della p.p.) e di tre nipoti (per 1/18 della p.p. ciascuno), relativamente a (fra gli altri):

- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 121 sub 3.

**Titolare/Proprietario ante ventennio:**

Sigg. **Omissis** usufrutto per 12/18, **Omissis** proprietà per 6/18 e nuda proprietà per 12/18 dal 04/06/2002 al 04/03/2006

in forza di:

**Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso**, a rogito Notaio Dott. **Omissis** di Terni in data 04/06/2002 repertorio n. 123841 registrato in Terni in data 21/06/2002 al n. 1915;

Note: la Sig.ra **Omissis** (vedova) per diritti pari a 12/18 con riserva di usufrutto vita natural durante, ed i Sigg. **Omissis**, **Omissis** e **Omissis** per i diritti pari ad 1/18 ciascuno, cedono al Sig. **Omissis** (vedovo) che accetta ed acquista i complessivi diritti pari a 12/18 di nuda proprietà e 3/18 di piena proprietà, dei seguenti beni:

- appartamento sito in Narni, loc. Cigliano, Strada della Lucciola n. 2, posto al piano seminterrato, confinante con corte su tutti i lati, salvo altri, distinto al N.C.E.U. del Comune di Narni, al Fg. 48 p.lla 121 sub 3, cat. A/4, cl. 2, vani 4;

**Titolare/Proprietario attuale:**

Sig. **Omissis** proprietà per 1/1 dal 04/03/2006 ad oggi

in forza di: Ricongiungimento di usufrutto prot. n. TR3344 in atti da 09/01/2009

Note: L'usufruttuario per la quota di 12/18 Sig.ra **Omissis** (nata a **Omissis** il omissis) è deceduta il omissis

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione è una vecchia casa colonica già esistente al 1950 (mappale 445 del vecchio catasto rustico).

In base alle ricerche condotte presso il Comune di Narni, risultano afferenti all'edificio di cui sopra le seguenti pratiche edilizie:

1) pratica: istanza **CONCESSIONE EDILIZIA prot n. 3907 del 09/03/1965**

Richiedente: **Omissis**

Tipo pratica: autorizzazione edilizia

**Note: Non rilasciata**

2) pratica: istanza **CONCESSIONE EDILIZIA prot n. 16217 del 24/11/1971**

Richiedente: **Omissis**

Tipo pratica: autorizzazione edilizia

**Note: Procedimento chiuso positivamente**

3) pratica: istanza **CONDONO EDILIZIO prot n. 20295 del 31/10/1986**

Richiedente: **Omissis**

Tipo pratica: autorizzazione edilizia in sanatoria relativamente agli immobili attualmente distinti alla p.lla 121 sub 7 e 8

**Note: Procedimento chiuso positivamente**

4) pratica: istanza **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA** prot n. 17751 del 19/10/1988

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: autorizzazione edilizia

**Note:** Procedimento chiuso positivamente

5) pratica: istanza **CONDONO EDILIZIO** prot n. 4915 del 28/03/1995

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: autorizzazione edilizia in sanatoria

**Note:** Procedimento chiuso positivamente

6) pratica: **D.I.A. (DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA')** prot n. 15904 del 25/07/1996

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: denuncia lavori

**Note:**

7) pratica: **D.I.A. (DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA')** prot n. 610 del 13/01/1997

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: denuncia lavori

**Note:**

8) pratica: **D.I.A. (DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA')** prot n. 20477 del 04/09/2002

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: denuncia lavori accesso carrabile (lato sud)

**Note:**

9) pratica: **D.I.A. (DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA')** prot n. 26099 del 07/11/2002

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: denuncia lavori

**Note:**

10) pratica: **D.I.A. (DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA')** prot n. 11916 del 29/04/2003

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: denuncia lavori

**Note:**

11) pratica: istanza **PERMESSO DI COSTRUIRE** prot n. 18921 del 07/07/2003

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: autorizzazione edilizia per intervento di demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale (relativamente agli immobili attualmente distinti alla p.lla 121 sub 7 e 8)

**Note:** Procedimento chiuso positivamente

12) pratica: **D.I.A. (DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA')** prot n. 28858 del 18/10/2003

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: denuncia lavori per smontaggio struttura di copertura del fabbricato ad uso abitazione ed ammesse cantine (relativamente agli immobili attualmente distinti alla p.lla 121 sub 7 e 8)

**Note:** Procedimento chiuso positivamente

13) pratica: **D.I.A. (DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA')** prot n. 31094 del 10/11/2003

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: denuncia lavori modifica distribuzione interna, modifica servizi igienici, allargamento porta tra saloni ristorante, demolizione pedana esterna in cemento, realizzazione di due piccole zone pavimentate (relativamente all'immobile attualmente distinto alla p.lla 121 sub 2 - locale commerciale sovrastante l'unità oggetto d'esecuzione).

**Note:** Procedimento chiuso positivamente

14) pratica: istanza **PROROGA** prot. 5334 del 22/02/2008 del **PERMESSO DI COSTRUIRE** prot n. **18921 del 07/07/2003**

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: proroga autorizzazione edilizia per intervento di demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale (relativamente agli immobili attualmente distinti alla p.lla 121 sub 7 e 8)

**Note:** Procedimento chiuso positivamente

15) pratica: istanza **PERMESSO DI COSTRUIRE** prot n. **36999 del 06/12/2008**

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: autorizzazione edilizia

**Note:** Non rilasciata

16) pratica: istanza **PERMESSO DI COSTRUIRE** prot n. **5311 del 19/02/2009**

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: autorizzazione edilizia per la realizzazione di fabbricato a destinazione commerciale e residenziale, ampliamento fabbricato esistente e sistemazioni esterne dell'area di pertinenza

**Note:** Procedimento chiuso per archiviazione

17) pratica: istanza **PERMESSO DI COSTRUIRE** prot n. **13943 del 14/05/2009**

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: autorizzazione edilizia

**Note:** Non rilasciata

18) pratica: istanza **PERMESSO DI COSTRUIRE** prot n. **33093 del 14/12/2011**

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: autorizzazione edilizia

**Note:** Non rilasciata

19) pratica: istanza **PERMESSO DI COSTRUIRE** prot n. **27745 del 19/10/2012**

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: autorizzazione edilizia

**Note:** Non rilasciata

20) pratica: istanza **PERMESSO DI COSTRUIRE** prot n. **27747 del 19/10/2012**

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: autorizzazione edilizia

**Note:** Non rilasciata

21) pratica: **S.C.I.A. (SEGNALZ. CERTIF. INIZIO ATTIVITA')** prot n. **20554 del 08/06/2015**

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: denuncia lavori opere pertinenziali - recinzioni

**Note:**

22) pratica: **ISTANZA VARIANTE URBANISTICA** prot n. **32908 del 05/08/2016**

Richiedente: Omissis

Tipo pratica: variante urbanistica

**Note:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Relativamente e limitatamente all'u.i. p.lla 121 sub 3 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) ampliamento finestra locale ripostiglio e trasformazione in porta per passaggio verso portico esterno (sub 11)

Regolarizzabili mediante:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (ART. 154 L.R. 01/2015)

Descrizione delle opere da sanare:

a) trasformazione finestra in porta;

Spese tecniche redazione pratica edilizia e strutturale in sanatoria compresi oneri e sanzioni: €.

3.500,00

Inoltre si segnala che:

- il locale cucina si trova diretta comunicazione con un servizio igienico adiacente, privo di disimpegno, non rispettando tale disposizione i requisiti igienico sanitari previsti per le abitazioni;
- in base alle informazioni assunte presso l'Ufficio del Comune di Narni ed alle ricerche in archivio comunale, l'immobile non è dotato di agibilità.

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	<p><b>Schemi Direttori: SD4</b></p> <p><b>Zone omogenee: Zona B:</b> zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A</p> <p><b>Sistemi e sub Sistemi:</b> L3 Luoghi Centrali - Centri civici</p> <p><b>Tipi di intervento:</b> Ristrutturazione (ri)</p> <p><b>Fabbricato:</b> 224199</p>
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 5.1.1.3- Criteri per gli usi e regole per gli interventi nel Sistema dei luoghi centrali (L)</p> <p>1. Nelle tavv. .Usi del suolo e modalità di intervento. sono individuati i 3 sub-sistemi per i quali la parte strutturale ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi, eventuali forme di tutela e il rapporto fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi .</p> <p>2. I principali materiali degli spazi aperti del sistema dei luoghi centrali sono: strade, marciapiedi, strade pedonali, percorsi, giardini, impianti sportivi scoperti e coperti, parcheggi coperti e a raso. Essi assumono il ruolo di spazio collettivo o di collegamento tra spazi collettivi.</p> <p>3. Il sistema dei luoghi centrali è caratterizzato da un'elevata percentuale di superfici impermeabili o semipermeabili. I percorsi per i disabili in via prioritaria congiungono e attraversano i luoghi centrali.</p> <p>4. Nelle aree non adiacenti la perimetrazione delle zone A, sottoposte a Ristrutturazione (ri) appartenenti ai sub-sistemi L2 e L3 e di altezza inferiore o uguale a 10.00 m è consentito l'ampliamento, realizzabile secondo una sola delle possibilità specificate nei successivi pun-</p>

	<p>ti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fino ad un massimo del 25% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 15%</li> <li>- fino ad un massimo del 20% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 20%</li> <li>- fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 25%</li> <li>- limitatamente agli edifici in SD5, fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 30%.</li> </ul> <p>Laddove vengano saturate le quantità previste da una delle possibilità di ampliamento non sono consentiti successivi incrementi volumetrici.</p> <p>L'ampliamento con sopraelevazione è consentito solo per gli edifici con altezza massima inferiore o uguale a 7.00 m e fino raggiungere l'altezza massima di m 10.00.</p> <p>Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti ai subsistemi L3 ed L2, per gli edifici esistenti che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 20% è consentita la sopraelevazione fino ad un'altezza massima di m.7.50 In tale eventualità non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al subsistema L2 - SD5, per gli edifici esistenti che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 50% è consentita la sopraelevazione fino ad un'altezza massima di m.10.00.</p> <p>5.Per interventi edilizi su singolo lotto, nei casi di edifici che abbiano superato gli indici edilizi ammessi e non possono fruire dei benefici di cui ai precedenti comma potrà essere ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento della cubatura esistente, fino ad un massimo di un 5% finalizzato all'ottenimento di una migliore ricomposizione volumetrica da valutarsi da parte della commissione edilizia integrata dall'esperto in materia ambientale che dovrà espressamente dichiarare e motivare la validità della ricomposizione.</p> <p>Per interventi edilizi su singolo lotto, nel caso di edifici che possono sopraelevare ma per i quali una migliore ricomposizione volumetrica comporterebbe il superamento dell'altezza massima consentita nel subsistema pari a m 10.00, questa può essere superata fino ad un massimo del 5% da valutarsi da parte della commissione edilizia integrata dall'esperto in materia ambientale che dovrà espressamente dichiarare e motivare la validità della ricomposizione.</p> <p>Nelle aree individuate dal Piano con le sigle L2-ri e L3-ri è inoltre consentita la ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 lett. e) della legge 457/78 tramite intervento edilizio diretto in concessione convenzionata con previsioni planovolumetriche</p>
--	--

	<p>riguardanti unità minime d'intervento aventi una superficie fondiaria di almeno mq. 2000 o che interessi almeno n.4 lotti contigui, applicando i seguenti indici edilizi:</p> <p>-Rc 30% per i sub-sistemi L2 e L3,  -H massima m 7,50 per il sub-sistema L3,  -H massima m 10,00 per il sub-sistema L2.</p> <p>Qualora nell'area di studio planovolumetrico si registri già il superamento della volumetria risultante dall'applicazione dei predetti indici edilizi, sarà ammesso il suo mantenimento a condizione che la nuova sistemazione produca un incremento della superficie permeabile di almeno il 20% di quella esistente e che siano adottate misure e forme di ritardo della velocità di deflusso delle acque meteoriche.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle Convenzioni	-
Obblighi derivanti	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO (non realizzabile per l'immobile in questione)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Trattasi di porzione di immobile facente parte di vecchia casa colonica preesistente al 1950.

**PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] lotto unico**

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di modeste dimensioni (totale n° 1 appartamento al piano seminterrato oltre due locali commerciali al piano terra ed accessori pertinenziali), di due livelli fuori terra; di remota costruzione, in particolare la porzione di immobile oggetto d'esecuzione (sub 3) è parte dell'originaria casa colonica già esistente al 1950. E' dotato di impianti tecnologici quali: impianto elettrico, impianto di riscaldamento, idrico e igienico sanitario, gas, ecc..

All'esterno e nelle parti comuni l'edificio presenta finiture di discreta qualità: facciate con rivestimento in intonaco tinteggiato, persiane e finestre in legno; manto di copertura in tegole di laterizio.

L'appartamento si distribuisce su un unico livello, piano seminterrato: è accessibile dall'esterno su più punti, ma tutti i suddetti punti di collegamento non si affacciano direttamente su corte comune (p.lla 121 sub 13) bensì risultano prospettare su area individuata con la p.lla 121 sub 11, immobile a cui il sub 3 risulta catastalmente unito di fatto (sub.11 al momento non risulta interessato dal presente procedimento di esecuzione).

Distribuzione interna: dall'ingresso principale attraverso un piccolo disimpegno aperto si accede a locale cucina ove in adiacenza è ubicato un piccolo servizio igienico e immediatamente a ridosso il locale soggiorno.

no che viene utilizzato al momento quale camera da letto. Dalla cucina si accede alla camera da letto matrimoniale e quindi da qui ad uno studio) ed un bagno attiguo. Lo Studio ed il soggiorno comunicano con un ampio locale (mq. 40 circa) ad uso ripostiglio/cantina, le cui finiture sono lasciate al rustico (pavimento in getto di cemento, muri non intonacati, ecc.). Tale locale comunica con altro vano uso ripostiglio.

**Finiture interne:** le pavimentazioni sono di varia natura: parte in piastrelle di grès porcellanato, parte in parquet prefinito, parte in cotto; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I servizi igienici sono pavimentati in piastrelle (grès porcellanato/monocottura) e rivestito con maioliche fino a metri 2,20 circa. Le porte interne sono in parte in legno del tipo tamburato, parte in legno verniciato, ecc.; le finestre in legno con vetro-camera, il portoncino di accesso in legno.

**Impianti tecnologici:** l'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (indipendente con caldaia murale a parete e radiatori in alluminio) e impianto gas.

**NOTA IMPORTANTE:**

L'immobile p.la 121 sub 3 è unito di fatto alla p.la 121 sub 11.

La fruibilità dell'immobile p.la 121 sub 3 non è possibile in mancanza di tale presupposto, in quanto:

- l'accesso all'appartamento sub 3 avviene esclusivamente attraversando la p.la 121 sub 11;

- tutte le porte e porte finestre dell'immobile p.la 121 sub 3, di comunicazione con l'esterno, si affacciano sulla p.la 121 sub 11;

- la centrale termica dell'appartamento p.la 121 sub 3 è ubicata in locale tecnico appartenente alla p.la 121 sub 11

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: ommissis.

Superficie netta calpestabile dell' appartamento: **mq. 120**

Superficie lorda commerciale dell'appartamento: **mq. 160**

E' posto al piano: SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1950

L' appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** l'appartamento periziato risulta essere in buone condizioni, le finiture sono eterogenee di qualità media, non presenta stato di degrado evidente. Le condizioni di esposizione sono buone, aerazione ed illuminazione sono sufficienti, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti e rivestimenti, infissi esterni ed interni, tutti di qualità media, sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono in condizioni buone. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed è provvisto di caldaia murale a gas collocata sotto la tettoia esterna in un vano tecnico (sub 11).

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura                                 tipologia: **a falde** materiale: **non noto** condizioni: **buone**

Fondazioni                                 tipologia: presumibilmente in **pietra**

Solai   tipologia: **tipo SAP** condizioni: **buone**

Strutture verticali                         materiale: **pietra** condizioni: **buone**

Travi materiale: - condizioni: -

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: tapparelle **avvolgibili** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura pietra** rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **pavimento in grès porcellanato /parquet prefinito/cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagni e angolo cottura** materiale: **maioliche** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone**  
conformità: **certificazione conformità non presente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **certificazione conformità non presente**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone**  
conformità: **certificazione conformità non presente**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**  
conformità: **certificazione conformità non presente**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**  
conformità: **certificazione conformità non presente**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non rilevabile
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	Autonomo a radiatori
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adequamento	Non rilevabile
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità	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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il lotto oggetto della presente perizia si compone di un corpo: appartamento distinto alla u.i. foglio n. 48, p.lla n. 121, sub 3 (abitazione di tipo economico).

Il sottoscritto, tenuto in debito conto di tutte le informazioni reperite dal mercato immobiliare per la specifica zona e per immobili di caratteristiche analogabili, ha ritenuto congruo valutare l'immobile attribuendo un valore alla superficie reale lorda (compresi muri esterni, sino ad uno spessore massimo di 50 cm. e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.) di euro **700,00/mq.**, a cui sono stati applicati i relativi indici mercantili per destinazione ed uso, considerando sia lo stato attuale dell'immobile, le sue peculiarità, la vetustà, le caratteristiche dell'ubicazione, lo stato di conservazione, ecc..

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Superfici abitabili	sup reale lorda	110	1,00	110
Superfici uso ripostiglio/cantina rifinite al rustico	sup reale lorda	50	0,50	25
<b>TOTALI</b>		<b>160</b>		<b>135</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre 2020

Comune di Narni (TR)

Zona: suburbana/periferia -fraz. Scalo -S.Lucia - Cigliano - La scogliara - Z.I. Marattana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale - Valore di mercato min (€/mq): 600 - Valore di mercato max (€/mq): 900

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nel caso in esame il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici: all'uopo sono state esperite indagini atte a conoscere i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili e assimilabili, che pur soggette alla interpretazione e correzione discrezionale del perito estimatore, forniscono giuste e corrette indicazioni di mercato. Detti accertamenti sono stati condotti mediante consultazione di fonti certe ed attendibili, quali atti di compravendita depositati all'Ufficio del Registro di Terni, bollettini ufficiali editi dalla Regione Umbria, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Agenzie Immobiliari che trattano in modo specifico il mercato immobiliare. Sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del tipo di finiture, delle caratteristiche e peculiarità, dell'ubicazione e quant'altro utile e occorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, se ne è determinato il valore unitario (€/mq) più avanti espresso. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;  
Uffici del registro di Terni;  
Ufficio tecnico di Comune di Narni;

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

**Principali Agenzie Immobiliari** presenti sul territorio; **O.M.I.** Agenzia del Territorio della Provincia di Terni quotazioni primo semestre 2020; **Listino Immobiliare Regione Umbria 4° trimestre 2020.**

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

**Bollettino Ufficiale edito dalla Regione Umbria - listino immobiliare 4° trimestre 2020** - Comune Narni - zona SEMIPERIFERIA: TIPO ABITABILE €/mq. min. 700,00 - max. 800,00; TIPO NUOVO €/mq. min. 1.200,00 - max. 1.400,00; TIPO RISTRUTTURATO €/mq. min. 950,00 - max. 1.100,00;

**Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) Anno 2020 primo semestre**, Narni- zona suburbana/periferia=fraz. Scalo=S.Lucia – Cigliano – La scogliara – Z.I. Marattana - codice di zona E1 - tipologia analogabile "Abitazioni di tipo economico", stato conservativo normale: €/mq. min. 600,00 - max. 900,00;

Altre fonti di informazione:

Valori di vendita rilevati in siti internet dedicati.

**Borsino Immobiliare:** Narni, periferia fraz. Scalo, S. Lucia, Cigliano, la Quercia, Testaccio, La Scogliara = quotazioni FEBBRAIO 2021 - abitazioni civili in stabili di qualità media della zona: Valore min. €/mq. 590,79; Valore med. €/mq. 742,14; Valore max. €/mq. 893,49. Abitazioni civili in stabili di qualità inferiore alla media della zona: Valore min. €/mq. 507,89; Valore med. €/mq. 589,79; Valore max. €/mq. 671,98.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Lotto unico: abitazione tipo economico [A3] strada della Lucciola n. 2 Loc. Cigliano/Narni (TR).**  
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, riferito alla data di stesura della presente. Sulla scorta delle analisi condotte rispetto alle indagini eseguite sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche

intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. La superficie è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e per le pareti perimetrali confinanti fino a massimo cm. 25 ), attribuendo alla superficie dei vani del appartamento un coefficiente pari a 1. Sulla base dei dati di mercato reperiti, valutando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, fra cui ci si limita a richiamare l'ubicazione ed il contesto, la veduta e panoramicità, i servizi, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, le dotazioni impiantistiche, la luminosità interna, l'altezza degli ambienti, ecc., si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di **€/mq 700,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superfici abitabili piano seminterrato	110	€ 700,00	€ 77.000,00
Superfici uso ripostiglio al rustico	25	€ 700,00	€ 17.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.500,00
Valore corpo			€ 94.500,00
Valore complessivo intero			€ 94.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.500,00

**N.B.:**

La presente valutazione è riferita alla sola u.i. p.lla 121 sub 3, ma tiene necessariamente conto del fatto che il sub 3 è porzione di immobile unita di fatto con il sub 11, aspetto questo che è imprescindibile per la valutazione del sub 3, date le connessioni fra i due immobili, come più volte sottolineato nella presente perizia.

Il sottoscritto pertanto ritiene che la p.lla 121 sub 11 (proprietà dell'esecutato per la quota di 664/1000) deve essere coinvolta nel presente procedimento.

In caso contrario la suddetta valutazione non è da intendersi valida.

Non è stato stimato il valore di mercato afferente alla porzione di immobile distinto con la p.lla 121 sub 11 in quanto estraneo alla perizia richiesta.

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO UNICO p.lla 121 sub 3	Abitazione di tipo economico [A3] strada della Luciola n. 2 – Narni (TR)	135,00	€ 94.500,00	€ 94.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 14.175,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 4.000,00

Spese costituzione servitù di passaggio su p.lla 1147 a favore di sub 3: € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Spese condominiali insolute € 0,00

Inoltre si menziona:

Spese redazione A.P.E. (spesa che resterà a carico dell'acquirente): € 300,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.325,00\*

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 74.325,00\*

Trattandosi di vendita coattiva da persona fisica non esercente attività d'impresa, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.

Non ricorre il caso dell'esercizio di opzione per l'imponibilità iva.

**\* N.B.: vedere nota alla pagina precedente, per le condizioni poste alla validità della stima.**

Terni li 18-02-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandro Bergonzi**

**Fascicolo allegati:**

- 1) Visura storica catastale p.lla 121 sub 3;
- 2) Visura catastale p.lla 121 sub 11
- 3) Ispezioni ipotecarie p.lla121 sub 3;
- 4) Certificato di residenza;
- 5) Certificato stato di famiglia;
- 6) Atto di provenienza;
- 7) Titoli edilizi.

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **126/2019** (include 30/2022)  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/10/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Angelini**

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ciaccolini**

**Perizia**  
**Lotto Unico**  
**Appartamento e pertinenze**  
**in Narni (TR), loc. Cigliano**  
**Strada della Lucciola n. 2**

**INTEGRAZIONE/AGGIORNAMENTO**  
**(settembre 2022)**

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandro Bergonzi  
**Codice fiscale:** BRGLSN70C26L117G  
**Studio in:** Via Aldo Bartocci 12 - 05100 Terni  
**Fax:** 0744-300402  
**Email:** alessandrobergonziarchitetto@gmail.com  
**Pec:** alessandro.bergonzi@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada della Lucciola n. 2 (Loc. Cigliano) - Narni (TR) - 05035

**Lotto:** UNICO: appartamento e pertinenze strada della Lucciola n. 2

**Corpo:** Appartamento e pertinenze

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A/3]

#### **Dati Catastali:**

**1- ABITAZIONE:** foglio **48**, particella **121**, subalterno **3**, indirizzo Strada della Lucciola n. 2, p. seminterrato, Comune Narni (TR), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, Sup. Catastale totale mq. 160 (totale escluse aree scoperte mq. 160), rendita €. 325,37.

**N.B.:** PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FOGLIO N. 48, P.LLA N. 121, SUB 11 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

**2- ABITAZIONE:** foglio **48**, particella **121**, subalterno **11**, indirizzo Strada della Lucciola n. 2, p. terra, Comune Narni (TR), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, Sup. Catastale totale mq. 90 (totale escluse aree scoperte mq. 90), rendita €. 216,91.

**N.B.:** PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FOGLIO N. 48, P.LLA N. 121, SUB 3 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

**3- TERRENO** (area di corte del fabbricato e parte strada uso pubblico): foglio **48**, particella **1147**, qualità uliveto cl2 sup. 1210 mq, R.D. Euro 5,94 - R.A. Euro 3,12;

**4 - BCNC** (corte comune a tutti i sub): foglio **48**, particella **121**, subalterno **13**, indirizzo Strada della Lucciola n. 2, 6, 8, p. terra, Comune Narni (TR).

#### Intestatari del Bene al numero 1:

**OMISSIS** nato a Omissis il omissis - c.f. OMISSIS - Residente in Omissis - **Proprietario per 1/1**

#### Intestatari del Bene al numero 2:

- a) **OMISSIS** nato a Omissis il omissis - c.f. OMISSIS - Residente in Omissis - **Proprietario per 664/1000**
- b) Soc. **Omissis** con sede in Omissis - c.f.: omissis proprietaria per 336/1000.

#### Intestatari del Bene al numero 3:

**OMISSIS** nato a Omissis il omissis - c.f. OMISSIS - Residente in Omissis - **Proprietario per 1/1**

Intestatari del Bene al numero 4 : Nessuno (Bene Comune Non Censibile)

Diritti sul Bene Comune

- a) **OMISSIS** nato a Omissis il omissis - c.f. OMISSIS - Residente in Omissis - **Proprietario per rispettivi diritti di piena proprietà;**
- b) Soc. **Omissis** con sede in Omissis - c.f.: omissis proprietaria per i rispettivi diritti di proprietà

**2. Comproprietari**

Per i Beni indicati ai numeri 2 e 4:  
Soc. **Omissis** con sede in Omissis - c.f.: omissis.

**3. Prezzo base d'asta per il Lotto**

**Prezzo: €. 96.955,00**

Beni in Comune di **Narni (TR)**  
Strada della Lucciola n. 2

**Lotto UNICO** : appartamento e pertinenze in strada della Lucciola n. 2

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**ABITAZIONE di tipo economico [A3] sita in Strada della Lucciola n. 2 distribuita su unico livello: piano seminterrato-terra (p.lla 121 sub 3 e p.lla 121 sub 11 unite di fatto) e relative pertinenze esterne, aree di corte rappresentate dalla p.lla 1147 e p.lla 121 sub 13 (BCNC), tutte particelle appartenenti al Fg. 48 del Comune di Narni.**

L'appartamento è parte di un edificio composto di due livelli: al piano seminterrato/terra è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione (**p.lla 121 sub 3 e p.lla 121 sub 11 unite di fatto**), mentre al piano sovrastante si trovano due locali commerciali estranei alla presente procedura. L'edificio è di remota costruzione, trattasi di una vecchia casa colonica antecedente al 1965: la struttura portante originaria del fabbricato è realizzata in muratura mista di pietra e mattoni. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno, il manto di copertura è realizzato in parte in tegole marsigliesi e parte in tegole e coppi. L'appartamento si compone di: ingresso/cucina, un piccolo servizio igienico, soggiorno (attualmente adibito a camera da letto), camera da letto, uno studio, un bagno cieco, un ripostiglio piccolo ed un locale ripostiglio di ampia superficie non rifinito internamente (al rustico). L'altezza dei locali **MEDIAMENTE** è di m. 2,50 - 2,55. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico-sanitario, ecc.. All'esterno, in adiacenza alle mura del fabbricato, nel lato sud ovest è presente un ampio porticato ed un vano cantina con accesso dal suddetto portico e nel lato nord-est altro porticato ed un piccolo locale tecnico: tutti identificati alla particella n. 121 sub 11.

**Corti esterne di pertinenza:** l'immobile è accessibile dalla via pubblica strada della Lucciola al civico n. 2, ove è presente un cancello carrabile: da qui una rampa (**p.lla 1147**) conduce ad un'area di corte comune a tutti i subalterni del fabbricato (**particella 121 sub 13**).

Note: la particella 1147 è costituita in gran parte dalla corte del fabbricato p.lla 121 e sistemata a prato, oltre in piccola parte da ramo di viabilità pubblica.

**PROVENIENZA**

A) **Denuncia di Successione** con formalità n. 6522 del 10/10/1998, in morte del Sig. Omissis nato ad Omissis il omissis e deceduto il omissis, presentata in data omissis, a favore per Legge del coniuge Omissis (per 1/6 della p.p.) del figlio Omissis (per 1/6 della p.p.) e di tre nipoti (per 1/18 della p.p. ciascuno), relativamente a (fra gli altri):

- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 121 sub 3.

B) **Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** con formalità n. 4126 del 06/06/2002, a rogito Notaio Dott. Omissis Notaio in Terni in data 04/06/2002 repertorio n. 123841 registrato in Terni in data 21/06/2002 al n. 1915;

C) **Accettazione tacita di Eredità** con formalità n. 8990 del 02/11/2021 di cui Atto a rogito Notaio Dott. Omissis Notaio in Terni in data 04/06/2002 repertorio n. 123841



## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### **Titolare/Proprietario nel ventennio:**

Sigg. **OMISSIS** e **Omissis** (coniugi) dal **omissis al omissis**

Per le particelle: 444/1/R; 444/2/R; 443/R; 446; 657; 652; 661 e mappale **445** (p.lla 121 fabbricato rurale)

in forza di: **atto di compravendita** a rogito di Dott. Omissis Notaio in Narni, in data 04/09/1950, Rep. n. 538 e successivo atto per rettifica integrativa a rogito di Dott. Omissis Notaio in Narni, in data 24/11/1965 rep. 12739 (precisazione mappale 445 non menzionato nell'atto del 1950).

Note:

Venditori : Omissis usufruttuario; Omissis quali proprietari

Oggetto compravendita: piccolo podere in Comune di Narni, località Cigliano, **ivi compresa la casa colonica**, (distinta al cessato Catasto Rustico a Mutaz. 1292, mappale 445, di Tav. 0,10 pari a mq. 100) che sorge nel mezzo di detto complesso.

\*\*\*

### **Titolare/Proprietario ante ventennio:**

Sigg. **Omissis** per 12/18, **Omissis** per 3/18, **Omissis** per 1/18, **Omissis** per 1/18 e **Omissis** per 1/18, **dal omissis al omissis**

in forza di:

**Denuncia di Successione**, in morte del Sig. Omissis nato ad Omissis il omissis e deceduto il omissis, **presentata in data omissis**, a favore per Legge del coniuge Omissis (per 1/6 della p.p.) del figlio Omissis (per 1/6 della p.p.) e di tre nipoti (per 1/18 della p.p. ciascuno), relativamente a :

- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 121 sub 1;
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 121 sub 2;
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 121 sub 3;
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 122 (appezzamento terreno mq. 1.500);
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 504 (appezzamento terreno mq. 570);
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 553 (appezzamento terreno mq. 100);
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 561 (appezzamento terreno mq. 700).
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 695 (appezzamento terreno mq. 1.780).

\*\*\*

### **Titolare/Proprietario ante ventennio:**

Sigg. **Omissis** usufrutto per 12/18, **OMISSIS** proprietà per 6/18 e nuda proprietà per 12/18 **dal 04/06/2002 al 04/03/2006**

in forza di:

**Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso**, a rogito Notaio Dott. Omissis in data 04/06/2002 repertorio n. 123841 registrato in Terni in data 21/06/2002 al n. 1915;

Note: la Sig.ra **Omissis** (vedova) per diritti pari a 12/18 con riserva di usufrutto vita natural durante, ed i Sigg. **Omissis** per i diritti pari ad 1/18 ciascuno, cedono al Sig. **Omissis** (vedovo) che accetta ed acquista i complessivi diritti pari a 12/18 di nuda proprietà e 3/18 di piena proprietà, dei seguenti beni:

- a) terreno sito in Comune di Narni, Loc. Ciliano, confinante con strada della Lucciola su tre lati, Omissis, salvo altri e distinto al FG. 48 p.lle: **122 (mq. 1500)**; 504 (mq. 570); 901 (ex 561/a e di mq. 645); 695 (mq. 1780 strada).
- b) appartamento sito in Narni, loc. Cigliano, Strada della Lucciola n. 2, posto al piano seminterrato, confinante con corte su tutti i lati, salvo altri, distinto al N.C.E.U. del Comune di Narni, al Fg. 48 p.lla 121 sub 3, cat. A/4, cl. 2, vani 4;
- c) appartamento sito in Narni, loc. Cigliano, Strada della Lucciola n. 2, posto al piano terra, confinante con corte su tutti i lati, salvo altri, distinto al N.C.E.U. del Comune di Narni, al Fg. 48 p.lla

121 sub 4, cat. A/2, cl. 3, vani 3;

d) Diritti con proporzionale comproprietà di parti su spazi ed impianti del fabbricato eventualmente in comunione come per Legge, compresa la corte di pertinenza distinta al N.C.E.U. del Comune di Narni al Fg. 48 p.lla 121 sub 5.

Inoltre nel medesimo atto all'art. 1:

la Sig.ra **Omissis** (vedova) per diritti pari a 12/18 ed i Sigg. **Omissis, Omissis** per i diritti pari ad 1/18 ciascuno, vendono alla Soc. **Omissis** con sede in Narni che accetta ed acquista i diritti di comproprietà pari a 15/18 su:

e) Locale uso negozio in strada della Lucciola n. 4 - Fg. 48 p.lla 121 sub 1;

f) Locale uso negozio in strada della Lucciola n. 6 - Fg. 48 p.lla 121 sub 2;

\*\*\*

#### Si citano ulteriormente per completezza:

Atto di compravendita a rogito a rogito Notaio Dott. **Omissis** in data 22/05/2002 repertorio n. 123797

Il Sig. **Omissis** (vedovo) vende alla Soc. **Omissis** con sede in Terni che accetta ed acquisita i **3/18** di:

a) Locale uso negozio in strada della Lucciola n. 4 - Fg. 48 p.lla 121 sub 1;

b) Locale uso negozio in strada della Lucciola n. 6 - Fg. 48 p.lla 121 sub 2;

\*\*\*

Atto di compravendita a rogito a rogito Notaio Dott. Fulvio Sbrolli di Terni in data 18/07/2008 repertorio n. 168453

Il Sig. **Omissis** vende al Sig. Toscani Fabrizio che accetta ed acquisita piena proprietà di:

- 1/1 di P.P. appezzamento di terreno in Comune di Narni distinto al NCT Fg. 48 p.lla 1053 (ex p.lla 122).

Il Sig. **Omissis** si è riservato per se ed aventi causa a qualsiasi titolo intera cubatura afferente la rata di terreno come sopra venduta per asservirla alle particelle 1052 e 121 del Fg. 48 rimaste di sua proprietà.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Relativamente all'immobile Fg. 48, p.lla 121 sub 3 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
- TRASFORMAZIONE finestra locale ripostiglio in porta per passaggio verso portico esterno.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria per corretta corrispondenza tramite procedura DOCFA.

Relativamente all'immobile Fg. 48, p.lla 121 sub 11 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
- chiusura porzione di portico.

Descrizione delle opere da sanare: Modifica finestra trasformata in porta di passaggio con aggiornamento planimetria.

Spese per procedura DOCFA per aggiornamento catastale (parcella tecnico compresi oneri + spese catastali): € 800,00

**Oneri Totali: € 1.000,00**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 04/08/2020, lo stato dei luoghi non è rispondente con l'elaborato grafico della planimetria catastale vigente.

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE**

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

#### **Abitazione di tipo economico (p.lla 121 sub 3 e p.lla 121 sub 11)**

Relativamente e limitatamente all'u.i. p.lla 121 sub 3 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) ampliamento finestra locale ripostiglio e trasformazione in porta per passaggio verso portico esterno (sub 11)

Relativamente e limitatamente all'u.i. p.lla 121 sub 11 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

b) realizzazione porzioni di porticati lato sud-ovest e nord-est a protezione degli accessi privi di titolo edilizio;

c) chiusura porzione di porticato lato sud-ovest.

Regolarizzabili mediante:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (ART. 154 L.R. 01/2015)

Descrizione delle opere da sanare:

a) trasformazione finestra in porta;

b) tettoie a protezione degli accessi;

c) chiusura porzione di porticato lato sud-ovest.

**Spese tecniche redazione pratiche edilizia e strutturale in sanatoria, compresi di oneri e sanzioni: € 9.000,00**

#### **Terreno di corte del fabbricato (p.lla 1147)**

E' presente un manufatto edilizio di modesta entità ad uso magazzino+legnaia+tettoia ubicato al limite sud est del lotto ed a confine con altra proprietà, privo di titolo edilizio. Tenuto conto della costruzione a confine rispetto a cui non si hanno autorizzazioni rese dai vicini, data la fatiscenza delle strutture e l'impossibilità di conseguire la sanabilità statica, si ritiene necessario la rimozione.

**Stima dei lavori di demolizione e smaltimento macerie: € 3.500,00**

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA**

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 1.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 1.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 1.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

#### 1.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 2.2.1 Iscrizioni:

#### 2.2.2 Pignoramenti:

##### - Verbale di Pignoramento immobili

a favore di: **FALLIMENTO Soc. Omissis** domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Omissis  
A carico di OMISSIS (OMISSIS)

Atto del: 08/10/2019 Rep. 6/2019

Pubblico Uff.: TRIBUNALE di Terni - UNEP

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/10/2019 al n. 7174;

per la somma di €. 47.292,20 oltre accessori sino all'integrale pagamento di tutte le somme dovute, gravante su:

- 1/1 della piena proprietà sull'unità immobiliare (abitazione di tipo economico) ubicata in Comune di Narni, strada della Lucciola n. 2, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Narni al foglio **48**, p.lla **121** sub **3**, cat. A/3, vani 6;

##### - Verbale di Pignoramento immobili

a favore di: **FALLIMENTO Soc. Omissis** domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Omissis  
A carico di OMISSIS (OMISSIS)

Atto del: 07/03/2022 Rep. 2/2022

Pubblico Uff.: TRIBUNALE di Terni - UNEP

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 16/03/2022 al n. 2120 Reg. Part. e n. 2961 Reg. Gen.;

per la somma di €. 47.292,20 oltre accessori sino all'integrale pagamento di tutte le somme dovute, gravante su:

- 1/1 della piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Comune di Narni, strada della Lucciola n. 2, distinta nel Catasto Terreni del Comune di Narni al **foglio 48, p.lla 1147**, mq. 1.210;

- 83/125 (nel titolo 664/1000) della piena proprietà dell'abitazione di tipo economico sita in Comune di Narni, strada della Lucciola n. 2, distinta nel Catasto Fabbricati del

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 126 / 2019: integrazione-aggiornamento settembre 2022**  
detto Comune al **Fg. 48, p.lla 121 sub 11**, cat. A/3, vani 4 (bene unito di fatto con p.lla 121 sub 3) con relativi diritti su BCNC sito in strada della Lucciola n. 2-6-8 del Comune di Narni, identificato al NCEU **Fg. 48, p.lla 121 sub 13**

*2.2.3 Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONI del 14/06/2011 nn. 4872 e 4873

Formalità afferenti a contratti preliminari di compravendita le cui trascrizioni non risultano ad oggi pregiudizievoli in quanto ai suddetti contratti preliminari non è seguita la trascrizione dei conseguenti atti definitivi di compravendita nei termini di cui all'art. 2645 bis del C.C..

*2.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] e pertinenze - lotto unico**

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano seminterrato-terra di un fabbricato di modeste dimensioni (totale n° 1 appartamento al piano seminterrato-terra oltre due locali commerciali al piano sovrastante ed accessori pertinenziali), di due livelli fuori terra; di remota costruzione, in particolare la porzione di immobile oggetto d'esecuzione è parte dell'originaria casa colonica già esistente al 1950. E' dotato di impianti tecnologici quali: impianto elettrico, impianto di riscaldamento, idrico e igienico sanitario, gas, ecc..

All'esterno e nelle parti comuni l'edificio presenta finiture di discreta qualità: facciate con rivestimento in intonaco tinteggiato, persiane e finestre in legno; manto di copertura in tegole di laterizio.

L'appartamento si distribuisce su un unico livello: è accessibile dall'esterno su più punti, coperti da portici (p.lla 121 sub 11).

All'esterno, in adiacenza alle mura del fabbricato, nel lato sud ovest è presente un ampio porticato ed un vano cantina con accesso dal suddetto portico e nel lato nord-est altro porticato ed un piccolo locale tecnico: tutti identificati alla particella n. 121 sub 11.

Distribuzione interna: dall'ingresso principale attraverso un piccolo disimpegno aperto si accede a locale cucina ove in adiacenza è ubicato un piccolo servizio igienico e immediatamente a ridosso il locale soggiorno che viene utilizzato al momento quale camera da letto. Dalla cucina si accede alla camera da letto matrimoniale e quindi da qui ad uno studio) ed un bagno attiguo. Lo Studio ed il soggiorno comunicano con un ampio locale (mq. 40 circa) ad uso ripostiglio/cantina, le cui finiture sono lasciate al rustico (pavimento in getto di cemento, muri non intonacati, ecc.). Tale locale comunica con altro vano uso ripostiglio.

Finiture interne: le pavimentazioni sono di varia natura: parte in piastrelle di grès porcellanato, parte in parquet prefinito, parte in cotto; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I servizi igienici sono pavimentati in piastrelle (grès porcellanato/monocottura) e rivestito con maioliche fino a metri 2,20 circa. Le pomissis interne sono in parte in legno del tipo tamburato, parte in legno verniciato, ecc.; le finestre in legno con vetro-camera, il portoncino di accesso in legno.

Impianti tecnologici: l'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (indipendente con caldaia murale a parete e radiatori in alluminio) e impianto gas.

**Pertinenze:**

Appartengono al suddetto appartamento Diritti di comproprietà sulla corte comune distinta alla p.lla 121 sub 13 (bene comune non censibile): una rata di terreno pianeggiante che circonda il perimetro dell'immobile e sistemata a prato con zone pavimentate a ridosso dell'edificio

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il lotto oggetto della presente perizia si compone di un corpo: appartamento distinto alla u.i. foglio n. 48, p.lla n. 121, sub 3 (abitazione di tipo economico) unita di fatto con p.lla n. 121, sub 11 (porticati) e diritti sulla corte comune p.lla 121 sub 13. Inoltre è presente altresì una rata di terreno corte del fabbricato di proprietà esclusiva rappresentata dalla p.lla 1147 che in parte costituisce anche ramo di viabilità pubblica.

Il sottoscritto, tenuto in debito conto di tutte le informazioni reperite dal mercato immobiliare per la specifica zona e per immobili di caratteristiche analogabili, ha ritenuto congruo valutare l'immobile attribuendo un valore alla superficie reale lorda (compresi muri esterni, sino ad uno spessore massimo di 50 cm. e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.) di euro **700,00/mq.**, a cui sono stati applicati i relativi indici mercantili per destinazione ed uso, considerando sia lo stato attuale dell'immobile, le sue peculiarità, la vetustà, le caratteristiche dell'ubicazione, lo stato di conservazione, ecc..

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Superfici abitabili	sup reale lorda	110	1,00	110
Superfici uso ripostiglio/cantina rifinite al rustico	sup reale lorda	50	0,50	25
Portici (sub 11)	sup reale lorda	80	0.30	24
Cantina e loc.tecnico (sub 11)	sup reale lorda	20	0.50	10
<b>TOTALI</b>		<b>260</b>		<b>169</b>

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criterio di stima:

Nel caso in esame il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici: all'uopo sono state esperite indagini atte a conoscere i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili e assimilabili, che pur soggette alla interpretazione e correzione discrezionale del perito estimatore, forniscono giuste e corrette indicazioni di mercato. Detti accertamenti sono stati condotti mediante consultazione di fonti certe ed attendibili, quali atti di compravendita depositati all'Ufficio del Registro di Terni, bollettini ufficiali editi dalla Regione Umbria, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Agenzie Immobiliari che trattano in modo specifico il mercato immobiliare. Sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del tipo di finiture, delle caratteristiche e peculiarità, dell'ubicazione e quant'altro utile e occorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, se ne è determinato il valore unitario (€/mq) più avanti espresso. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

### Valutazione corpi:

#### **Lotto unico: abitazione tipo economico [A3] e relative pertinenze in strada della Lucciola n. 2 Loc. Cigliano/Narni.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, riferito alla data di stesura della presente. Sulla scorta delle analisi condotte rispetto alle indagini eseguite sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. La superficie è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e per le pareti perimetrali confinanti fino a massimo cm. 25 ), attribuendo alla superficie dei vani del appartamento un coefficiente pari a 1. Sulla base dei dati di mercato reperiti, valutando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, fra cui ci si limita a richiamare l'ubicazione ed il contesto, la veduta e panoramicità, i servizi, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, le dotazioni impiantistiche, la luminosità interna, l'altezza degli ambienti, ecc., le pertinenze, si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di **€/mq700,00**

In relazione alla rata di terreno distinta con la particella n. 1147 della superficie di mq. 1.210, costituente parte corte del fabbricato, parte viabilità privata e parte viabilità uso pubblico, che in base al P.R.G. vigente del Comune di Narni risulta in parte edificabile per la superficie di mq. 700 circa con indice 1mc/1mq (tipi intervento consentiti: ne.4 - Art. 4.3.1.10 e Art. 4.3.1.11 delle N.T.A.), la valutazione tiene conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare, oltre che delle condizioni precipue del sito, le distanze dai confini e dagli edifici circostanti, ecc. rispetto a cui si ritiene congruo stimare il **valore di mercato dell'intero terreno p.lla 1147 in Euro**

20.000.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sup. abitabili (sub3)	110	€ 700,00	€ 77.000,00
Ripostiglio rustico (sub3)	25	€ 700,00	€ 17.500,00
Portici (sub 11)	24	€ 700,00	€ 16.800,00
Cantina (sub 11)	10	€ 700,00	€ 7.000,00
Terreno p.lla 1147			€ 20.000,00
Valore complessivo intero Lotto:			€ 138.300,00
Tenuto conto della p.lla 121 sub 11 in proprietà per 664/1000			
Valore complessivo quota			<b>€ 130.300,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero Lotto	Valore quota
LOTTO UNICO p.lla 121 sub 3 e sub 11 e diritti su sub 13  p.lla 1147	Abitazione di tipo economico [A3] e pertinenze in strada della Lucciola n. 2 – Omis-sis		€ 138.300,00	€ 130.300,00

**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% ) € 19.545,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 10.000,00

Ripristini: € 3.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Spese condominiali insolute € 0,00

Inoltre si menziona:

Spese redazione A.P.E. (spesa che resterà a carico dell'acquirente): € 300,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 96.955,00**

Trattandosi di vendita coattiva da persona fisica non esercente attività d'impresa, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.

Non ricorre il caso dell'esercizio di opzione per l'imponibilità iva.

Terni li 19-09-2022

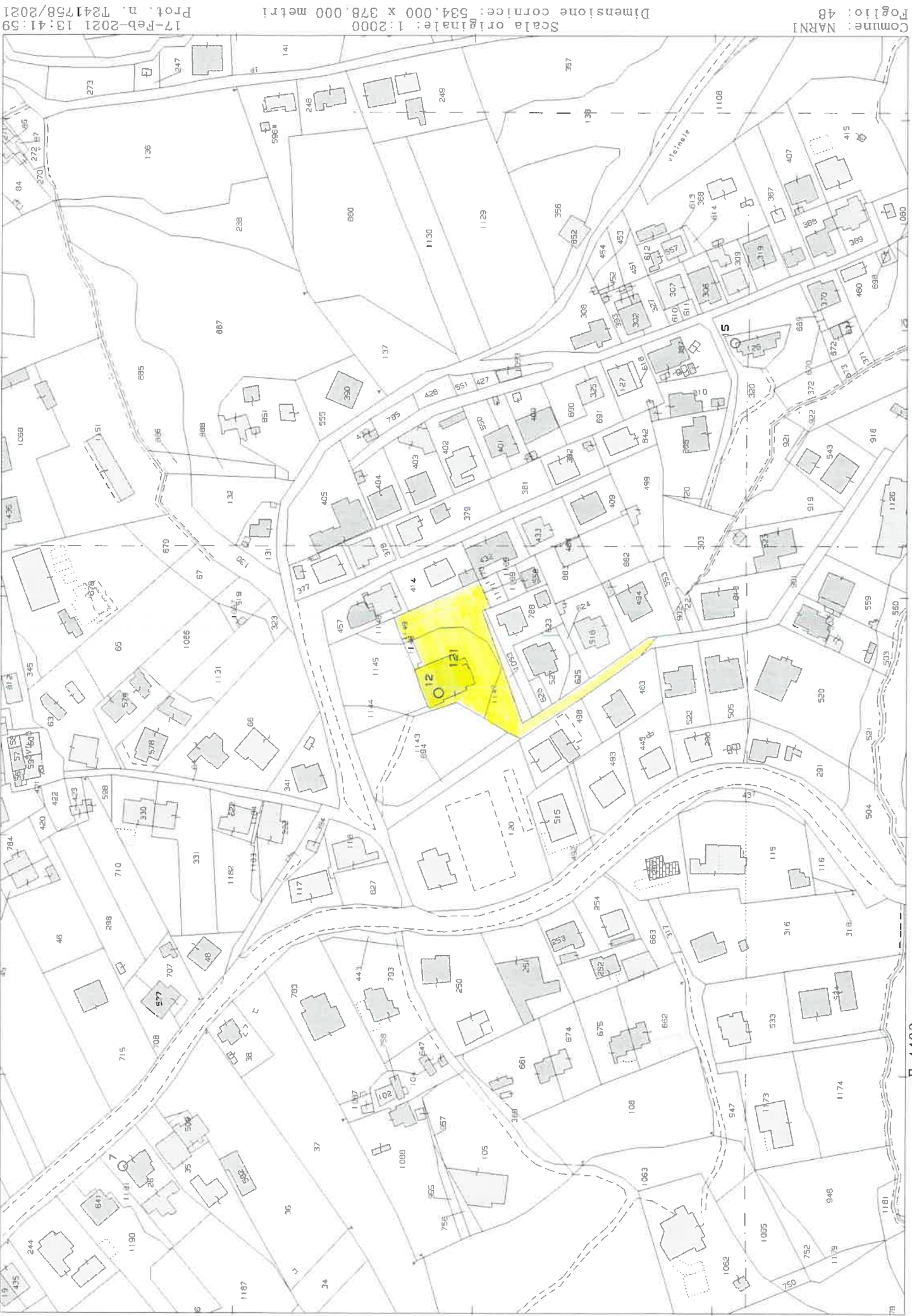
L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandro Bergonzi**

**Allegati:**

- 1) Planimetria catastale
- 2) Planimetria appartamento
- 3) Visura storica catastale p.lla 121 sub 11; p.lla 121 sub 13; p.lla 1147
- 4) Ispezioni ipotecarie p.lla 121 sub 11; p.lla 121 sub 13; p.lla 1147







17-Feb-2021 13:41:59  
Prot. n. T241758/2021

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri



Comune: NARNI  
Foglio: 48




N=67600

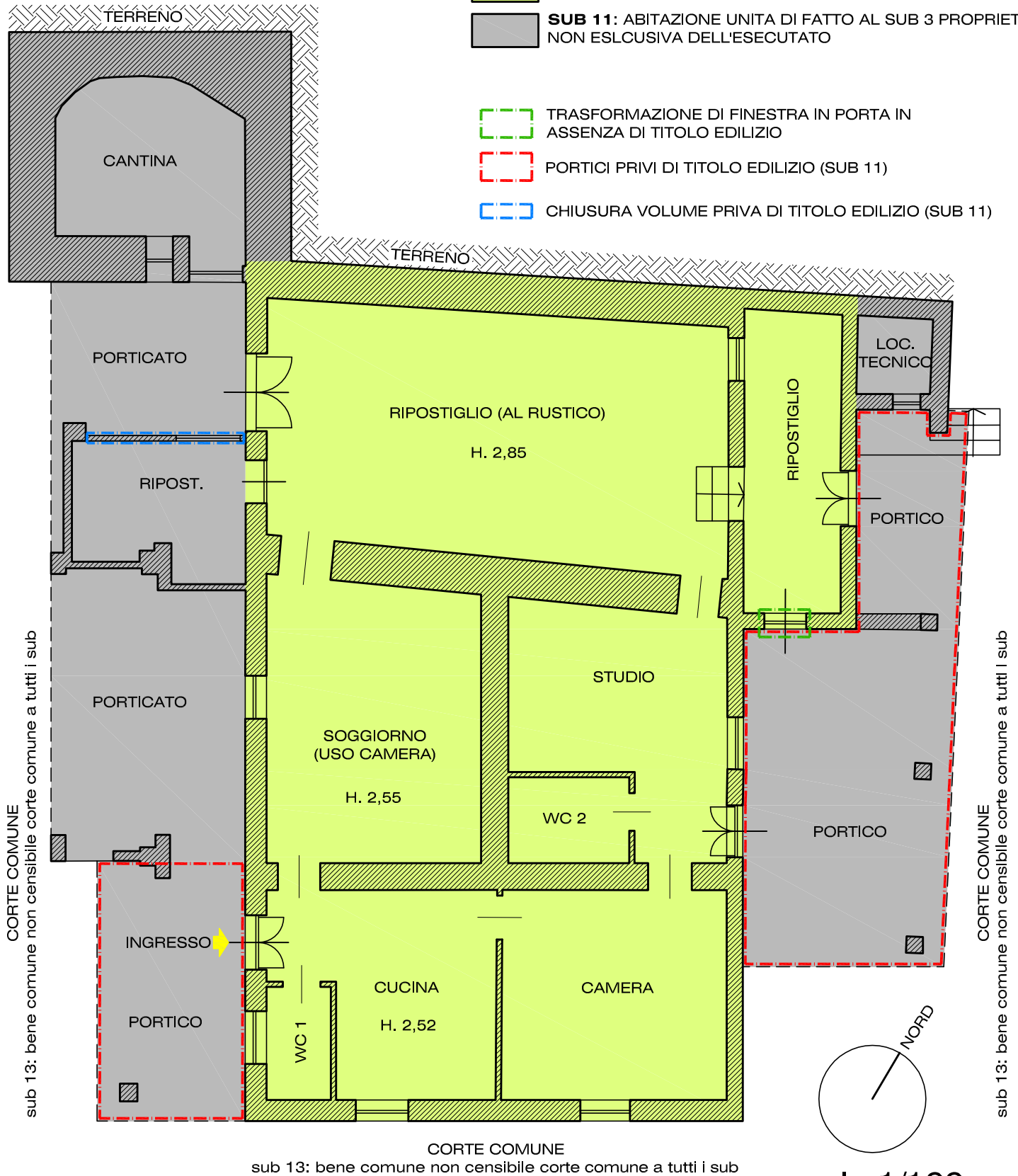
E=4400

I Particella: 121

**COMUNE DI NARNI (TR)**  
**Loc. Cigliano - Strada della Lucciola n. 2**  
**Foglio n. 48 - p.lla n. 121 - sub 3 e sub 11**  
**Appartamento (A/3) - piano seminterrato e terra**

 **SUB 3: ABITAZIONE UNITA DI FATTO AL SUB 11**  
 **SUB 11: ABITAZIONE UNITA DI FATTO AL SUB 3 PROPRIETA' NON ESCLUSIVA DELL'ESECUTATO**

 TRASFORMAZIONE DI FINESTRA IN PORTA IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO  
 PORTICI PRIVI DI TITOLO EDILIZIO (SUB 11)  
 CHIUSURA VOLUME PRIVA DI TITOLO EDILIZIO (SUB 11)

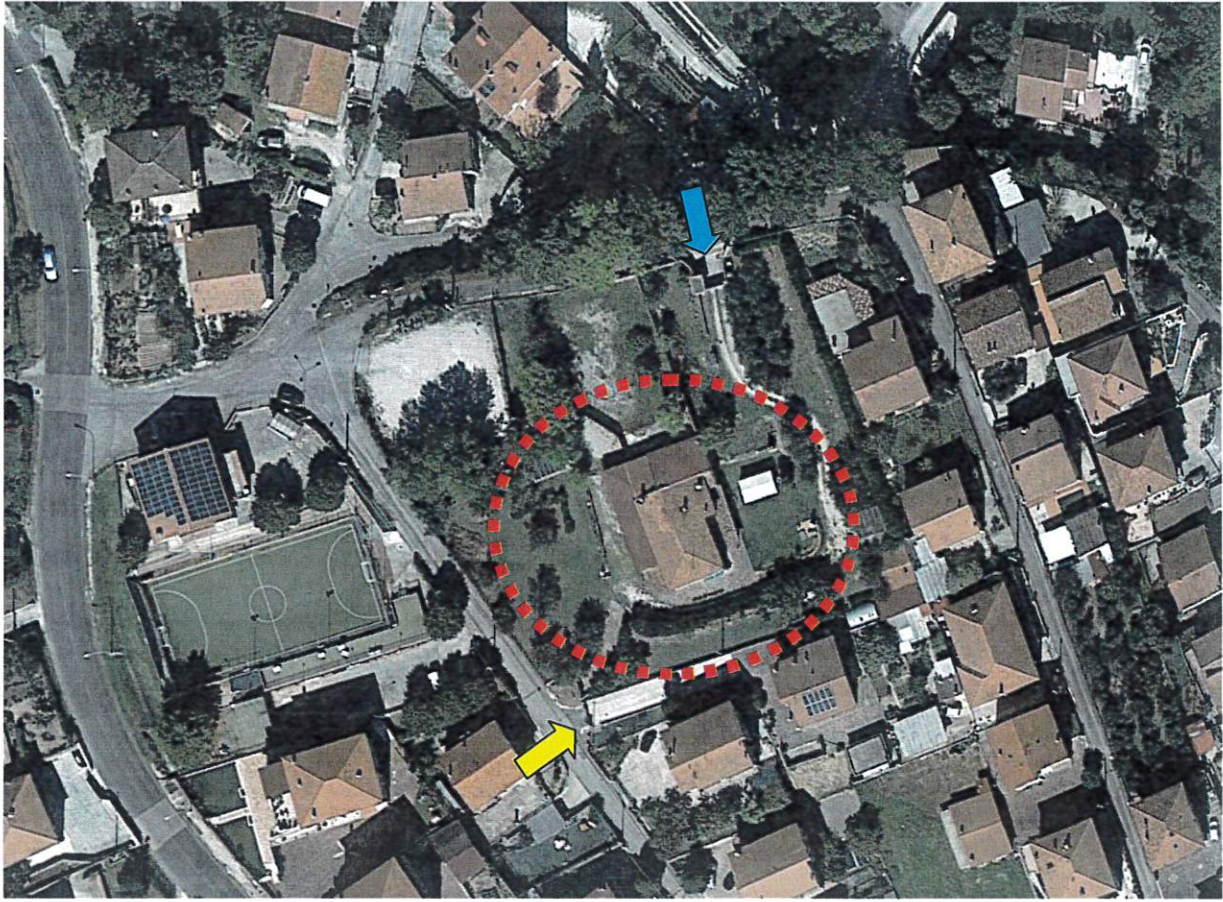


**scala 1/100**

0 1 2 3 4 5m.

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono adottati i seguenti criteri:  
 100% delle superfici calpestabili;  
 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;  
 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25

### 13.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA : ESTERNI



1) Vista dall'alto: loc. Cigliano strada della Lucciola  
A) la freccia gialla indica civico 2; B) la freccia blu indica altro ingresso all'area



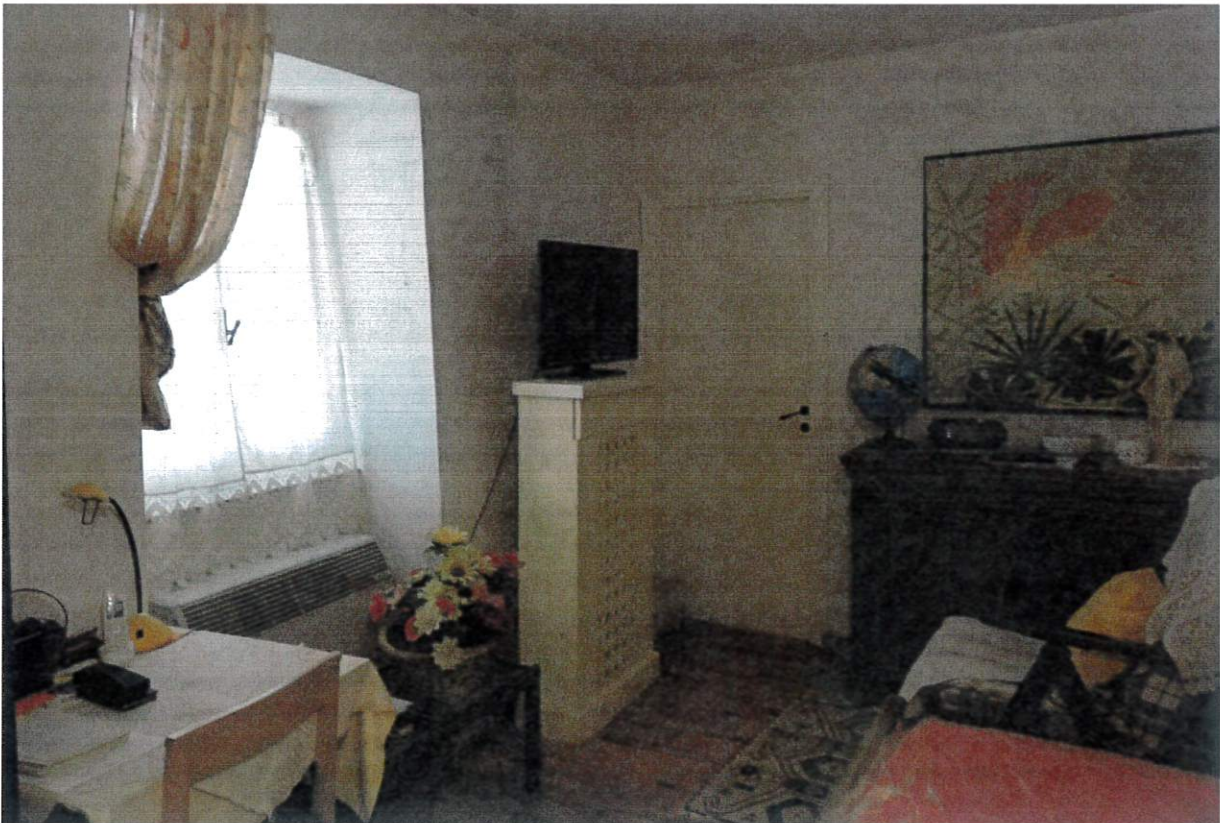
2) Ingresso dal civico 2 - prospetto sud-ovest (il portico a destra ricade su u.i. sub 11)



13.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA : INTERNI



5) Cucina

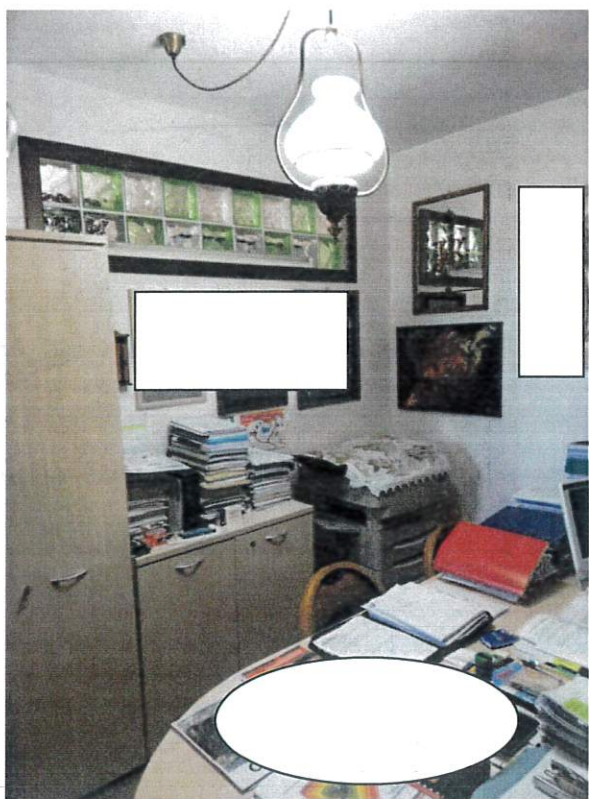


6) Soggiorno (al momento uso camera)





7) Camera

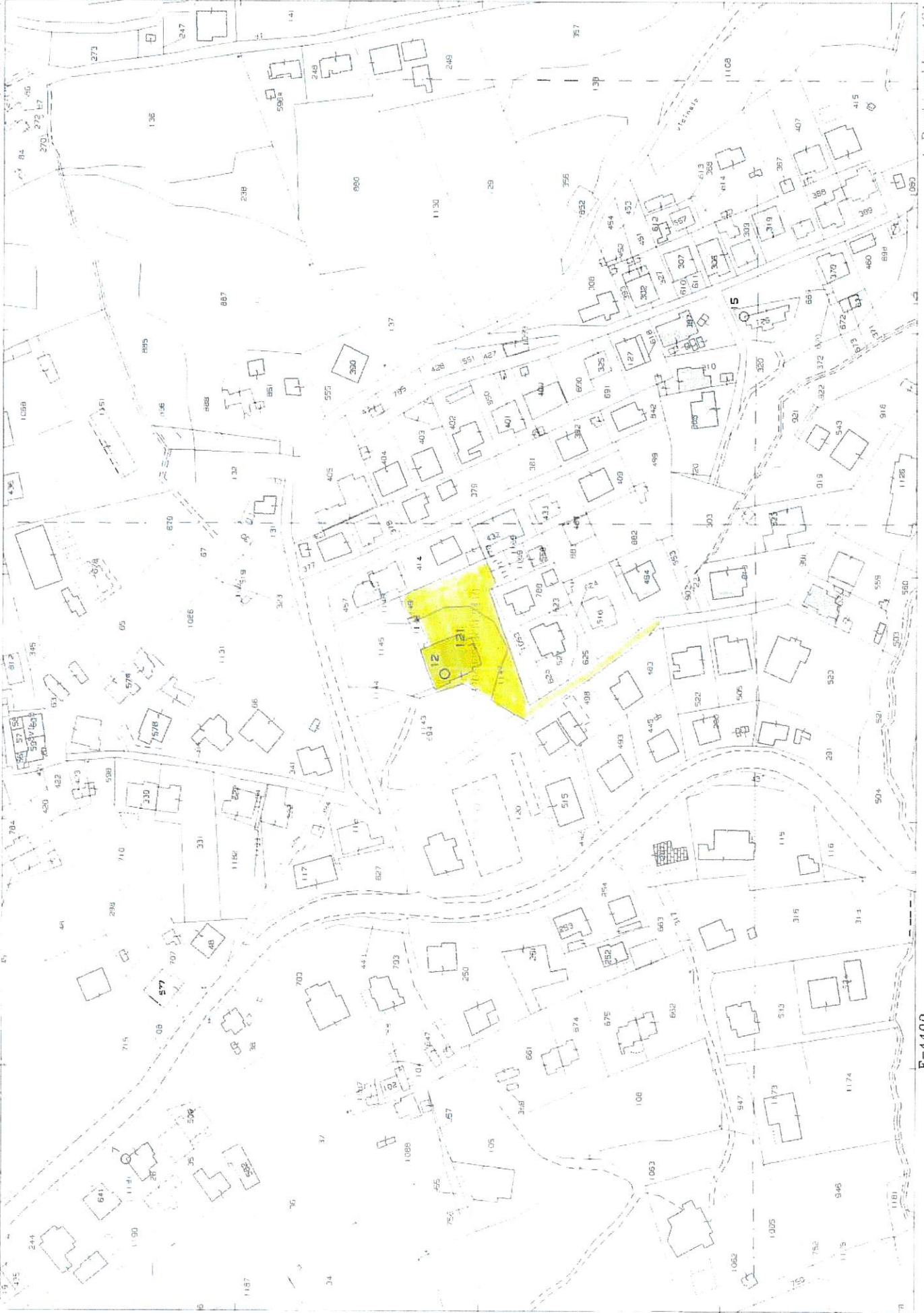


8) Studio



9) Bagno





Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
17-Feb-2021 13:41:59  
Prol. n. T241758/2021






N=67600

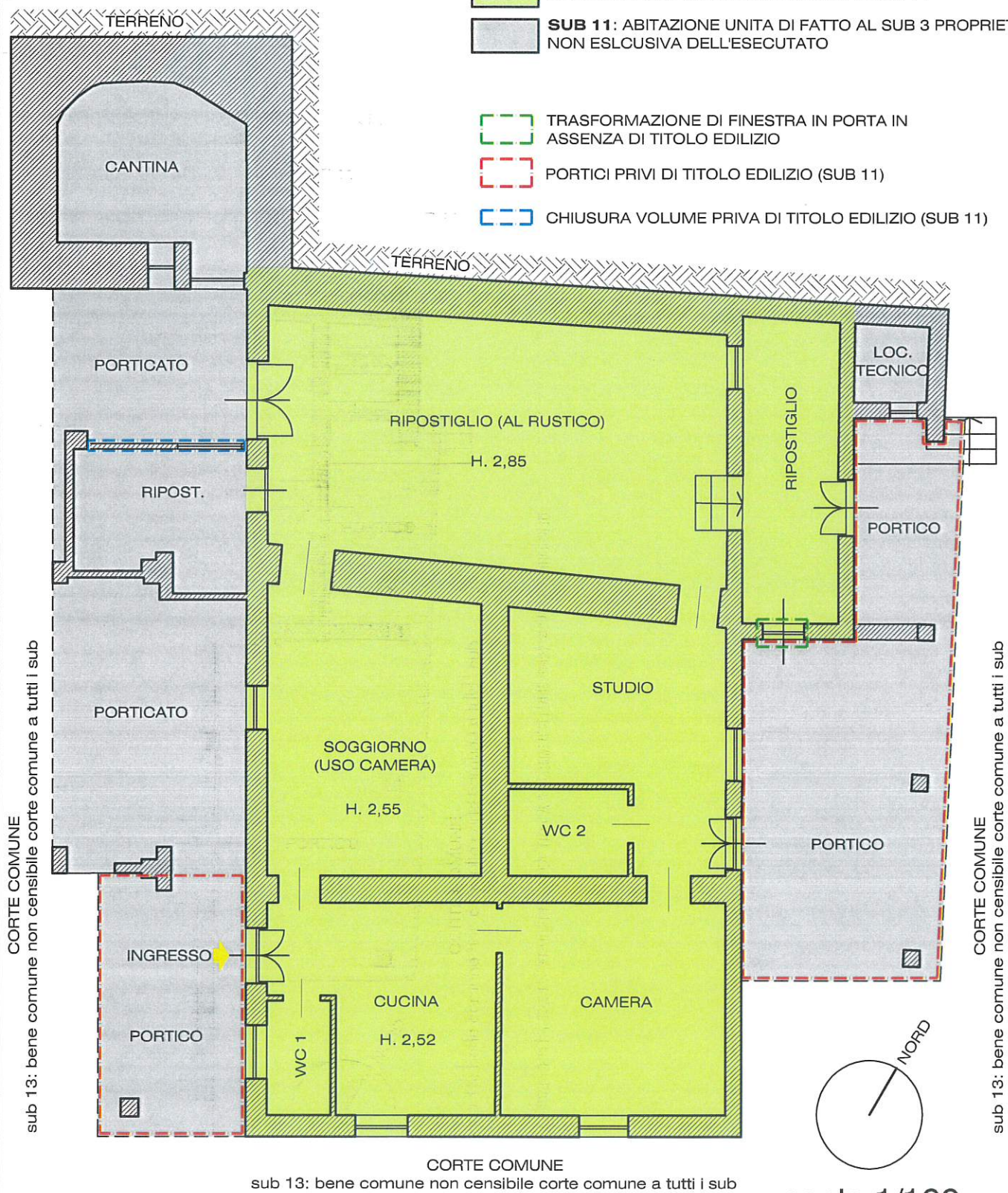
F=4400

I Particella: 121



COMUNE DI NARNI (TR)  
 Loc. Cigliano - Strada della Lucciola n. 2  
 Foglio n. 48 - p.lla n. 121 - sub 3 e sub 11  
 Appartamento (A/3) - piano seminterrato e terra

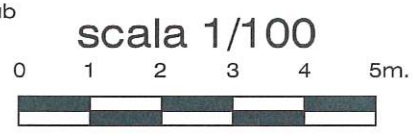
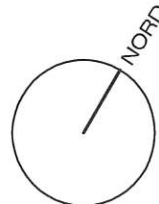
-  **SUB 3:** ABITAZIONE UNITA DI FATTO AL SUB 11
-  **SUB 11:** ABITAZIONE UNITA DI FATTO AL SUB 3 PROPRIETA' NON ESCLUSIVA DELL'ESECUTATO
-  TRASFORMAZIONE DI FINESTRA IN PORTA IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO
-  PORTICI PRIVI DI TITOLO EDILIZIO (SUB 11)
-  CHIUSURA VOLUME PRIVA DI TITOLO EDILIZIO (SUB 11)



CORTE COMUNE  
 sub 13: bene comune non censibile corte comune a tutti i sub

CORTE COMUNE  
 sub 13: bene comune non censibile corte comune a tutti i sub

CORTE COMUNE  
 sub 13: bene comune non censibile corte comune a tutti i sub



Per il calcolo delle superfici commerciali si sono adottati i seguenti criteri:  
 100% delle superfici calpestabili;  
 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;  
 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25