



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS Omissis**



N° Gen. Rep. **61/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/03/2025



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

Custode Giudiziario: **Avv. Maurizio Quadrini**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto Unico**



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: Via di Berardozzo n. 28 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento con annessa cantina di pertinenza

Corpo: Appartamento con annessa cantina di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

1- APPARTAMENTO: foglio 76, particella 382, subalterno 3, indirizzo Via di Berardozzo n. 28, p. T-s1, comune Narni (TR), categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale: totale mq. 92 (totale escluse aree scoperte mq. 86), rendita € 198,84; comprende locale cantina al piano interrato.

Intestataria del Bene al numero 1:

OMISSIS OMISSIS nata a Omissis il omissis - c.f. OMISSIS - Residenza: Omissis - piena proprietà per 1/1.

2. Stato di possesso

Bene: Via di Berardozzo n. 28 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento con annessa cantina di pertinenza

Corpo: Appartamento con annessa cantina di pertinenza

Possesso: Occupato dalla debitrice al momento del sopralluogo. Non risultano contratti di locazione registrati (Vedi nota Agenzia delle Entrate del 22/10/2024 allegata).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via di Berardozzo n. 28 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento con annessa cantina di pertinenza

Corpo: Appartamento con annessa cantina di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO. Sebbene l'appartamento sia ubicato al piano terra, l'ingresso condominiale presenta barriere architettoniche (due gradini).

4. Creditori Iscritti

Bene: Via di Berardozzo n. 28 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento con annessa cantina di pertinenza

Corpo: Appartamento con annessa cantina di pertinenza

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via di Berardozzo n. 28 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento con annessa cantina di pertinenza

Corpo: Appartamento con annessa cantina di pertinenza

Comproprietari: oltre l'esecutata nessun altro

6. Misure Penali

Beni: Via di Berardozzo n. 28 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento con annessa cantina di pertinenza

Corpo: Appartamento con annessa cantina di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via di Berardozzo n. 28 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento con annessa cantina di pertinenza

Corpo: Appartamento con annessa cantina di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via di Berardozzo n. 28 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento con annessa cantina di pertinenza

Corpo: Appartamento con annessa cantina di pertinenza

Prezzo da libero: €. 51.200,00

Lotto: Unico - appartamento e cantina di pertinenza
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? Non occorre: acquisto ereditario.
C)
Sono depositate le notificazioni degli avvisi ai creditori iscritti? Si
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Identificativo corpo: Appartamento con annessa cantina di pertinenza.
Abitazione di tipo economico [A3] al piano terra con annessa cantina al piano interrato, facente parte di un edificio plurifamiliare composto da n. 7 appartamenti, sita in Narni (TR), Via di Berardozzo n. 28.
Note:

Trattasi di un appartamento (sub 3) distribuito su livello unico, al piano terra, di un edificio residenziale plurifamiliare di 3 livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), oltre ad un piano interrato ove è ubicata la cantina annessa all'appartamento.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS OMISSIS - Piena proprietà (bene personale)

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. OMISSIS OMISSIS (proprietà 1/1)
APPARTAMENTO posto al piano terra: foglio 76, particella 382, subalterno 3, indirizzo Via di Berardozzo n. 28, piano T-s1, comune NARNI, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, totale superficie catastale mq. 92 (totale escluse aree scoperte mq. 86), rendita € 198,84;

Confini: Vano scale; comprende locale cantina al piano interrato.

Derivante da:

1) Certificato di denunciata successione del 21/04/1999 presso l'Ufficio del Registro di Terni, rep. n. 35 vol. 846, trascritto a Terni in data 10/07/1999 al numero 4482 di formalità di:

Omissis Omissis, nata a Omissis il omissis, deceduta il omissis

Erede la figlia Sig.ra Omissis Omissis

Immobile in Narni, via di Berardozzo n. 28, censito al Catasto Fabbr. foglio 76, p.lla 382, s. 3;

2) Certificato di denunciata successione del 20/02/1992 presso l'Ufficio del Registro di Terni, rep. n. 99 vol. 705, trascritto a Terni in data 18/03/1992 al numero 2263 di formalità di:

Omissis Omissis, nato a Omissis il omissis, deceduto il omissis

Erede la figlia Sig.ra Omissis Omissis, mentre rinuncia alla quota di eredità la coniuge Omissis

Omissis con Atto della Pretura di Terni, registrato in data 11/09/1991 al n. 1265 Mod. IV;

Immobile in Narni, via di Berardozzo n. 28, censito al Catasto Fabbr. foglio 76, p.lla 382, s. 3;

N.B.: per le suddette denunce risultano trascritte le accettazioni di eredità.

L'immobile è pervenuto ai genitori dell'esecutata, Sigg. Omissis Omissis e Omissis Omissis, in comunione e pro-indiviso tra loro e ciascuno per la quota di 1/2, in forza di **atto di compravendita a rogito del Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 28/06/1979, Rep. n.**

47302/3913, trascritto a Terni in data 13/07/1979 al n. 3850 di formalità, dal Sig. Omissis, nato a Narni (TR) il omissis, costruttore del fabbricato.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Si (95 millesimi)

L'immobile oggetto di esecuzione (p.lla 382, sub 3) ha diritti sui seguenti spazi comuni con-
dominiali: vano scale, porzioni esterne comuni, rampa di accesso ai posti macchina coperti al piano interrato.

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è conforme allo stato dei luoghi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Comune di Narni (TR), Via di Berardozzo n. 28: la zona ove l'edificio ricade è immediatamente a ridosso del centro storico di Narni, ben collegata alla viabilità principale che consente agevoli spostamenti verso le principali direttrici di collegamento. Nelle vicinanze sono presenti tutti i principali servizi, scuole, negozi, centri commerciali ecc..

Caratteristiche zona: area urbana

Area urbanistica: residenziale, con parcheggi riservati ai residenti e parcheggi pubblici.

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

Servizi offerti dalla zona: Impianti ed attrezzature per lo sport ed il tempo, Attività commerciali ed ipermercati, Plessi scolastici per l'infanzia; trasporto pubblico.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Orte - Amelia - Orvieto - Viterbo

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano - Lago di Bolsena - Bomarzo.

Attrazioni storiche: Città di Narni, Città di Amelia, Città di Orvieto, Città di Viterbo,

Principali collegamenti pubblici: Stazione su linea ferroviaria Roma-Firenze, Linee trasporto pubblico cittadino

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/10/2024, risultava occupato dalla debitrice esecutata che ivi risiede.

Contratti Locazione: a seguito di specifica istanza presentata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Terni, l'Ufficio ha risposto con nota del 22/10/2024 che *"non risultano scritture private stipulate in qualità di dante causa da parte della Sig.ra Omissis Omissis (C.F. OMISSIS) aventi ad oggetto l'unità immobiliare sita nel Comune di Narni (TR) e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Narni al foglio 76, particella 382 sub 3."*

Si rimette fra gli allegati la suddetta nota.

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:

Nessuna.

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:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento immobili

a favore di: OMISSIS (C.F. omissis) - quota 1/1

a carico di OMISSIS OMISSIS (C.F. OMISSIS) - quota 1/1

Atto del: 24/05/2023 Rep. 109/2023

Pubblico Uff.: Uff. Giud. TRIBUNALE di Terni

trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare

in data 12/06/2023 al n. 4903;

gravante su:

- bene della Sig. OMISSIS OMISSIS per 1/1

e specificatamente piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Narni, Via di Berardozzo n. 28, rispettivamente:

1) abitazione di tipo ECONOMICO, censita al N.C.E.U. del Comune di Narni al foglio n. 76, particella n. 382 sub n. 3, categoria A/3 vani 5;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano visure ipotecarie e catastali storiche aggiornate relativamente a:
- N.C.E.U. Narni - F. 76 - p.lla 382 - subalterno 3;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile oggetto di esecuzione è parte di un edificio composto da n. 7 appartamenti e relative pertinenze e non è costituito il Condominio. L'amministrazione delle spese delle parti comuni è gestita tra i proprietari delle unità immobiliari: le spese sono ripartite mediante tabella millesimale, rispetto a cui risultano distinte una quota per fondo cassa e una quota pulizia scale, suddivise in trimestri. In base alle informazioni acquisite il valore della quota delle spese ordinarie fisse trimestrali per l'immobile in esame, è pari ad Euro 14,85 per fondo cassa e Euro 13,80 per pulizia scale pari a complessivi 28,65 euro (rata mensile Euro 9,55).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

In base alle informazioni acquisite, in riferimento alle quote condominiali relative alla Sig.ra OMISSIS OMISSIS risultano corrisposte tutte le spese sino al 31/12/2024.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è ubicato al piano terra dell'edificio privo di ascensore e per accedere all'androne condominiale occorre superare due gradini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: è presumibile un'attestazione indicativamente di grado " G"

Note Indice di prestazione energetica: In base alle caratteristiche dell'immobile ed alle relative dotazioni impiantistiche 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: L'immobile è ubicato all'interno dell'area di tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (Beni Paesaggistici) in forza di Decreto Ministeriale 5 giugno 1956 (Narni e tratto Valle del Nera).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

OMISSIS OMISSIS nata a Omissis il omissis - c.f. OMISSIS - Residenza: Omissis - piena proprietà per 1/1 (bene ereditario).

del bene censito nel Comune di Narni (TR) al Foglio n. 76, Particella n. 382, sub 3.

dal omissis ad oggi, in forza di **Certificato di denunciata successione del 21/04/1999** presso l'Ufficio del Registro di Terni, n. 35 vol. 846, trascritto a Terni in data 10/07/1999 al numero 4482 di formalità, di: **Omissis Omissis**, nata a Omissis il omissis, deceduta il omissis. Erede la figlia Sig.ra Omissis Omissis.

Titolare/Proprietario ante ventennio:

OMISSIS OMISSIS nata a Omissis il omissis - c.f. OMISSIS - Residenza: omissis - piena proprietà per 1/2

OMISSIS OMISSIS, nata a Omissis il omissis, deceduta il omissis (madre dell'esecutata): piena proprietà per 1/2.

dal omissis al omissis, in forza di **Certificato di denunciata successione del 20/02/1992** presso l'Ufficio del Registro di Terni, n. 99 vol. 705, trascritto a Terni in data 18/03/1992 al numero 2263 di formalità, di: **Omissis Omissis**, nato a Narni il omissis, deceduto il omissis (padre dell'esecutata). Erede la figlia Sig.ra Omissis Omissis, mentre rinuncia alla quota di eredità la coniuge Omissis Omissis con Atto della Pretura di Terni, registrato in data 11/09/1991 al n. 1265 Mod. IV;

OMISSIS OMISSIS, nato a Narni il omissis, deceduto il omissis (padre dell'esecutata): proprietario per 1/2 in comunione di beni con la sig.ra Omissis Omissis

OMISSIS OMISSIS, nata a Omissis il omissis, deceduta il omissis (madre dell'esecutata): piena proprietà per 1/2 in comunione di beni con il Sig. Omissis Omissis.

dal 28/06/1979 al omissis, in forza di **atto di compravendita a rogito del Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 28/06/1979, Rep. n. 47302/3913**, trascritto a Terni in data 13/07/1979 al n. 3850 di formalità, dal Sig. Omissis, nato a Narni (TR) il omissis, costruttore del fabbricato.

CRONOLOGIA:

L'unità immobiliare in esame si è così costituita:

APPARTAMENTO:

NCEU foglio 76 di Narni (TR), p.lla 382, sub 3, categoria A/3, vani 5, R.C. €. 198,84

Unità immobiliare restata invariata dalla costituzione, dopo l'ultimazione dei lavori del fabbricato.

Mappali terreni correlati: Foglio 76 particella 382

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle ricerche condotte presso il Comune di Narni (richiesta prot. n. 48815 in data 24/10/2024), relativamente al fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte e per la specifica unità immobiliare, risulta depositati i seguenti titoli edilizi:

1) CONCESSIONE EDILIZIA N. 5856 RILASCIATA IN DATA 18/04/1977

Istanza rilascio: prot. 4183 del 23/03/1977

Intestazione: Sig. OMISSIS, residente in omissis

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione in via di Berardozzo, mappale 382 foglio 76

2) VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA N. 5856 DEL 18/04/1977, prot. 18288 del 20/12/1977

Intestazione: Sig. OMISSIS, residente in omissis

Tipo pratica: Voltura intestazione Concessione Edilizia da Omissis a Omissis.

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione in via di Berardozzo, mappale 382 foglio 76

3) CONCESSIONE EDILIZIA N. 6649 DEL 24/04/1979 IN VARIANTE ALLA C.E. N. 5856/1977

Istanza rilascio: prot. 14467 del 12/10/1978

Intestazione: Sig. OMISSIS, residente in Omissis

Tipo pratica: Concessione in Variante alla C.E. n. 5856 del 18/04/1977

Per lavori: diversa sistemazione interna al piano terra e al piano secondo.

4) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 4475 DEL 03/06/1980 IN VARIANTE ALLA C.E. N. 5856/1977

Istanza rilascio: prot. 4475 del 17/03/1980

Intestazione: Sig. OMISSIS, residente in Omissis

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia in variante alla C.E. n. 5856 del 18/04/1977

Per lavori: realizzazione di un'intercapedine da adibire a cantina sul lato nord del fabbricato sito in via di Berardozzo n. 28.

5) ABITABILITA' prot. n. 126 del 27/04/1979

Istanza rilascio: 03/01/1979

Intestazione: Sig. OMISSIS, residente in Omissis

Tipo pratica: Abitabilità/agibilità

Per lavori: fabbricato urbano di nuova costruzione sito in via di Berardozzo n. 28, costituito da al piano seminterrato sei cantine ed un unico vano adibito a posti macchina al piano terreno 3 appartamenti, al piano primo due appartamenti ed al piano secondo due appartamenti.

Note: verbale di collaudo delle opere in cemento armato redatto dall'Ing. Omissis ed approvato dal Genio Civile di Terni il 22/03/1979 prot. 1642.

6) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. N. 7005 DEL 10/03/2003

Intestazione: Sig. OMISSIS, residente in omissis (ex coniuge della Sig.ra Omissis Omissis). La pratica risulta sottoscritta anche dalla Sig.ra Omissis Omissis.

Tipo pratica: Denuncia inizio attività per interventi di manutenzione straordinaria;

Per lavori: collegamento interno di due appartamenti distinti e contigui (p.la 382 sub 2 e sub 3) appartenenti agli ex coniugi Omissis (sub 2) e Omissis Omissis (sub 3), al fine di realizzare un'unica abitazione, mediante l'apertura di una porta che consentirà la comunicazione tra il soggiorno (sala da pranzo) dell'u.i. sub 3 e la camera da letto dell'u.i. sub 2. Rifacimento di pavimentazione.

Comunicazione Inizio lavori depositata al protocollo comunale al n. 9625 del 05/04/2003.

Nota: secondo quanto riferito dall'esecutata, in seguito alla separazione dei coniugi Omissis Omissis e Omissis la porta di comunicazione tra le due unità immobiliari sub 2 e sub 3 è stata chiusa con parete muraria, riconducendo la situazione dell'immobile oggetto di perizia allo stato originario.

7) C.I.L.A PROT. N. 28561 DEL 15/10/2018

Intestazione: Sig.ra OMISSIS OMISSIS, residente in omissis.

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori per interventi di manutenzione straordinaria;

Per lavori: rifacimento del servizio igienico dell'abitazione (impianti, pavimenti, rivestimenti, sanitari, ecc.); sostituzione della caldaia; sostituzione delle porte interne.

Nota: non sono stati eseguiti i lavori di sostituzione della caldaia né delle porte interne.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] al piano terra con annessa cantina al piano interrato

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi verificati e sopra richiamati:

- successivamente alla D.I.A. prot. 7005 del 10/03/2003 con cui sono stati eseguiti i lavori di apertura di una porta di comunicazione per la fusione di due unità immobiliari, costituite dalla particella 382 sub 2 e 382 sub 3 (oggetto di esecuzione), con inizio lavori comunicato in data 05/04/2003, suddetta apertura è stata poi chiusa con tamponatura in muratura del vano di passaggio in concomitanza alla separazione dei coniugi Omissis/Omissis, frazionando quindi le due unità immobiliari e riconducendole alla situazione ante DIA del 2003. Tale intervento edilizio di frazionamento di unità immobiliari non è stato eseguito con idonea pratica edilizia.

L'unità immobiliare al netto di tale incongruenza e mancanza, risulta rispondente ai titoli edilizi del 1977, 1978 e 1980.

Regolarizzabili mediante:

C.I.L.A. (Art. 146, L.R. dell'Umbria n. 1/2015) con sanzione minima Euro 1.000,00

Descrizione delle opere da sanare:

a) frazionamento di unità immobiliari mediante realizzazione della tamponatura di vano porta.

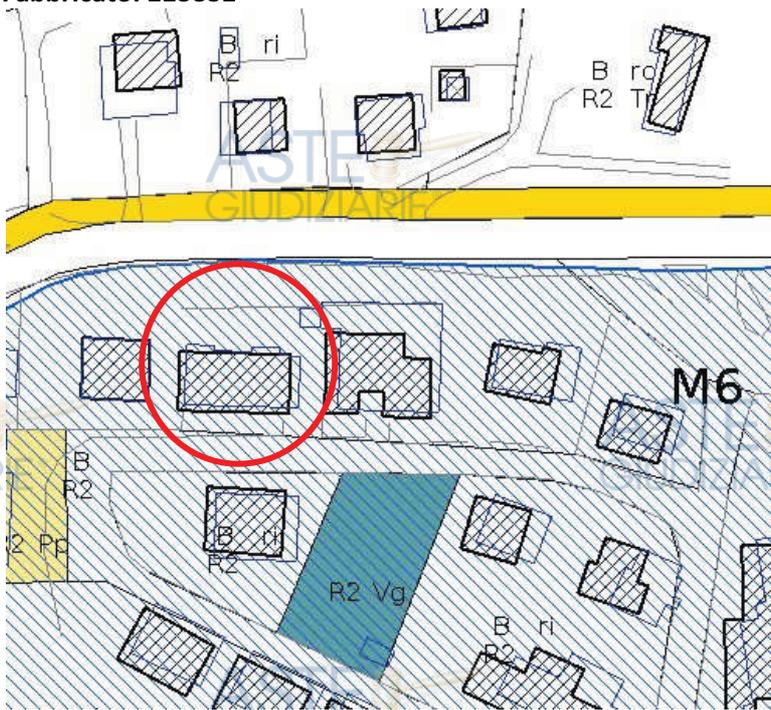
Spese tecniche redazione pratica edilizia in sanatoria compresi oneri e sanzioni: €. 2.500,00

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] e vano cantina di pertinenza

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	<p>Zone omogenee: Zona B: zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A</p> <p>Sistemi e sub Sistemi: R2 residenza - città in aggiunta</p> <p>Tipi di intervento: Ristrutturazione (ri)</p> <p>Bellezze Naturali: protezione delle bellezze naturali</p> <p>Classificazione acustica: Classe IV</p> <p>Fabbricato: 223832</p> 
Norme tecniche di attuazione:	<p>N.T.A.: P.R.G. PARTE STRUTTURALE</p> <p>Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: "Città in aggiunta"</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'ambito è caratterizzato da parti della città cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di piccole dimensioni. Il carattere principale di queste zone è costituito da una certa omogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti, dalla presenza di spazi pubblici frammentati e residuali. 2. Gli interventi dovranno in generale favorire l'adeguamento e la ristrutturazione degli edifici e la riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di migliorare le condizioni esistenti e rafforzare l'identità di questi luoghi. 3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 80% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite "Attività terziarie" (Tc esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), "Servizi attrezzature" (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della

protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), "Spazi Scoperti" (P, V). Sono escluse le .Attività agricole. (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al piano terra, artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.

N.T.A. - P.R.G. PARTE OPERATIVA

Art. 5.1.1.4 - Criteri per gli usi e regole per gli interventi nel Sistema della residenza (R)

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 .

2. I principali materiali degli spazi aperti del sistema della residenza sono: strade, spazi pedonali, percorsi, barriere vegetali, parchi, giardini, impianti sportivi scoperti e coperti, parcheggi a raso. Essi assumono il ruolo di collegamento tra gli edifici residenziali e gli spazi collettivi, di filtro dal rumore e quello di attrezzatura di servizio per il gioco e il tempo libero.

3. Giardini e impianti sportivi scoperti ammettono ampie parti pavimentate; i parcheggi a raso devono avere pavimentazioni semipermeabili, salvo diversa indicazione contenuta nelle Tavv. Usi del suolo e modalità di intervento, con raccolta e filtro delle acque meteoriche, siepi ed alberature di margine tra gli spazi di sosta.

4. Nelle aree non adiacenti la perimetrazione delle zone A, sottoposte a Ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 e di altezza inferiore a 10.00 m è consentito l'ampliamento, secondo una sola delle possibilità specificate ai successivi punti:

- 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%;

- 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%;

- 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%;

- 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%. Laddove vengano saturate le quantità previste da una delle possibilità di ampliamento nono sono consentiti successivi incrementi volumetrici.

L'ampliamento con sopraelevazione è consentito solo per gli edifici con altezza massima inferiore o uguale a m. 7.00 e fino a raggiungere l'altezza massima di m 10.00.

Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al subsistema R2, per gli edifici che non abbiano usufruito degli

	<p>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.</p> <p>Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 - SD5, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 30%, è consentita la sopraelevazione fino ad un'altezza massima di m 7.50.</p> <p>5. Nelle aree individuate dal piano con la sigla R2-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 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> <ul style="list-style-type: none"> -Rc 30% per il sub-sistema R2 nello schema direttore SD5; -Rc 25% per il sub-sistema R2 ricadente negli altri Schemi Direttori; -H massima m 7,50 ferma restando la possibilità d'innalzare tale limite fino a m 10,00 in considerazione dell'altezza media superiore a m 7,50 rilevata sugli edifici esistenti nei lotti confinanti con l'unità minima d'intervento. <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. 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 e negli ambiti del sub-sistema R3 potrà essere ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento della cubatura esistente, fino ad un massimo del 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>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle Convenzioni	-
Obblighi derivanti	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<p>NO.</p> <p>Vincolo Bellezze Naturali: l'immobile ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (Beni Paesaggistici) in forza di Decreto Ministeriale 5 giugno 1956 (Narni e tratto Valle del Nera). Tale vincolo non riguarda l'edificio direttamente, ma l'area entro cui ricade.</p>
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICAASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3] e cantina di pertinenza**Lotto Unico****Appartamento di civile abitazione**

L'appartamento è sito al piano terra di un edificio residenziale plurifamiliare di 3 livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato ove è ubicata la cantina pertinenziale. Il fabbricato ha una pianta di geometria regolare semplice, struttura portante costituita da un'intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato e tamponature in blocchi di laterizio, solai interpiano in latero-cemento così come la copertura con doppia falda del tipo "a capanna"; rifinito all'esterno con intonaco presenta infissi esterni in legno. Fu realizzato alla fine degli anni '70, dal Costruttore Omissis di Narni e risultano agli atti del Comune di Narni il certificato di abitabilità datato 27/04/1979 ed il collaudo delle strutture in cemento armato a firma dell'Ing. Omissis di Terni. L'ingresso al condominio è ubicato direttamente sulla strada pubblica e un breve percorso che attraversa un giardino comune conduce al portoncino del fabbricato e quindi all'androne e vano scala: nelle parti comuni le finiture dell'edificio risultano risalenti all'epoca della costruzione (fine anni settanta), di decoroso aspetto, mostrano segni di vetustà.

L'appartamento della superficie netta calpestabile di mq. 71 distribuito su un unico livello, si compone di: una cucina dotata di camino, una sala da pranzo (soggiorno), una camera da letto singola ed una matrimoniale, un servizio igienico, oltre ad un ampio balcone della superficie netta di mq. 16,50 in parte coperto.

Finiture interne: le pavimentazioni sono in piastrelle monocottura, risalenti alla costruzione; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il bagno è stato rinnovato integralmente nel 2018, sia nei pavimenti e rivestimenti che negli impianti, con sostituzione della vasca con piatto doccia. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, le finestre in legno con vetro singolo e dotate di persiane in legno.

L'abitazione è dotata di impianti tecnologici quali l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, l'impianto gas, ecc., risalenti alla costruzione del fabbricato, antecedenti dunque la Legge 46/1990, fatta eccezione per gli impianti del servizio igienico rinnovati nel 2018.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da caldaia murale a gas metano (marca FER, modello Ferella zip C24) alimentata a gas metano ed installata nel 2006 e radiatori in alluminio: è presente il relativo libretto di impianto.

Al piano interrato è presente una cantina pertinenziale della superficie netta di mq. 18,27, accessibile da spazio condominiale e collegata al piano terra dal vano scale interno, dotata di finestra di aerazione (bocca di lupo) e impianto elettrico (illuminazione e FM).

Posto auto coperto: al piano interrato, sono presenti spazi condominiali uso autorimessa accessibili da una rampa carrabile esterna, rispetto a cui la Sig.ra Omissis, in forza dell'atto di compravendita dell'immobile ereditato da genitori, ha il "[...]diritto all'uso esclusivo del "posto macchina", situato sull'area condominiale retrostante all'ingresso principale del fabbricato, contrassegnato con il numero 3, nonché il diritto di transito sulla rampa [...]".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS OMISSIS Cod. Fiscale: OMISSIS - **Piena proprietà (bene ereditario)** - Residenza: Omissis -

Superficie netta calpestabile complessiva dell'appartamento: **mq. 71,00 oltre il balcone di mq. 16,50**

Superficie lorda commerciale dell'appartamento: **mq. 83,00 oltre il balcone di mq. 19,70**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1977 - 1979

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78.

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: NORMALE

Condizioni generali dell'immobile: In relazione all'appartamento oggetto della perizia si rilevano condizioni di conservazione dell'immobile normale. Si segnala la presenza di tracce di umidità da condensa (probabilmente dovuta ad una inesistente correzione del ponte termico delle strutture in cemento armato, non in uso al tempo della costruzione, in corrispondenza dello spigolo orizzontale tra pareti e soffitti, in alcuni locali quali le camere ed il bagno; delle suddette condizioni si terrà conto nella valutazione di stima.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a capanna materiale: soffitto latero-cemento
Fondazioni	tipologia: in calcestruzzo armato
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: -
Strutture verticali	materiale: intelaiatura di pilastri e travi in c.a. condizioni: -

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento piastrelle monocottura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: maioliche condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: maioliche condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: -
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficiente conformità: non presente
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: ----- condizioni: sufficiente conformità: non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: ----- condizioni: sufficienti conformità: non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1979
Impianto a norma	Realizzazione ante 1990 - in linea con i requisiti del tempo
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia a gas metano
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	Realizzazione dei circuiti ante 1990 - in linea con i requisiti del tempo.
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	NO
---------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto oggetto della presente perizia si compone di un corpo unico formato dalla u.i. foglio n. 76, p.lla n. 382, sub 3 (appartamento al piano TERRA e vano cantina al piano INTERRATO) .

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.), a cui sono stati applicati i relativi indici mercantili per destinazione ed uso, considerando sia lo stato attuale dell'immobile, le sue peculiarità, le caratteristiche dell'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la luminosità, l'accessibilità, l'assenza dell'ascensore, la qualità dei materiali, la vetustà, la densità abitativa, il riscaldamento, i servizi limitrofi, i parcheggi, i trasporti pubblici, ecc..

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 3: appartamento	sup reale lorda	83,00	1,00	83,00
Sub 3: balcone	sup reale lorda	19,70	0,35	6,89
Sub 3: cantina	sup reale lorda	21,10	0,20	4,22
TOTALI		123,80		94,11

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Narni - Zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Stato conservativo: Normale - Valore di mercato min (€/mq): 550 - Valore di mercato max (€/mq): 850

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 (TECNOCASA, MEDIA RE srl, BONIFAZI, ecc.);

O.M.I. Agenzia del Territorio della Provincia di Terni quotazioni primo semestre 2024;

Listino Immobiliare Regione Umbria 3° trimestre 2024.

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

Bollettino Ufficiale edito dalla Regione Umbria - listino immobiliare 3° trimestre 2024 - Comune Narni - zona CENTRALE - tipo abitabile: €/mq. min. 750,00 - max. 900,00; tipo da ristrutturare: €/mq. min. 450,00 - max. 550,00;

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) Anno 2024 primo semestre, Narni - Zona : Centrale - tipologia analogabile "Abitazioni economiche", stato conservativo normale: Valore di mercato min (€/mq): 550 - Valore di mercato max (€/mq): 850

Altre fonti di informazione:

Valori di vendita rilevati in siti internet dedicati.

Borsino Immobiliare:

Narni - quotazioni GENNAIO 2025 - abitazioni in stabili di fascia MEDIA

valore minimo €/mq. 586,00; valore medio €/mq. 736,00; valore massimo €/mq. 886,00;

Proposte di vendita pubblicate nei principali siti di Agenzie Immobiliari di zona.

8.3 Valutazione corpo:

Appartamento al piano terra e cantina annessa (sub 3)

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 dell'appartamento al piano terra un coefficiente pari a 1, al terrazzo un coefficiente 0,35, alla cantina 0,20. 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 vetustà dell'immobile, la veduta e panoramicità, la luminosità, i servizi e la viabilità, le dotazioni condominiali ed i diritti d'uso, il diritto d'uso esclusivo del "posto macchina" su area condominiale al piano interrato, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, le dotazioni impiantistiche, ecc. ecc.,

Il Valore desunto dalle Fonti sopra richiamate, e riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, è stato rimodulato per adeguamento alle effettive caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, mediante dei **coefficienti di differenziazione**.

Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. L'applicazione dei diversi coefficienti, ha determinato l'individuazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti.

Il coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, ha condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie commerciale, dell'immobile in esame.

Per quanto sopra esposto si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di:

€/mq. 675,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sub 3 - appartamento	83,00	€ 675,00	€ 56.025,00
Sub 3 - balcone	6,89	€ 675,00	€ 4.650,75
Sub 3 - cantina	4,22	€ 675,00	€ 2.848,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.524,25
Valore corpo			€ 63.524,25
Valore complessivo intero			€ 63.524,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.524,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento piano terra + cantina di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	94,11	€ 63.524,25	€ 63.524,25

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%)

€ 9.528,64

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica:

€ 2.500,00

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

€ 51.195,61

Arrotondato

€ 51.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 51.200,00

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 11/02/2025

L'Esperto alla stima

Arch. Alessandro Bergonzi

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Fascicolo allegati:

- 1) Visure catastali storiche, mappa catastale, elaborati planimetrici;
- 2) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 3) Atto di provenienza;
- 4) Nota Agenzia delle Entrate su eventuali locazioni;
- 5) Titoli edilizi e certificato abitabilità.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®