



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **96/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025



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

disposta sostituzione con il **dott. TOMMASO BELLEI** in data 01/09/2025



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti:

- 001 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 10**
- 002 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 11**
- 003 - MAGAZZINO P.S1 - SUB 9**



Esperto alla stima: Geom. Sandro Ursini

Codice fiscale: RSNSDR68H11E812C

Studio in: Vico Menichelli 1 - 05032 Calvi dell' Umbria

Telefono: 0744-710544

Email: ursini@tiscali.it

Pec: sandro.ursini@geopec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Beni: Piazza Sant'Egidio 13/15 - MONTORO - NARNI (TR) - 05035

LOTTO: 001 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 10

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED] dei beni - codice fiscale n. [REDACTED], foglio 99, particella 83, subalterno 10, indirizzo PIAZZA SANT'EGIDIO N. 13, piano TERRA, comune NARNI, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5, superficie 50, rendita € 116,20

LOTTO: 002 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 11

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED] dei beni - codice fiscale n. [REDACTED], foglio 99, particella 83, subalterno 11, indirizzo PIAZZA SANT'EGIDIO N. 15, piano TERRA, comune NARNI, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie 102, rendita € 255,65

LOTTO: 003 - MAGAZZINO P.S1 - SUB 9

Corpo: C

Categoria: Magazzino [C2]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED] dei beni - codice fiscale n. [REDACTED], foglio 99, particella 83, subalterno 9, indirizzo PIAZZA SANT'EGIDIO N. snc, piano S1, comune NARNI, categoria C/2, classe 3, consistenza 90, superficie 119

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Sant'Egidio 13/15 - MONTORO - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 10

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 11

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - MAGAZZINO P.S1 - SUB 9

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Sant'Egidio 13/15 - MONTORO - NARNI (TR) - 05035

Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 10

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 11

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - MAGAZZINO P.S1 - SUB 9

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Sant'Egidio 13/15 - MONTORO - NARNI (TR) - 05035

Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 10

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] (in rappresentanza del creditore procedente: [REDACTED], [REDACTED]

(creditore originario)

[REDACTED] (creditore iscritto non intervenuto), [REDACTED]

(creditore iscritto intervenuto), [REDACTED] (creditore procedente)

Lotto: 002 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 11

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED] (in rappresentanza del creditore procedente: [REDACTED], [REDACTED]

(creditore originario)

[REDACTED] (creditore iscritto non intervenuto), [REDACTED]

(creditore iscritto intervenuto), [REDACTED] (creditore procedente)

Lotto: 003 - MAGAZZINO P.S1 - SUB 9

Corpo: C

Creditori Iscritti: [REDACTED] (in rappresentanza del creditore procedente: [REDACTED], [REDACTED]

(creditore originario), [REDACTED]

[REDACTED] (creditore iscritto non intervenuto), [REDACTED]

(creditore iscritto intervenuto), [REDACTED] (creditore procedente)



5 Comproprietari

Beni: Piazza Sant'Egidio 13 - MONTORO - NARNI (TR) - 05035

Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 10

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno





Lotto: 002 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 11

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno



Lotto: 003 - MAGAZZINO P.S1 - SUB 9

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: Piazza Sant'Egidio 13 - MONTORO - NARNI (TR) - 05035

Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 10

Corpo: A

Misure Penali: NO



Lotto: 002 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 11

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - MAGAZZINO P.S1 - SUB 9

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: Piazza Sant'Egidio 13 - MONTORO - NARNI (TR) - 05035

Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 10

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 002 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 11

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - MAGAZZINO P.S1 - SUB 9

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo



Bene: Piazza Sant'Egidio 13 - MONTORO - NARNI (TR) - 05035

Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 10

Valore complessivo intero: 23.500,00



Lotto: 002 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 11

Valore complessivo intero: 51.000,00

Lotto: 003 - MAGAZZINO P.S1 - SUB 9

Valore complessivo intero: -33.135,00



Beni in NARNI (TR)
Località/Frazione MONTORO
Piazza Sant'Egidio 13/15



Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 10

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

Si precisa che nell'elenco delle formalità ipotecarie estratto presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni sono indicate le seguenti ulteriori annotazioni:

A) Catasto fabbricati del comune di Narni, foglio n. 99, particella n. 83 sub 9:

- 1)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 13/06/2000, R.P. 959, R.G. 5928, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 219 del 17/02/2000 - trascrizione di riferimento n. 1318 del 1993.
- 2)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 12/03/2001, R.P. 1183, R.G. 8567, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 222 del 23/02/2001 - Iscrizione di riferimento n. 1007 del 1992.
- 3)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 12/09/2001, R.P. 1184, R.G. 8568, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 222 del 23/02/2001 - Iscrizione di riferimento n. 959 del 1992.
- 4)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 12/03/2001, R.P. 1185, R.G. 8569, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 222 del 23/02/2001 - Trascrizione di riferimento n. 2045 del 1995.

B) Catasto fabbricati del comune di Narni, foglio n. 99, particella n. 83 sub 10, sono indicate ulteriori annotazioni ed esattamente:

- 1)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 27/09/2002, R.P. 1133, R.G. 9975, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 1618 del 10/11/2001- trascrizione di riferimento n. 1318 del 1993.
- 2) Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 13/06/2000, R.P. 959, R.G. 5928, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 219 del 17/02/2000 - Iscrizione di riferimento n. 1007 del 1992.
- 3) Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 27/09/2002, R.P. 1135, R.G. 9977, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 1618 del 10/11/2001 - Iscrizione di riferimento n. 959 del 1992.

C)Catasto fabbricati del comune di Narni, foglio n. 99, particella n. 83 sub 11:

- 1)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 13/06/2000, R.P. 959, R.G. 5928, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 219 del 17/02/2000 - trascrizione di riferimento n. 1318 del 1993.
- 2)Annotazioni descritte alla lettera B)

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si –
E' stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale in data 25 settembre 2024 dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Montoro, Piazza Sant'Egidio n. 13 - Piano T

Note: unità immobiliare ad uso abitativo mono-camera, posta al piano terra, il cui accesso attuale avviene tramite un impalcato metallico (ballatoio provvisorio - ponteggio metallico usato in edilizia)

posto lateralmente nel lato sud, in quanto il preesistente accesso (rilevabile nella planimetria di u.i.u.) da portone interno all'atrio comune prospiciente Piazza Sant'Egidio, risulta murato (Civico 13 di Piazza Sant'Egidio). Nella relativa seguente sezione di stima sono state operate le dovute decurazioni forfettarie per sostituire la nuova apertura laterale con una porta finestra e relativa grata, per riaprire la preesistente porta sull'atrio di ingresso comune di cui al civico 13, posizionarvi il portoncino che viene rimosso nell'apertura laterale, e procedere all'interruzione dell'impianto di riscaldamento verso l'attiguo appartamento subalterno 11 (si fa notare che i costi per ripristino di impianti indipendenti nella citata unità imm. attigua sono stati definiti nella relativa stima).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED]
 dei beni - codice fiscale n. [REDACTED], foglio 99, particella 83, subalterno
 10, indirizzo PIAZZA SANT'EGIDIO N. 13, piano TERRA, comune NARNI, categoria A/3, classe 4,
 consistenza 2,5, superficie 50, rendita € 116,20

Derivante da: L'unità immobiliare attuale deriva da frazionamento del preesistente Sub.rno 7

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sussistono ripartizioni millesimali delle parti comuni.

Confini: In direzione orizzontale la presente u.i.u. confina: internamente sullo stesso livello di piano confina con l'unità abitativa Sub 11 e con androne/scale comuni; nel lato anteriore (Est) con la Piazza Sant'Egidio, in quello posteriore (ovest) con affaccio sul fondo di cui alla particella 208, mentre in quello laterale (sud) con affaccio sul portico di cui al Sub 5 (ove è collocata la provvisoria passerella metallica di ingresso all'unità immobiliare in oggetto). In direzione verticale, i confini sono: sottostante all'appartamento Sub 2 (di altra ditta); sovrastante a magazzino Sub 9.

Note: Esaminata la documentazione rimessa dal Comune di Narni a fronte dell'accesso documentale espletato dal CTU, rileva come detta u.i.u. sia stata interessata dai lavori di "ristrutturazione magazzino e modifiche progettistiche" - Concessione Edilizia n. 18168 del 28 marzo 2003, e conseguente nulla-osta della "Soprintendenza per i Beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico dell'Umbria" prot. 14957 del 19 luglio 2002; è stato riscontrata la sussistenza di comunicazione di inizio lavori al Comune di Narni in data 9 gennaio 2004 prot. 481; è stata riscontrata comunicazione di fine lavori al Comune di Narni in data 3 aprile 2008 prot. 9986 alla quale viene allegata una dichiarazione a firma congiunta del titolare del titolo aut.vo (proprietario) e del Direttore dei lavori, con la quale si relaziona dettagliatamente sul mancato completamento del totale delle opere assentite, producendo a corredo una documentazione grafica esplicativa dello "stato assentito + stato realizzato". L'esame di quest'ultimo documento rileva che, l'apertura sulla parete sud dell'appartamento in oggetto (che sarebbe dovuto diventare il nuovo accesso alla stessa, è stata correttamente realizzata, ma non la prevista terrazza ad essa antistante (che sarebbe dovuta essere la nuova copertura orizzontale del portico del sottostante piano seminterrato, sub 9) dando evidenza che sia stata momentaneamente realizzato un "ballatoio provvisorio"; inoltre nello stesso documento si evince che il preesistente accesso sull'atrio comune NON era stato chiuso, come invece previsto nel progetto assentito.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sopralluogo effettuato in data 28 marzo 2025

ha rivelato la NON corrispondenza catastale dello stato dei luoghi rispetto alla scheda di u.i.u. attualmente in visura, di cui alla dichiarazione Agenzia del Territorio - Catasto fabbricati - Ufficio Prov.le di Terni prot. n. 000028196 del 27 marzo 2003; tali incoerenze sono: - chiusura di tamponatura della porta interna di accesso (privando di fatto la presente u.i.u. dell'uso dell'atrio di ingresso comune di cui al civico 14 come da risultanza catastale); - lieve traslazione laterale della porta interna tra Soggiorno e Camera da letto; - apertura di ingresso ex novo sul muro esterno lato Sud; - differente altezza utile interna (probabilmente frutto di arrotondamento nella esposizione in plan.)

Regolarizzabili mediante: Variazione (docfa) + Elaborato Planimetrico parziale

Descrizione delle opere da sanare: - apertura nuovo accesso sulla parete laterale (sud) - chiusura porta di accesso preesistente sull'atrio comune - traslazione porta interna tra i due vani principali - indicazione esatta altezza utile interna

Variazione docfa Onorario: € 500,00

Variazione docfa Diritti catastali: € 140,00

Variazione docfa Oneri fiscali: € 140,50

Oneri Totali: **€ 780,50**

Note: Nella variazione catastale occorrerà definire il BCNC (bene comune non censibile) consistente nell'atrio e scale, e quindi redigere il conseguente Elaborato Planimetrico parziale e relativo elenco subalterni. L'individuativo catastale della presente unità immobiliare non varierà, così come consistenza e rendita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il giudizio di non conformità espresso si basa sulla necessità di taluni ripristini, che saranno dettagliati nella apposita sezione relativa al giudizio di conformità edilizia ed urbanistica, effettuati i quali, le residuali differenze comunque riscontrate e qui dettagliate (altezza utile e esatto posizionamento porta interna, nonché nuova apertura esterna), necessiteranno di variazione per esatta rappresentazione grafica; inoltre occorrerà definire in modo corretto l'atrio di ingresso che non è ad uso esclusivo, ma utilità comune.

Note generali: L'atrio d'ingresso che in planimetria viene indicato "ing." non deve essere considerato un accessorio diretto esclusivo della presente u.i.u., anche perché non ricompreso nel calcolo del relativo classamento, bensì come 'porzione non censibile comune a più u.i.u.' puntualmente definita sia dal codice civile (art. 1117) che dalla normativa catastale - Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali - art. I.3.3.2. Pertanto nel redigere la variazione prescritta per 'esatta rappresentazione grafica' dovrà essere corretto anche questo aspetto, per non indurre alcuno ad una errata attribuzione di diritti, che rimangono comuni con il sovrastante sub 2 (altra ditta con erronea indicazione di livello di piano, terra anzichè primo).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di compendio immobiliare posto nel centro storico della frazione di Montoro di Narni, ai margini sud ovest dell'abitato, posto in un fabbricato edificato presumibilmente nei primi del 900, sviluppato su tre piani, dei quali due fuori terra, che attualmente si compone di n. 5 unità residenziali, oltre i locali accessori al piano seminterrato. Il fabbricato è prospiciente la piccola piazza di Sant'Egidio prossima alla omonima chiesa, raggiungibile percorrendo una piccola strada carrabile con discrete pendenze. Il borgo millenario si affaccia sul dirupo prospiciente il raccordo Terni-Orte, nel vicino tratto prossimo alle gallerie di Montoro. Montoro è una frazione del comune di Narni nata intorno al castello dei marchesi Patrizi; l'abitato del centro storico è rimasto ben conservato, preservando i tratti originari architettonici tipici. Lo sviluppo edilizio seguito negli anni nei dintorni ha visto edificare solo residenze, pertanto questo piccolo borgo risulta privo di attività commerciali e di servizio alla persona, eccettuata la piccola scuola dell'infanzia situata nella Piazza Baronale. Per quanto concerne i collegamenti, essi risultano facilitati grazie al richiamato raccordo autostradale Terni-Orte, con il punto di immissione posto ai margini dell'abitato di Montoro.

Caratteristiche zona: in centro storico 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: zona militare di Montoro

Importanti centri limitrofi: Narni-Orte.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano - Cascata delle Marmore - lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Narni.

Principali collegamenti pubblici: svincolo su raccordo autostradale Terni-Orte 1,5 km, Svincolo su autostrada A1 - Orte 10 km, Stazione FS Orte 16 km, Stazione FS terni 21 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di NOTAIO CARLO FILIPPETTI in data 28/05/2010 ai nn. 50392/30973; Iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2010 ai nn. 6690/1204 ; Note: Si precisa che il pignoramento del presente immobile è stato iscritto a favore di [REDACTED] da [REDACTED] (in qualità di procuratore speciale di [REDACTED] giusta procura speciale Repertorio n. 12962/10257 del 07/03/2024 Studio Associato Busani - [REDACTED]). Il credito è stato ceduto da " [REDACTED]).

- Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 3868,40 ; A rogito di GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 27/05/2016 ai nn. 540; Iscritto/trascritto a TERNI in data 04/01/2016 ai nn. 99/15

- Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO; Importo ipoteca: € 340582,62; Importo capitale: € 170291,31 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 27/06/2024 ai nn. 1600/10924; Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/06/2024 ai nn. 7146/795

- Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 227314,78;

Importo capitale: € 113657,39 ; A rogito di [REDACTED]
in data 27/06/2024 ai nn. 1601/10924; Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/06/2024
ai nn. 7148/797



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da:
mutuo ipotecario ; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI TERNI in data 03/08/2024 ai nn.
1920 iscritto/trascritto a TERNI in data 17/09/2024 ai nn. 9718/7565; Si precisa che il
pignoramento del presente immobile è stato iscritto a favore di [REDACTED]
da [REDACTED] (in qualità di procuratore speciale di [REDACTED] giusta
procura speciale Repertorio n. 12962/10257 del 07/03/2024 Studio Associato [REDACTED]
[REDACTED]). Il credito è stato ceduto da "Credumbria Banca di
Credito Cooperativo".

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevate.

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

Spese condominali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevate.

Millesimi di proprietà: Non rilevati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Accesso al momento del sopralluogo non idoneo ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: "G" presumibile

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevati



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED]
[REDACTED], relativamente al sub 7 che ha generato il sub 10 proprietario/i ante ventennio al
10/11/2001 . In forza di SENTENZA, VERBALE DI DIVISIONE E CONCILIAZIONE - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI,
in data 24/07/1997, ai nn. 508; trascritto a TERNI, in data 14/11/1997, ai nn.
10613/7918.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale n.



[REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, relativamente al sub 7 che ha generato il sub 10 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 10/11/2001, ai nn. 1618; trascritto a TERNI, in data 06/02/2002, ai nn. 1385/988.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **18168 del 28/03/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO E MODIFICHE PROSPETTI FABBRICATO

Oggetto: ristrutturazione e modifiche prospetti

Presentazione in data 04/04/2002 al n. di prot. 7956

Rilascio in data 28/03/2003 al n. di prot. 18168



NOTE: E' doveroso precisare che gli immobili indicati nel titolo sopra descritto sono oltre al sub 9 anche il sub 7 e 8, variati successivamente. Si precisa che, per i lavori di cui alla concessione edilizia n. 18168 del 28/03/2003, la Soprintendenza per i beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico dell'Umbria ha rilasciato l'Autorizzazione n. 6959 del 05/06/2002.

Numero pratica: **23014 del 26/09/2001**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività alternativa**

Per lavori: Realizzazione di un bagno, un ripostiglio, rifacimento impianto elettrico, pavimentazione e tinteggiatura

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 26/09/2001 al n. di prot. 23014



NOTE: Gli immobili oggetto del presente titolo edilizio son indicati nel sub 7 e sub 8, successivamente variati, da cui deriva anche la presente unità imm. (il sub 10 deriva dal sub 7).



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne relative a: - lieve traslazione laterale della porta tra camera da letto e soggiorno - chiusura della preesistente apertura di accesso dall'atrio dell'ingresso comune, effettuata molto presumibilmente con fondellature nelle due facce (no intervento strutturale)

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione asseverata - interventi di adeguamento funzionale

Descrizione delle opere da sanare: Come esplicitato nelle note accluse alla presente sezione quanto evidenziato non è da considerarsi abuso, ma "toleranze esecutive", che necessariamente dovranno essere asseverate da tecnico abilitato ai fini di "attestazione dello stato legittimo" nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ovvero, con "APPOSITA DICHIARAZIONE ASSEVERATA ALLEGATA AGLI ATTI AVVENTI PER OGGETTO TRASFERIMENTO O COSTITUZIONE, OVVERO SCIOLGIMENTO DELLA COMUNIONE, DI DIRITTI REALI" come disposto dal comma 3, dell'articolo 34 -bis Tolleranze costruttive del T.U. 380/2001

DICHIARAZIONE ASSEVERATA ALLEGATA AGLI ATTI AVVENTI PER OGGETTO TRASFERIMENTO DI DIRITTI REDATTA DA TECNICO ABILITATO: € 750,00

Oneri fiscali (cassa prev.le e Iva) su compensi professionali: € 210,75

Lavori descritti nelle premesse per modificare la nuova apertura laterale in finestra, riaprire la

porta sull'atrio comune civ. 13 posizionando il portoncino recuperabile dallo smontaggio anzidetto, e per interrompere l'impianto di riscaldamento; sono ricompresi i costi per ottenere le eventuali autorizzazioni, anche legate alle modifiche esterne per eventuale autorizzazione pae-saggistica semplificata.: € 7.000,00

Interventi di adeguamento funzionale ONERI (Iva e diritti approssimativi): € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 9.760,75**

Note: In merito alla altezza utile interna, è stato qui fatto notare come essa sia erroneamente indicata nella planimetria catastale in visura, e quindi con la relativa variazione dovrà essere rettificata, mentre a livello edilizio nell'elaborato grafico di progetto assentito con Concessione Edilizia n. 18168 del 28 marzo 2003, la sezione "A-A" riporta indicata quella corretta riscontrata in camera da letto pari a cm 285 (anzichè 280). In merito alla evidenziata tamponatura della preesistente porta di accesso interna (tra soggiorno e atrio accesso comune) si segnala come tale chiusura fosse prevista nella sopra citata C.E. 18168/2003, ma poi in sede di comunicazione di fine lavori si dava atto di NON aver effettuato tale prevista ed autorizzata chiusura.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le differenze riscontrate nel sopralluogo, relative alla traslazione della porta interna e chiusura con tamponata (non strutturale) del vecchio ingresso, sono circostanze realizzate molto tempo fa, e sicuramente in data antecedente il 24 maggio 2024 (data di emanazione del cosiddetto Decreto Salva Casa D.L. 69/2024); pertanto possono essere, a parere del CTU, ricomprese nelle "tolleranze esecutive" esplicite nell'articolo 34-bis, comma 2-bis del T.U., e pertanto NON essere rinvivibili come "abusus edilizi" per due motivi specifici, cioè che non si tratta di "opere strutturali" e che il singolo immobile, ai sensi del comma 2 del richiamato articolo, non è sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (diversamente invece dalle "parti esterne" per il vincolo di tutela della zona "A - centro storico", di cui si è relazionato nella sezione "conformità urbanistica").

Note generali sulla conformità: Si precisa che, in data 17/09/1998, è stata rilasciata ad altra ditta dello stesso ente urbano (particella n. 83), la Concessione Edilizia Gratuita n.15621 per "Installazione cancelli e sistemazione muro di contenimento"

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.1.1 Piano Operativo (P.O.) "Le zone A corrispondono alle parti della città nelle quali si può ritenere che il processo di costruzione urbana sia sostanzialmente terminato e si sia sedimentato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. In linea generale all'interno di queste zone sono state utilizzate tecniche costruttive tradizionali. Esse sono soggette quindi prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato, ma continuo adeguamento alle esigenze dei nuovi abitanti e delle loro attività. Questi interventi debbono tenere conto del valore tecnico, funzionale, artistico e

	simbolico di ciascun manufatto e dell'intero contesto e con esso confrontarsi".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice non presente
Rapporto di copertura:	indice non presente
Altezza massima ammessa:	indice non presente
Volume massimo ammesso:	indice non presente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il Tipo di Intervento previsto per detta zona è: "rc - risanamento conservativo" di cui all'art. Art. 4.2.2.6 del P.O.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione residenziale ed accessoria alla residenza dell'intero compendio immobiliare, e quindi della presente unità immobiliare ad uso abitativo, è congrua con la destinazione urbanistica del sito di sedime del fabbricato, le modifiche esterne effettuate della nuova apertura esterna laterale trovano riscontro nelle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Narni, e per le stesse è stato acquisito il nulla-osta della Soprintendenza di competenza.

Note generali sulla conformità: Il vincolo sopra dichiarato non è da intendersi sull'intero fabbricato o sulla presente unità immobiliare, ma sulle sue parti esterne, in quanto lo stesso è ricompreso nella perimetrazione di centro storico, ovvero in zona sottoposta a vincolo panoramico di cui alla Legge 1497/39 e smi a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico da parte della Giunta Regionale con atto n° 4645 del 29/07/1985.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Unità immobiliare ricompresa in un fabbricato ad uso residenziale posto nel centro storico della frazione di Montoro di Narni, sviluppato su due piani fuori terra oltre un seminterrato, composto di un totale di n. 5 unità residenziali.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra ed è composto da due vani (camera da letto + soggiorno/cucina) e un piccolo bagno con doccia privo di finestre. L'appartamento misura una superficie utile (escludendo per le premesse formulate l'ingresso dell'atrio comune) pari a mq. 38,50 (suddivisi in: mq. 17,84 la camera da letto, mq. 18,12 il soggiorno e mq. 2,54 il bagno).

Al momento del sopralluogo non è stata evidenziata una cucina o angolo cottura, probabilmente perché appartenente alla stessa titolarità di quello attiguo (entrambi interessati dalla stessa procedura esecutiva) ed uniti e comunicanti prima degli interventi connessi alla citata C.E. n. 18168/2003.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED]

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 96 / 2024

- Regime Patrimoniale: [REDACTED] DEI BENI

- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 285

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile denotano una netta distinzione tra esterni (parti comuni a vista) ed interni (della presente u.i.u.), infatti: internamente le finiture sono ben conservate e adeguate allo scopo; esternamente l'intero fabbricato appare in uno stato di conservazione al quanto compromesso, con intonaci nel solo prospetto frontale, la cui tinteggiatura è screpolata e deteriorata, e con diversi distacchi di intonaco in facciata e nei balconi del piano primo; inoltre da un esame sommario a vista, anche il tetto a padiglione sembra essere quello originario, probabilmente stante la non perfetta linearità, eseguito con orditura in legno, a sostegno diretto probabilmente (non è stato possibile una verifica di ispezione) del vetusto manto di tegole tipo marsigliesi; le persiane esterne dell'appartamento sovrastante appaiono anch'esse in pessimo stato di conservazione, così come le grondaie in lamiera di ferro e i relativi pluviali; pertanto l'aspetto delle parti esterne del fabbricato non appaiono affatto gradevoli, e meritano un necessario imminente intervento di risanamento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **gres** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **buone**
Note: gres porcellanato

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI



Pag. 13
Ver. 3.0



Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Il CTU da una valutazione a vista ha constatato la apparente e desumibile esecuzione a norma di detto impianto, che appare ben organizzato e in buona conservazione. Per lo stesso non sono state fornite né in sede di sopralluogo né dall'accesso documentale al Comune di Narni alcuna dichiarazione di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas e radiatori in alluminio + camino a legna
Stato impianto	buono
Potenza nominale	Baxi Avant Blue da 23 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	approssimativamente 2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	In sede di sopralluogo si è constata la presenza di una caldaia a gas posta esternamente nella parete lato sud, protetta da intelaiatura metallica, che alimenta entrambi gli appartamenti oggetto di esecuzione, e che quindi dovranno essere oggetto di distacco ed opere connesse, per essere resi indipendenti. Un esame a vista dei componenti (caldaia + radiatori) e il rilevabile buon grado di conservazione e manutenzione, fanno pretendere per un giudizio di rispetto della norma dell'impianto, per il quale comunque non è stato fornita né dichiarazione di conformità, né libretto d'impianto. Gli interventi per renderlo autonomo e funzionale dovranno produrre quindi entrambe le citate documentazioni.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si rimanda ai criteri generali elaborati dall'Agenzia delle Entrate "regole tecniche di cui all'art 3, comma 2, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013 (N. 39724/2013 protocollo) Note generali: - nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. - la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. - la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. - la superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato."

(*) La somma delle superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti in tabella, entrano nel computo complessivo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie ("A1" + "A2") (la superficie "A2" ragguagliata, è presa in considerazione solo ove presente).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità residenziale (camera, soggiorno, bagno)	sup londa di pavimento	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

Fatto ciò il sottoscritto ha provveduto a documentarsi sulle dinamiche del mercato immobiliare locale, per immobili di caratteristiche il più possibile similari a quelle dei beni oggetto di stima;

tal^e indagine è stata svolta presso le locali agenzie immobiliari, e ricercando le valutazioni svolte nell'ambito di diverse procedure esecutive.

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

Occorre ricordare che, dopo aver autonomamente raccolte le informazioni utili a determinare, come descritto sopra, il valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto a consultare le consuete pubblicazioni: O.M.I. - borsino immobiliare ed analoghi strumenti (2° semestre 2024 - ultima pubblicazione rinvenuta per la zona R1 - microzona n. 9, del Comune di Narni), le cui indicazioni devono considerarsi mere quotazioni e non stime; detti valori vengono utilizzati infatti per confronto ed eventuale aggiustamento, essendo ben chiaro che i valori raccolti sono "quotazioni" e non possono sostituire la "stima immobiliare".

8.2 Fonti di informazione:

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nel territorio e osservatorio del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare di CCIAA dell'Umbria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI (secondo semestre 2024): abitazioni di tipo economico - categoria A/3 (stato conservativo: normale): da €/mq. 500 a €/mq. 800;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta e perizie di stima per esecuzioni immobiliari di zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.000,00.

Stima sintetica comparativa - vedasi esplicitazione nella sezione 'criteri di stima'

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità residenziale (camera, soggiorno, bagno)	50,00	€ 800,00	€ 40.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo detrazione del 0,00%			€ 40.000,00
Valore Finale			€ 0,00
Valore corpo			€ 40.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	50,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00

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%)

€ 6.000,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.541,25

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

arrotondamento

€ 41,25

Giudizio di comoda divisibilità: Esiste una connessione impiantistica (impianto di riscaldamento) con il lotto 2 (sub 11) e una connessione provvisoria con il lotto 3 che vanno risolte, nei modi e con i costi ipotizzati e dettagliati nelle conformità edilizie, e posti quali decurtazione del valore di stima.



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 23.500,00



8.6 Regime fiscale della vendita:

Regime ordinario di imposta di registro (non soggetto ad IVA)





Lotto: 002 - APPARTAMENTO P.T. - SUB 11



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

Si precisa che nell'elenco delle formalità ipotecarie estratto presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni sono indicate le seguenti ulteriori annotazioni:

A) Catasto fabbricati del comune di Narni, foglio n. 99, particella n. 83 sub 9

1)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 13/06/2000, R.P. 959, R.G. 5928, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 219 del 17/02/2000 - trascrizione di riferimento n. 1318 del 1993.

2)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 12/03/2001, R.P. 1183, R.G. 8567, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 222 del 23/02/2001 - Iscrizione di riferimento n. 1007 del 1992.

3)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 12/09/2001, R.P. 1184, R.G. 8568, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 222 del 23/02/2001 - Iscrizione di riferimento n. 959 del 1992.

4)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 12/03/2001, R.P. 1185, R.G. 8569, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 222 del 23/02/2001 - Trascrizione di riferimento n. 2045 del 1995.

B) Catasto fabbricati del comune di Narni, foglio n. 99, particella n. 83 sub 10, sono indicate ulteriori annotazioni ed esattamente:

1)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 27/09/2002, R.P. 1133, R.G. 9975, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 1618 del 10/11/2001- trascrizione di riferimento n. 1318 del 1993.

2) Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 13/06/2000, R.P. 959, R.G. 5928, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 219 del 17/02/2000 - Iscrizione di riferimento n. 1007 del 1992.

3) Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 27/09/2002, R.P. 1135, R.G. 9977, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 1618 del 10/11/2001 - Iscrizione di riferimento n. 959 del 1992.

C)Catasto fabbricati del comune di Narni, foglio n. 99, particella n. 83 sub 11

1)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 13/06/2000, R.P. 959, R.G. 5928, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 219 del 17/02/2000 - trascrizione di riferimento n. 1318 del 1993.

2)Annotazioni descritte alla lettera B)

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

E' stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale in data 25 settembre 2024 dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Montoro, Piazza Sant'Egidio n. 15 - Piano T

Note: Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra, con accesso dall'atrio comune di cui all'ingresso di Piazza Sant'Egidio n. 15 (catastralmente civ. n. 13, in quanto in origine l'accesso aveva proprio da lì, relativamente alla porzione già sub. 7). L'appartamento si compone di due camere da letto, un bagno una cucina ed un soggiorno. In sede di sopralluogo del 28 marzo 2025 è stata rilevata l'esistenza di una apertura interna di connessione con ulteriori vani, ricompresi però nell'attuale unità immobiliare - subalterno 3, non oggetto della presente procedura esecutiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED]
 dei beni - codice fiscale n. [REDACTED], foglio 99, particella 83, subalterno
 11, indirizzo PIAZZA SANT'EGIDIO N. 13, piano TERRA, comune NARNI, categoria A/3, classe 4,
 consistenza 5,5, superficie 102, rendita € 255,65

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al sopralluogo rispetto alla planimetria di u.i.u. estratta presso l'Agenzia Entrate - dichiarazione protocollo n. 000028196 del 27 marzo 2003, si rilevano le seguenti difformità: - apertura porta su tramezzo a foratoni tra la camera nord e l'attigua unità sub 3; - lieve traslazione della apertura su muro portante tra soggiorno e disimpegno; - realizzazione di foro passante su parete interna tra cucina e soggiorno per il camino a legna fruibile da entrambi i vani; - erronea rappresentazione grafica del sottoscale - erronea rappresentazione dell'ingresso (senza indicazione del segno convenzionale sulla porta interna, affinché possa essere chiaro che l'ingresso non è esclusivo della presente u.i.u. ma b.c.n.c. essendo utilizzato da u.i.u. di altra ditta (sub 6)

Regolarizzabili mediante: Variazione docfa per 'esatta rappresentazione grafica'

Descrizione delle opere da sanare: In considerazione che l'apertura di passaggio con l'attigua unità immobiliare (sub 3) dovrà necessariamente essere richiusa, in quanto detta unità immobiliare attigua non è oggetto della presente esecuzione, le opere da sanare con la indicata variazione sono: - lieve traslazione della apertura tra soggiorno e disimpegno; - evidenza del foro passante nella parete tra cucina e soggiorno - esatta rappresentazione del sottoscale - indicazione dell'ingresso interno e modifica della dicitura sul vano ingresso, con costituzione di b.c.n.c. atrio e scale

Variazione docfa Onorario: € 500,00

Variazione docfa Diritti catastali: € 140,00

Variazione docfa oneri fiscali: € 140,50

Oneri Totali: **€ 780,50**

Note: Nella variazione catastale occorrerà definire il BCNC (bene comune non censibile) consistente nell'atrio e scale, e quindi redigere il conseguente Elaborato Planimetrico parziale e relativo elenco subalterni. L'individuativo catastale della presente unità immobiliare non varierà, così come consistenza e rendita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Tenuto conto della necessità di richiudere la porta di connessione aperta internamente con l'attiguo sub 3 (escluso dalla presente procedura con disposizione del G.E. del 9 gennaio 2025), la non conformità catastale non assume rilievo in merito ad una variazione di classamento, ma limitatamente ad una 'esatta rappresentazione grafica' necessaria ai fini traslativi della proprietà.

Note generali: Il CTU per addivenire ad una definizione oggettiva dell'ingresso individuato nella planimetria di u.i.u. agli atti, ha provveduto a richiedere telematicamente all'Agenzia Entrate, la scrittura privata autenticata dal Notaio Francesca Romana Perrini del 28.10.2009 rep.

1292/983 (trascritto a Terni il 4.11.2009 al reg. gen.le n. 13684 e reg. part. n. 8530) con il quale è stato compravenduto l'appartamento sovrastante (sub 6) che condivide originariamente lo stesso accesso da Piazza Sant'Egidio, in modo da poter confermare le conclusioni alle quali si è pervenuti, ovvero di intendere l'atrio d'ingresso in oggetto (in planimetria: "ing.") come 'porzione non censibile comune a più u.i.u.' puntualmente definita sia dal codice civile (art. 1117) che dalla normativa catastale - Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali - art. I.3.3.2.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di compendio immobiliare posto nel centro storico della frazione di Montoro di Narni, ai margini sud ovest dell'abitato, posto in un fabbricato edificato presumibilmente nei primi del 900, sviluppato su tre piani, dei quali due fuori terra, che attualmente si compone di n. 5 unità residenziali, oltre i locali accessori al piano seminterrato. Il fabbricato è prospiciente la piccola piazza di Sant'Egidio prossima alla omonima chiesa, raggiungibile percorrendo una piccola strada carrabile con discrete pendenze. Il borgo millenario si affaccia sul dirupo prospiciente il raccordo Terni-Orte, nel vicino tratto prossimo alle gallerie di Montoro. Montoro è una frazione del comune di Narni

nata intorno al castello dei marchesi Patrizi; l'abitato del centro storico è rimasto ben conservato, preservando i tratti originari architettonici tipici. Lo sviluppo edilizio seguito negli anni nei dintorni ha visto edificare solo residenze, pertanto questo piccolo borgo risulta privo di attività commerciali e di servizio alla persona, eccettuata la piccola scuola dell'infanzia situata nella Piazza Baronale. Per quanto concerne i collegamenti, essi risultano facilitati grazie al richiamato raccordo autostradale Terni-Orte, con il punto di immissione posto ai margini dell'abitato di Montoro.

Caratteristiche zona: in centro storico 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: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: zona militare di Montoro

Importanti centri limitrofi: Narni-Orte.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano - Cascata delle Marmore - lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Narni.

Principali collegamenti pubblici: svincolo su raccordo autostradale Terni-Orte 1,5 km, Svincolo su autostrada A1 - Orte 10 km, Stazione FS Orte 16 km, Stazione FS terni 21 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: La evidenziata apertura di connessione con la attigua unità immobiliare sub. 3 è stata possibile in quanto entrambe hanno medesima titolarità, ed entrambe sono detenute dall'esecutato; purtuttavia essendo il sub 3 non ricompreso nella presente esecuzione, non vi è altra soluzione che quella del ripristino della preesistente delimitazione tra le due u.i.u.

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di NOTAIO CARLO FILIPPETTI in data 28/05/2010 ai nn. 50392/30973; Iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2010 ai nn. 6690/1204 ; Note: Si precisa che il pignoramento del presente immobile è stato iscritto a favore di [REDACTED] da [REDACTED] (in qualità di procuratore speciale di [REDACTED] giusta procura speciale Repertorio n. 12962/10257 del 07/03/2024 Studio Associato [REDACTED]). Il credito è stato ceduto da "[REDACTED]".



- Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 3868,40 ; A rogito di GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 27/05/2016 ai nn. 540; Iscritto/trascritto a TERNI in data 04/01/2016 ai nn. 99/15

- Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO
DI ADDEBITO; Importo ipoteca: € 340582,62; Importo capitale: € 170291,31 ; A rogito
di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 27/06/2024 ai nn. 1600/10924;
Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/06/2024 ai nn. 7146/795

- Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 227314,78;
Importo capitale: € 113657,39 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
in data 27/06/2024 ai nn. 1601/10924; Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/06/2024
ai nn. 7148/797

**N.B.: sulla presente unità immobiliare, nell'elenco delle formalità è riportata anche
una ISCRIZIONE del 10/5/2003 Reg. Part. 905, Reg. Gen. 4961 di IPOTECA VOLONTA-
RIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO a Rogito Notaio
Stefano Andreani di Terni Rep. 4828 del 9/5/2023 – SI SPECIFICA CHE NEL CON-
TRATTO DI MUTUO FONDIARIO DEL 28/05/2010 DI CUI A rogito di NOTAIO CARLO
FILIPPETTI in data 28/05/2010 ai nn. 50392/30973, SI SPECIFICAVA ALL'ART. 4 CHE:
“IL DEBITO VERRÀ ESTINTO CON RICAVATO DEL PRESENTE FINANZIAMENTO”**

**SI SEGNALA, COMUNQUE CHE ALLA DATA ODIERA NON RISULTA ANNOTATA LA
RELATIVA CANCELLAZIONE.**

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI TERNI
in data 03/08/2024 ai nn. 1920 iscritto/trascritto a TERNI in data 17/09/2024 ai nn.
9718/7565; Si precisa che il pignoramento del presente immobile è stato iscritto a fa-
vore di [REDACTED] da [REDACTED] (in qualità di procuratore speciale
di [REDACTED] giusta procura speciale Repertorio n. 12962/10257 del
07/03/2024 Studio Associato [REDACTED]). Il credito è
stato ceduto da " [REDACTED]".

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 *Misure Penali*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevate.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevate.

Millesimi di proprietà: Non rilevati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Con prescrizione di adattabilità del dislivello, se pur contenuto, non idoneo dell'ingresso principale comune del civico 15.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G ipotizzabile

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevate



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED], relativamente al sub 8 che ha generato il sub 11 **proprietario/i ante ventennio al 24/05/2000**. In forza di SENTENZA, VERBALE DI DIVISIONE E CONCILIAZIONE - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 24/07/1997, ai nn. 508; trascritto a TERNI, in data 14/11/1997, ai nn. 10613/7918.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED] dei beni, relativamente al sub 8 che ha generato il sub 11 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ALFREDO MARIA BECCHETTI DI TERNI, in data 24/05/2000, ai nn. 3669; trascritto a TERNI, in data 19/06/2000, ai nn. 6191/4113.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED] dei beni, relativamente al sub 7 che ha generato il sub 11 dal 10/11/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 10/11/2001, ai nn. 1618; trascritto a TERNI, in data 06/02/2002, ai nn. 1385/988.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 18168 del 28/03/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO E MODIFICHE PROSPETTI FABBRICATO

Oggetto: ristrutturazione e modifiche prospetti

Presentazione in data 04/04/2002 al n. di prot. 7956

Rilascio in data 28/03/2003 al n. di prot. 18168

NOTE: E' doveroso precisare che gli immobili indicati nel titolo sopra descritto sono oltre al sub 9 anche il sub 7 e 8, variati successivamente. Si precisa che, per i lavori di cui alla concessione edilizia n. 18168 del 28/03/2003, la Soprintendenza per i beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico dell'Umbria ha rilasciato l'Autorizzazione n. 6959 del 05/06/2002.



Numero pratica: 16420 del 23/08/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Rifacimento pavimenti, impianti tecnologici, spostamento tramezzi

Oggetto: ristrutturazione



Presentazione in data 23/08/2000 al n. di prot. 16420

NOTE: L'immobile oggetto di intervento del sopra descritto titolo edilizio è il sub 8 che verrà successivamente variato.



Numero pratica: 23014 del 26/09/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Realizzazione di un bagno, un ripostiglio, rifacimento impianto elettrico, pavimentazione e tinteggiatura

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 26/09/2001 al n. di prot. 23014

NOTE: Gli immobili oggetto di intervento del presente titolo edilizio sono il sub 7 e il sub 8 che verranno successivamente variati.



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -Apertura su parete non portante di porta interna di connessione con attigua unità - subalterno 3, non oggetto della presente procedura; - apertura su muro portante di camino 'passante' tra cucina e soggiorno; - traslazione su muro portante dell'apertura tra soggiorno e disimpegno

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità + Valutazione della Sicurezza (VdS)

Descrizione delle opere da sanare: - apertura su muro portante di camino 'passante' tra cucina e soggiorno; - traslazione su muro portante dell'apertura tra soggiorno e disimpegno

Accertamento di conformità Onorario: € 1.500,00

Accertamento di conformità Diritti: € 200,00

Valutazione della sicurezza (Vds) Onorario: € 1.500,00

Valutazione della Sicurezza Diritti approssimativi: € 225,00

Oneri fiscali relativi agli onorari: € 843,00

diritti di sanatoria ipotizzabili: € 1.500,00

Chiusura porta di connessione con attiguo sub 3 con muratura di tamponatura come alla preesistente, ed intonaco delle rispettive facce + opere di interruzione delle eventuali interconnessioni impiantistiche tra le due unità + installazione nuova caldaia a gas e connessione al preesistente impianto: € 9.700,00

Interventi edilizi ed impiantistici ONERI (IVA): € 2.134,00

Oneri Totali: **€ 17.602,00**

Note: L'importo degli interventi necessari ed indifferibili atti al ripristino delle interconnessioni funzionali effettuate dall'esecutato con le unità residenziali attigue (sub 10 e 3) in quanto anch'esse a oggi di sua esclusiva proprietà e disponibilità, sono definiti forfettariamente secondo i prezzi medi sia in riferimento alla necessità di posizionare una nuova caldaia a gas del tipo standard di capacità pari a 24 Kw, che delle prestazioni ipotizzabili per completare gli interventi sopra descritti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le differenze riscontrate nel sopralluogo, relative alla lieve traslazione della porta interna tra soggiorno e disimpegno e alla apertura di connessione (camino) tra cucina e soggiorno (eccettuata l'apertura su tramezzatura di comunicazione tra le due attigue unità - apertura di connessione con il sub 3 - che dovrà essere necessariamente rimurata), sono circostanze realizzate molto tempo fa, e sicuramente in data antecedente il 24 maggio 2024 (data di emanazione del cosiddetto Decreto Salva Casa D.L. 69/2024); le suddette modifiche NON possono essere, a parere del CTU, ricomprese nelle "toleranze esecutive" esplicitate nell'articolo 34-bis, comma 2-bis del T.U., in quanto non espressamente contemplate per la loro natura di "opere strutturali", che andranno sanate, sotto detto profilo, con una sanatoria cosiddetta "semplificata" ammessa per zone sismiche di classe 2 (vedasi classificazione vigente di cui alla Delibera G.R. del 18 settembre 2012 n. 1111 - in

precedenza dal 30.07.2003 era zona sismica 3), oltre a SCIA in sanatoria per il profilo edilizio.



Note generali sulla conformità: Si precisa che dall'accesso espletato dal CTU presso il Comune di Narni, è stato inserito nei titoli edilizi autorizzativi, la Concessione Edilizia Gratuita n.15621 del 17/09/1998, rilasciata ad altra ditta dello stesso ente urbano (particella n. 83), per "Installazione cancelli e sistemazione muro di contenimento" che quindi NON interessa le tre unità immobiliari oggetto della presente perizia di CTU (subalterni n.ri 9,10,11), e che quindi non rientra tra i titoli edilizi attenzionati.

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.1.1 Piano Operativo (P.O.) "Le zone A corrispondono alle parti della città nelle quali si può ritenere che il processo di costruzione urbana sia sostanzialmente terminato e si sia sedimentato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. In linea generale all'interno di queste zone sono state utilizzate tecniche costruttive tradizionali. Esse sono soggette quindi prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato, ma continuo adeguamento alle esigenze dei nuovi abitanti e delle loro attività. Questi interventi debbono tenere conto del valore tecnico, funzionale, artistico e simbolico di ciascun manufatto e dell'intero contesto e con esso confrontarsi".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice non presente
Rapporto di copertura:	indice non presente
Altezza massima ammessa:	indice non presente
Volume massimo ammesso:	indice non presente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il Tipo di Intervento previsto per detta zona è: "rc - risanamento conservativo" di cui all'art. Art. 4.2.2.6 del P.O.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione residenziale ed accessoria alla residenza dell'intero compendio immobiliare, e quindi della presente unità immobiliare ad uso abitativo, è congrua con la destinazione urbanistica del sito di sedime del fabbricato.

Note generali sulla conformità:

Il vincolo sopra dichiarato non è da intendersi sull'intero fabbricato o sulla presente unità immobiliare, ma sulle sue parti esterne, in quanto lo stesso è ricompreso nella perimetrazione di centro storico, ovvero in zona sottoposta a vincolo panoramico di cui alla Legge 1497/39 e smi a seguito di dichiarazione di notevole interesse

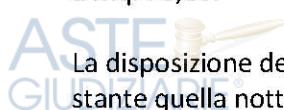




Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto B

Unità immobiliare ricompresa in un fabbricato ad uso residenziale posto nel centro storico della frazione di Montoro di Narni, sviluppato su due piani fuori terra oltre un seminterrato, composto di un totale di n. 5 unità residenziali.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra ed è composto da 5,5 vani catastali, consistenti in: una camera da letto matrimoniale di s.u. mq. 17.25 dotata di bagno esclusivo di s.u. mq. 7.40, oltre a ripostiglio sottoscale s.c. mq. 1.25, una seconda camera da letto di s.u. mq. 13.50, un bagno di mq. 5.04, un disimpegno di s.u. mq. 2.16, una cucina/pranzo di s.u. mq. 17.30 e un Soggiorno di s.u. mq. 14.90; quindi detto appartamento misura una superficie utile (escludendo per le premesse formulate l'ingresso dell'atrio comune) pari a mq. 78,80.



La disposizione dei vani è tale da prevedere nel lato verso Piazza Sant'Egidio la zona giorno, e nel lato retrostante quella notte.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] DEI BENI

- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 102,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1900

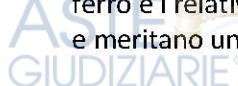
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile denotano una netta distinzione tra esterni (parti comuni a vista) ed interni (della presente u.i.u.), infatti: internamente gli impianti e le finiture sono ben conservate e adeguate allo scopo, e nel caso specifico appaiono ben realizzate conferendo all'appartamento un buon grado di finitura e gradevolezza; esternamente l'intero fabbricato appare in uno stato di conservazione alquanto compromesso, con intonaci nel solo prospetto frontale, la cui tinteggiatura è screpolata e deteriorata, e con diversi distacchi di intonaco in facciata e nei balconi del piano primo; inoltre da un esame sommario a vista, anche il tetto a padiglione sembra essere quello originario, probabilmente stante la non perfetta linearità, eseguito con orditura in legno, a sostegno diretto probabilmente (non è stato possibile una verifica di ispezione) del vetusto manto di tegole tipo marsigliesi; le persiane esterne dell'appartamento sovrastante appaiono anch'esse in pessimo stato di conservazione, così come le grondai in lamiera di ferro e i relativi pluviali; pertanto l'aspetto delle parti esterne del fabbricato non appaiono affatto gradevoli, e meritano un necessario imminente intervento di risanamento.



Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone



Manto di copertura
ASTE GIUDIZIARIE®
Pareti esterne

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rive-
stimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: la parete lato piazza è intonacata
materiale: **gres** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** acces-
sori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Note: Portoncino blindato con pannello esterno bugnato, serratura di
sicurezza e spioncino

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **buone**
Note: gres porcellanato

ASTE GIUDIZIARIE®
Impianti:
Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori:
convettori condizioni: **buone** conformità: **rispettoso**
delle vigenti normative

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e succe- sive	NO
Note	Il CTU da una valutazione a vista ha constatato la appa- rente e desumibile esecuzione a norma di detto impianto, che appare ben organizzato e in buona conservazione. Per lo stesso non sono state fornite né in sede di sopralluogo né dall'accesso documentale al Comune di Narni alcuna dichiarazione di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas e radiatori in alluminio + camino a legna
Stato impianto	buono
Potenza nominale	Baxi Avant Blue da 23 KW

Epoca di realizzazione/adeguamento	approssimativamente 2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	In sede di sopralluogo si è constata la presenza di una caldaia a gas posta esternamente nella parete lato sud, protetta da intelaiatura metallica, che alimenta entrambi gli appartamenti oggetto di esecuzione, e che quindi dovranno essere oggetto di distacco ed opere connesse, per essere resi indipendenti. Un esame a vista dei componenti (caldaia + radiatori) e il rilevabile buon grado di conservazione e manutenzione, fanno pretendere per un giudizio di rispetto della norma dell'impianto, per il quale comunque non è stato fornita ne dichiarazione di conformità, ne libretto d'impianto. Gli interventi per renderlo autonomo e funzionale dovranno produrre quindi entrambe le citate documentazioni.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non consegnata in sede di sopralluogo e non riscontrabile nella documentazione rimessa dal Comune di Narni a fronte dell'accesso agli atti esercitato dal CTU

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si rimanda ai criteri generali elaborati dall'Agenzia delle Entrate "regole tecniche di cui all'art 3, comma 2, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013 (N. 39724/2013 protocollo) Note generali: - nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. - la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. - la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di

piani collegati. - la superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato."



(*) La somma delle superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti in tabella, entrano nel computo complessivo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie ("A1" + "A2") (la superficie "A2" ragguagliata, è presa in considerazione solo ove presente).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare residenziale (vani principali e accessori diretti comunicanti)	sup linda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		102,00		102,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

Quindi dopo aver effettuato opportuno sopralluogo, il sottoscritto, reso edotto dello stato dei luoghi, della consistenza, delle finiture ed impianti, e di ogni circostanza ravvisabile da un esame a vista dei luoghi, si è opportunamente documentato sul contesto ove è ubicato l'immobile. sono stati valutati una serie di fattori, quali l'esposizione, il contesto, la viabilità, la reperibilità di parcheggi, le offerte commerciali e ludiche/sociali di prossimità, ed ogni aspetto estrinseco al bene che ne accentua o meno il suo reale valore immobiliare.

Fatto ciò il sottoscritto ha provveduto a documentarsi sulle dinamiche del mercato immobiliare locale, per immobili di caratteristiche il più possibile similari a quelle dei beni oggetto di stima; tale indagine è stata svolta presso le locali agenzie immobiliari, e ricercando le valutazioni svolte nell'ambito di diverse procedure esecutive.

Tutti questi elementi hanno permesso al sottoscritto di definire il più probabile valore unitario di mercato, e di applicare questi, alle superfici lorde con ragguaglio di quelle relative agli accessori, e determinare così, il più probabile valore di mercato per il compendio imm.re stimato.

Occorre ricordare che, dopo aver autonomamente raccolte le informazioni utili a determinare, come descritto sopra, il valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto a consultare le consuete pubblicazioni: O.M.I. - borsino immobiliare ed analoghi strumenti (2° semestre 2024 - ultima pubblicazione rinvenuta per la zona R1 - microzona n. 9, del Comune di Narni), le cui indicazioni devono considerarsi mere quotazioni e non stime; detti valori vengono utilizzati infatti per confronto ed eventuale aggiustamento, essendo ben chiaro che i valori raccolti sono "quotazioni" e



non possono sostituire la "stima immobiliare".



8.2 Fonti di informazione:

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



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nel territorio e osservatorio del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare di CCIAA dell'Umbria;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI (secondo semestre 2024): abitazioni di tipo economico – cat. A/3 (stato conservativo: normale): da €/mq. 500 a €/mq. 800;



Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e perizie di stima per esecuzioni immobiliari di zona.



8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.600,00.

Stima sintetica comparativa - vedasi esplicitazione nella sezione 'criteri di stima'

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità immobiliare residenziale (vani principali e accessori diretti comunicanti)	102,00	€ 800,00	€ 81.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo detrazione del 0,00%			€ 81.600,00
Valore Finale			€ 0,00
Valore corpo			€ 81.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.600,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo economico [A3]	102,00	€ 81.600,00	€ 81.600,00

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%)



€ 12.240,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 18.382,50

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Arrotondamento

€ 22,50



Giudizio di comoda divisibilità: Esiste una connessione impiantistica (impianto di riscaldamento) con il lotto 1 (sub 10) e una connessione con il sub 3 (escluso dalla presente procedura es.) che vanno risolte, nei modi e con i costi ipotizzati e dettagliati nelle conformità edilizie, e posti quali decurtazione del valore di stima.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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



€ 51.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

soggetta a imposta di registro ordinaria (non soggetta a IVA)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 30
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Lotto: 003 - MAGAZZINO P.S1 - SUB 9



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

Si precisa che nell'elenco delle formalità ipotecarie estratto presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni sono indicate le seguenti ulteriori annotazioni:

A) Catasto fabbricati del comune di Narni, foglio n. 99, particella n. 83 sub 9:

- 1)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 13/06/2000, R.P. 959, R.G. 5928, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 219 del 17/02/2000 - trascrizione di riferimento n. 1318 del 1993.
- 2)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 12/03/2001, R.P. 1183, R.G. 8567, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 222 del 23/02/2001 - Iscrizione di riferimento n. 1007 del 1992.
- 3)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 12/09/2001, R.P. 1184, R.G. 8568, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 222 del 23/02/2001 - Iscrizione di riferimento n. 959 del 1992.
- 4)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 12/03/2001, R.P. 1185, R.G. 8569, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 222 del 23/02/2001 - Trascrizione di riferimento n. 2045 del 1995.

B) Catasto fabbricati del comune di Narni, foglio n. 99, particella n. 83 sub 10, sono indicate ulteriori annotazioni ed esattamente:

- 1)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 27/09/2002, R.P. 1133, R.G. 9975, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 1618 del 10/11/2001- trascrizione di riferimento n. 1318 del 1993.
- 2) Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 13/06/2000, R.P. 959, R.G. 5928, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 219 del 17/02/2000 - Iscrizione di riferimento n. 1007 del 1992.
- 3) Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 27/09/2002, R.P. 1135, R.G. 9977, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 1618 del 10/11/2001 - Iscrizione di riferimento n. 959 del 1992.

C)Catasto fabbricati del comune di Narni, foglio n. 99, particella n. 83 sub 11:

- 1)Annotazione per RESTRIZIONE DEI BENI del 13/06/2000, R.P. 959, R.G. 5928, Pubblico ufficiale Tribunale di Terni, repertorio 219 del 17/02/2000 - trascrizione di riferimento n. 1318 del 1993.
- 2)Annotazioni descritte alla lettera B)

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si –
E' stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale in data 25 settembre 2024 dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Magazzino [C/2] sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Montoro, Piazza Sant'Egidio - Piano S1

Note: UNITÀ IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO, posta al piano seminterrato S1, il cui accesso attuale avviene dal portico antistante, attualmente solo parzialmente dotato di copertura posticcia in lamiera di acciaio; **SI SEGNALA CHE IL TERRENO P.LLA 233 DEL FOGLIO 99 DAL QUALE SI ACCEDERE AL MAGAZZINO IN OGGETTO, ANCHE SE DI MEDESIMA TITOLARITÀ, NON È RICOMPRESO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA, E QUINDI L'ACCESSO ALLA PRESENTE UNITÀ IMM. IN CASO DI VENDITA, RISULTEREBBE INTERCLUSO E QUINDI PRIVO DI LEGITTIMO ACCESSO.** Il magazzino nel titolo autorizzativo C.E. n. 18168 del 28.03.2003, ed in particolare nella comunicazione di fine lavori e indicazioni grafica delle opere completate, si compone di una cantina con accesso interno, ed il portico viene indicato con destinazione 'garage'. Nello stato di sopralluogo è stata riscontrata una seconda apertura interna e una CAVITÀ IPOGEA che da essa discende, posizionandosi con

proiezione verticale oltre che sotto proprietà di terzi, anche nella suddetta Piazza Sant'Egidio, come dettagliato nella "planimetria di rilievo dello stato di sopralluogo" (*) redatta dal CTU e allegata alla presente perizia;

(*) precisazione del CTU: si puntualizza che il posizionamento, effettuato con rilievo topografico locale, deve ritenersi utile ad un posizionamento di massima, non avendo necessità al momento di procedere con un rilievo idoneo all'inserimento in mappa, espletato secondo la vigente normativa catastale)

Tale circostanza porta a ritenere l'Ente proprietario della sovrastante Piazza Sant'Egidio, proprietario anche della relativa proiezione nel suo sottosuolo (art. 934 Codice Civile), e questo rileva quindi la NON SANABILITÀ delle cavità ipogee, le quali, non essendo rappresentate negli elaborati di cui ai titoli edili, con particolare riferimento alla C.E. n. 18168 del 28.03.2003, e NON riportate nei titoli di provenienza, come da ultimo il Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Terni in data 23.02.2001 in favore dell'attuale proprietario esecutato, non possono presumibilmente che essere state realizzate successivamente al citato acquisto del 2001. Si osserva che, non risulta a questo CTU alcuna documentazione che dimostri la sussistenza di dette cavità ipogee in epoca antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942 (n.b.: collocazione all'interno del centro storico frazionale) e perciò tali da non richiedere idoneo titolo edilizio, ne tantomeno sussista ad oggi alcuna concessione da parte del Comune di Narni, proprietario della piazza pubblica sovrastante, per i principi sopra esposti, di alcun diritto di superficie (intendendo per esso, anche del sottosuolo come disposto dall'art. 955 c.c.); ELEMENTI QUESTI, LA CUI ASSENZA AVVALORA, LA DEFINIZIONE DI NON CONFORMITA' ESPRESSA DAL CTU, IL QUALE RIMETTE ALL'**ILL.MO G.E.** OGNI DEBITA VALUTAZIONE SUGLI ELEMENTI FORNITI, E QUINDI SULLA EVENTUALE IMPROCEDIBILITÀ ALLA VENDITA DEL PRESENTE CORPO.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]
[REDACTED] DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni - codice fiscale n. [REDACTED], foglio 99, particella 83, subalterno 9, indirizzo PIAZZA SANT'EGIDIO N. 13, piano S1, comune NARNI, categoria C/2, classe 3, consistenza 90, superficie 119

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Il portico anteriore di accesso, negli elaborati di progetto di cui alla C.E. n. 18168/2003 da "magazzino" ne veniva assentito la divisione in due distinte parti, una da destinare a garage, dotandolo di porta carrabile esterna, connesso con porta interna con la restante parte che rimaneva magazzino; purtuttavia in fase di comunicazione fine lavori e definizione delle opere completate (prot. 9986 del 3.4.2008) esso rimaneva come allo stato preesistente (locale unico, con una sola apertura carrabile) ma oggi privo della delimitazione lato ovest (che invece era rappresentata nello stato ante opera); inoltre il preesistente manto di copertura inclinata, è stato sostituito da una parziale copertura in lamiera di acciaio e da un impalcato provvisorio che funge da temporaneo ballatoio per l'accesso all'appartamento soprastante (attuale sub 10); - il locale principale "cantina" rispetto alla sopra richiamata comunicazione di fine lavori e indicazione puntuale di quelli non realizzati, rispetto a quanto verificato in sede di sopralluogo, dimostra una maggiore altezza utile interna di circa cm 20 rispetto a quella indicata negli elaborati, in quanto probabilmente è stato

oggetto di intervento di scavo per ricreare alla stessa quota di progetto di un nuovo pavimento del tipo areato, che però il non completamento dei lavori, non ha consentito; inoltre lo sparpagliamento delle due preesistenti finestre nel lato valle, è stato fatto senza la completa apertura delle stesse all'esterno, tant'è che al sopralluogo esse erano della stessa altezza ante-opera; sussiste una nuova apertura interna sul muro portante contro-terra del lato est (non evidenziata ne sui citati elaborati di progetto che sulla planimetria catastale di u.i.u. datata 4 giugno 1997); E' STATA RINVENUTA DA DETTA NUOVA APERTURA INTERNA UNA CAVITA' IPOGEA CHE DEBORDA IN PROIEZIONE VERTICALE SULLA PIAZZA SANT'EGIDIO, CHE SI RICOLLEGA ALLA CANTINA PREESISTENTE; all'interno di detta grotta sono stati riscontrati dei pregevoli lavori di muri laterali in pietra a faccia vista, e opere di rinforzo della sommità della grotta, tutti lavori che risultano palesemente abbandonati da diversi anni.

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALI + DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: nuova apertura interna, cavità ipogea con debordamento esterno all'ente urbano p.la 83

Tipo mappale per inserimento in mappa della proiezione verticale dell'ingombro della cavità, esterna all'ente urbano p.la 83 - ONORARIO: € 1.500,00

Docfa censimento unità immobiliare 'unità di fatto' - ONORARIO: € 1.000,00

Tipo Mappale + Docfa DIRITTI (presumibili): € 500,00

Tipo Mappale + Docfa ONERI FUISCALI: € 702,50

Oneri Totali: **€ 3.702,50**

Note: LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE QUI INDICATA ASSUME UN ASPETTO MERAMENTE TEORICO, CHE NON PUO' PRESCINDERE DALLE ULTERIORI CONSIDERAZIONI SULLE DIFFORMITA' EDILIZIE EVIDENZIATE NELLA APPOSITA SEZIONE, E SULLA IMPOSSIBILITA' DI SANATORIA DELLE STESSE; infatti tali circostanze non limitano la possibilità di operare un opportuno censimento delle cavità ipogee, che peraltro godono di accessi esclusivi dalla sola unità immobiliare in esame, ma che comporterebbero necessariamente il censimento come 'porzioni di u.i.u. unite di fatto ai soli fini fiscali' ricorrendo il presupposto che NON sussisterebbero diritti omogeni nell'intera u.i.u (magazzino/cantina + grotte) circostanza che imporrebbe all'ufficio catastale l'iscrizione di RISERVA 1, per 'inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi' (Legge 1° ottobre 1969, n. 679 art. 12 e seguenti). La giusta procedura di censimento, come nel caso in esame, è indicata chiaramente nella nota di "AGENZIA ENTRATE-Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare - Settore Servizi catastali" avente ad oggetto proprio le 'Procedure di accatastamento di cavità ipogee (grotte)', come dettagliato nel "Caso 2.e", quale unica ed esaustiva direttiva applicabile al caso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE QUI INDICATA ASSUME UN ASPETTO MERAMENTE TEORICO, CHE NON PUO' PRESCINDERE DALLE ULTERIORI CONSIDERAZIONI SULLE DIFFORMITA' EDILIZIE EVIDENZIATE NELLA APPOSITA SEZIONE, E SULLA IMPOSSIBILITA' DI SANATORIA DELLE STESSE; TALE SITUAZIONE RI-LEVA ANCHE IN RELAZIONE ALLA CONFORMITA' CATASTALE, CHE QUINDI APPARE CONDIZIONATA ALLA NON SANABILITA' DELL'OPERA (CAVITA' IPOGEA).

Note generali: SI RIEPILOGANO GLI ELEMENTI EVIDENZIATI IN PERIZIA: - DIFFORMITA' NON SANABILI - PERCORSO DI ACCESSO (UNICO POSSIBILE) SU P.LLA 233 NON RICOMPRESA NEL PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di compendio immobiliare posto nel centro storico della frazione di Montoro di Narni, ai margini sud ovest dell'abitato, posto in un fabbricato edificato presumibilmente nei primi del 900, sviluppato su tre piani, dei quali due fuori terra, che attualmente si compone di n. 5 unità residenziali, oltre i locali accessori al piano seminterrato. Il fabbricato è prospiciente la piccola piazza di Sant'Egidio prossima alla omonima chiesa, raggiungibile percorrendo una piccola strada carrabile con discrete pendenze. Il borgo millenario si affaccia sul dirupo prospiciente il raccordo Terni-Orte, nel vicino tratto prossimo alle gallerie di Montoro. Montoro è una frazione del comune di Narni nata intorno al castello dei marchesi Patrizi; l'abitato del centro storico è rimasto ben conservato, preservando i tratti originari architettonici tipici. Lo sviluppo edilizio seguito negli anni nei dintorni

ha visto edificare solo residenze, pertanto questo piccolo borgo risulta privo di attività commerciali e di servizio alla persona, eccettuata la piccola scuola dell'infanzia situata nella Piazza Baronale. Per quanto concerne i collegamenti, essi risultano facilitati grazie al richiamato raccordo autostradale Terni-Orte, con il punto di immissione posto ai margini dell'abitato di Montoro.

Caratteristiche zona: in centro storico 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: zona militare di Montoro

Importanti centri limitrofi: Narni-Orte.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano - Cascata delle Marmore - lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Narni.

Principali collegamenti pubblici: svincolo su raccordo autostradale Terni-Orte 1,5 km, Svincolo su autostrada A1 - Orte 10 km, Stazione FS Orte 16 km, Stazione FS terni 21 km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



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:

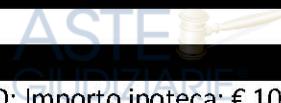
4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di NOTAIO CARLO FILIPPETTI in data 28/05/2010 ai nn. 50392/30973; Iscritto/trascritto a TERNI in data 31/05/2010 ai nn. 6690/1204 ; Note: Si precisa che il pignoramento del presente immobile è stato iscritto a favore di [REDACTED] da [REDACTED] (in qualità di procuratore speciale di [REDACTED] giusta procura speciale Repertorio n. 12962/10257 del 07/03/2024 Studio Associato [REDACTED]). Il credito è stato ceduto da " [REDACTED]"

- Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 3868,40 ; A rogito di GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 27/05/2016 ai nn. 540; Iscritto/trascritto a TERNI in data 04/01/2016 ai nn. 99/15

- Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di [REDACTED]





contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO
DI ADDEBITO; Importo ipoteca: € 340582,62; Importo capitale: € 170291,31 ; A rogito
di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 27/06/2024 ai nn. 1600/10924;
Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/06/2024 ai nn. 7146/795.

- Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO
DI ADDEBITO; Importo ipoteca: € 227314,78; Importo capitale: € 113657,39 ; A rogito
di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 27/06/2024 ai nn. 1601/10924;
Iscritto/trascritto a TERNI in data 28/06/2024 ai nn. 7148/797.



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI TERNI
in data 03/08/2024 ai nn. 1920 iscritto/trascritto a TERNI in data 17/09/2024 ai nn.
9718/7565; Si precisa che il pignoramento del presente immobile è stato iscritto a fa-
vore di [REDACTED] da [REDACTED]. (in qualità di procuratore speciale
di [REDACTED] giusta procura speciale Repertorio n. 12962/10257 del
07/03/2024 Studio Associato [REDACTED]). Il credito è
stato ceduto da " [REDACTED]".



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevate.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevate.

Millesimi di proprietà: Non rilevati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Allo stato attuale non sussistono i
requisiti per l'accesso ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: La presente unità immobiliare, quale Cantina/magazzino
priva di impianti di riscaldamento/raffreddamento è esclusa dall'obbligo di dotazione



dell'attestato di prestazione energetica, come dettagliato alla lett. d) dell'Appendice A) di cui al D.Lgs. 192/2005

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

Averenze ulteriori: Non rilevati



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale n.

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al [REDACTED]. In forza di SENTENZA, VERBALE DI DIVISIONE E CONCILIAZIONE - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 24/07/1997, ai nn. 508; registrato a TERNI, in data 17/09/1997, ai nn. 16425; trascritto a TERNI, in data 14/11/1997, ai nn. 10613/7918.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale n.

[REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dal [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 23/02/2001, ai nn. 222/23-02-2001; trascritto a TERNI, in data 12/03/2001, ai nn. 2226/1524.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 18168 del 28/03/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO E MODIFICHE PROSPETTI FABBRICATO

Oggetto: ristrutturazione e modifiche prospetti

Presentazione in data 04/04/2002 al n. di prot. 7956

Rilascio in data 28/03/2003 al n. di prot. 18168



NOTE: Si precisa che, per i lavori di cui alla concessione edilizia n. 18168 del 28/03/2003, la Soprintendenza per i beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico dell'Umbria ha rilasciato l'Autorizzazione n. 6959 del 05/06/2002.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzino [C/2]

Nessuna.

IPOTESI DI MESSA IN PRISTINO DEGLI ABUSI: € 50.000,00

Oneri Totali: **€ 50.000,00**



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VEDASI DETTAGLIO NELLE SEGUENTI 'NOTE DI CONFORMITA' CATASTALE'

Regolarizzabili mediante: NON REGOLARIZZABILI

Descrizione delle opere da sanare: VEDASI DETTAGLIO NELL'ALLEGATO "COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA" NOTE CONFORMITA' EDILIZIA A MARGINE

IMPORTO PRESUMIBILE PER MESSA IN PRISTINO: € 56.000,00

ONERI FISCALI (IVA) SU IMPORTO PRESUMIBILE MESSA IN PRISTINO: € 12.320,00

Oneri Totali: **€ 68.320,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Nelle preliminari considerazioni della

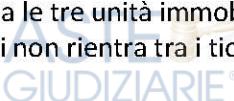
presente perizia, riferite al corpo C) in questione, il CTU ha rimesso al G.E. le valutazioni tecniche che egli ha potuto espletare, circa l'ipotizzata NON SANABILITÀ delle cavità ipogee; pertanto a seguire, si fornisce un computo estimativo DI MASSIMA, nella speranza che possa essere utile a definire sommariamente quali sarebbero gli abnormi costi di rimessa in pristino (stimati circa euro 56.000 oltre oneri di legge), addirittura più alti dell'attuale valore di mercato stimato del corpo C) in esame nell'ipotesi fittizia di totale conformità (euro 45.750 al valore di stima). Appare utile sottolineare come possano essere individuate molteplici soluzioni per condurre l'eventuale messa in pristino dei luoghi, tra i quali il CTU ha scelto quello più "semplice" e definitivo (no applicazioni di strutture atte ad interventi manutentivi periodici per rispondere alle esigenze di scopo).

COMUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA per lavori di '**MESSA IN PRISTINO**' per non sanabilità
 (Art. 35 del Testo Unico D.P.R. 380/2001), relativi alla CAVITÀ IPOGEA
 (riferimento prezzario regionale Umbria di cui alla Del.ne G. R. 26 febbraio 2025, n. 143):

- 1) Verifiche geologiche e tecniche, verifiche sismiche, autorizzazioni:
 a corpo € 7.500,00 (importo approssimativo)
- 2) 4.1.130 CHIUSURA DI APERTURE A TUTTO SPESSORE. Chiusura di vani di porte, finestre o di altre aperture interne ed esterne o nicchie di vecchie strutture murarie anche semidemolite o pericolanti, eseguita a tutto spessore con impiego di mattoni pieni. Sono compresi: i materiali occorrenti; la preparazione del vano; le ammorsature e gli ancoraggi necessari; l'idonea malta rispondente, se del caso, alle caratteristiche di quella originale. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. €/mc 724,00 * circa mc. 10 = € 7.240 (chiusura aperture a tutto spessore di muratura a pietra)
- 3) 1.10.1 TRASPORTO E APPONTAMENTO DELL'ATTREZZATURA DI PERFORAZIONE A ROTAZIONE O A PERCUSSIONE. Trasporto dell'attrezzatura di perforazione a rotazione o a percussione per la realizzazione di pali. Sono compresi: il trasporto di andata e ritorno, dalla sede legale al cantiere; l'appontamento dell'attrezzatura di perforazione; il carico, lo scarico; il personale necessario. €/cad 1440,00 * n. 1 = € 1.440 (per perforazioni per riempimento cavità ipogee)
- 4) 1.10.10.2 PALI FINO M 20,00. Pali di lunghezza fino a m 20,00, trivellati con sonda, realizzati completi in opera. Sono compresi: la fornitura del calcestruzzo con resistenza caratteristica non inferiore a Rck 250 kg x cmq; la trivellazione in rocce da molto scadenti a scadenti (RMR system) non escluso l'attraversamento di trovanti di spessore fino a cm 100; la posa in opera della gabbia di armatura; la rettifica delle teste dei pali; la rimozione ed il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto dei materiali di risulta dalla trivellazione e dalle operazioni di rettifica delle teste dei pali; ogni compenso ed onere per l'impiego delle necessarie attrezzature per il getto del calcestruzzo dal fondo in modo da evitare il dilavamento o la separazione dei componenti; l'onere del maggiore calcestruzzo occorrente per l'espansione dello stesso fino al 20%, anche in presenza di acqua. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.
 Sono esclusi: il trasporto e l'appontamento dell'attrezzatura di perforazione, la fornitura dei ferri di armatura che saranno compensati con i prezzi di cui al CAP 3. La misura verrà effettuata per la lunghezza effettiva dei pali a testa rettificata.
 €/m. 64 * m. 10 circa * 4 perni = € 2.560 (perni per riempimento cavità ipogee)
- 5) 3.3.28.0 CALCESTRUZZO SPECIALE CON MALTA FLUIDA E LEGGERA PER RIEMPIMENTI, MASSA VOLUMICA 1700 KG/MC. Calcestruzzo speciale con malta fluida e leggera per riempimenti, massa volumica 1700 kg/mc. Classe di consistenza S5. Sono compresi: tutti gli oneri tra cui quelli di controllo previsti dalle vigenti norme e l'onere della pompa. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Sono escluse: le casseforme. €/mc. 151,00 * circa mc. 212,50 (mq. 85 x hm 2.50) = € 32.087,50 (riempimento cavità ipogea);
- 6) opere di ripristino della pavimentazione preesistente superficiale ove realizzare i perni per riempimento cavità ipogee: a corpo € 2.000 (n. 4 * €/cad 500)
- 7) Maggiorazione per opere di cui al cap. 3 'opere in calcestruzzo per interventi in zona omogenea 'A': + 10% max * € 32.087,50 (vedasi art. 5) = € 3.208,75

Note generali sulla conformità: Si precisa che dall'accesso espletato dal CTU presso il Comune di Narni, è stato aggiunto ai titoli edilizi autorizzativi, la Concessione Edilizia Gratuita n. 15621 del 17/09/1998,

rilasciata ad altra ditta dello stesso ente urbano (particella n. 83), per "installazione cancelli e sistemazione muro di contenimento" che pertanto NON interessa le tre unità immobiliari oggetto della presente perizia di CTU (subalterni n.ri 9,10,11), e che quindi non rientra tra i titoli edilizi attenzionati.



7.2 Conformità urbanistica:

Magazzino [C/2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.1.1 Piano Operativo (P.O.) "Le zone A corrispondono alle parti della città nelle quali si può ritenere che il processo di costruzione urbana sia sostanzialmente terminato e si sia sedimentato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. In linea generale all'interno di queste zone sono state utilizzate tecniche costruttive tradizionali. Esse sono soggette quindi prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato, ma continuo adeguamento alle esigenze dei nuovi abitanti e delle loro attività. Questi interventi debbono tenere conto del valore tecnico, funzionale, artistico e simbolico di ciascun manufatto e dell'intero contesto e con esso confrontarsi".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non presente
Rapporto di copertura:	Non presente
Altezza massima ammessa:	Non presente
Volume massimo ammesso:	Non presente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il Tipo di Intervento previsto per detta zona è: "recupero/risanamento conservativo" di cui all'art. Art. 4.2.2.6 del P.O.

Note sulla conformità:

Nessuna.

La destinazione residenziale e pertinenziale alla residenza dell'intero compendio immobiliare, e quindi della presente unità immobiliare ad uso magazzino accessorio alla residenza, è congrua con la destinazione urbanistica del sito di sedime del fabbricato.

Note generali sulla conformità: Il vincolo sopra dichiarato non è da intendersi sull'intero fabbricato o

sulla presente unità immobiliare, ma sulle sue parti esterne, in quanto lo stesso è ricompreso nella perimetrazione di centro storico, ovvero in zona sottoposta a vincolo panoramico di cui alla Legge 1497/39 e smi a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico da parte della Giunta Regionale con atto n° 4645 del 29/07/1985.

Descrizione: Magazzino [C/2] di cui al punto C

Trattasi di un locale principale cantina/magazzino di superficie utile pari a circa mq. 90, un antistante struttura antistante, in planimetria catastale definita 'portico', e in una cavità ipogea che da detto locale discende estendendosi in proiezione verticale sotto Piazza Sant'Egidio.

L'accesso è precluso, in quanto il terreno antistante, che bisogna attraversare per accedervi provenendo da Piazza Sant'Egidio, NON è ricompreso nella presente procedura esecutiva, e NON è oggetto di pignoramento (del 3 agosto 2024, trascritto il 17 settembre 2024 R.G. 9718 e R.P. 7565).

La 'grotta' non risulta rappresentata in nessuno degli elaborati grafici afferenti i titoli edilizi rimessi dal Comune di Narni, ne risulta dettagliata nemmeno in forma meramente descrittiva nel titolo di provenienza, Decreto di Trasferimento del Tribunale di Terni del 23 gennaio 2001.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ DEI BENI

- Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 233,00

E' posto al piano: Seminterrato "S1"

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 341 al finito (attuali 3,61)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile denotano una netta distinzione tra esterni ed interni (quantomeno dei due appartamenti sub 10 e 11), mentre anche per la destinazione di cantina/magazzino, la presente u.i.u. risulta priva di finiture particolari e priva di impianti. Si evidenzia lo stato di conservazione delle parti esterne dell'intero fabbricato, che risultano alquanto compromesse, con intonaci nel solo prospetto frontale, la cui tinteggiatura è screpolata e deteriorata, e con diversi distacchi di intonaco in facciata e nei balconi del piano primo; inoltre da un esame sommario a vista, anche il tetto a padiglione sembra essere quello originario, probabilmente stante la non perfetta linearità, eseguito con orditura in legno, a sostegno diretto probabilmente (non è stato possibile una verifica di ispezione) del vusto manto di tegole tipo marsigliesi; alcune persiane esterne appaiono anch'esse in pessimo stato di conservazione, così come le grondaie in lamiera di ferro e i relativi pluviali.

Per quanto riguarda le condizioni della presente unità immobiliare si segnala come il portico anteriore (magazzino) sia in forte stato di degrado, con copertura incompleta per il richiamato ballatoio provvisorio; il locale principale è privo di finiture ed impianti, mentre presso le cavità ipogee si riscontrano lavori interrotti da molto tempo relativi alle opere di finitura con muratura in pietra e mattoni a faccia a vista, sia delle pareti che parzialmente della volta.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza rilevata corrisponde con quella esposta in visura, pari a mq. 90 che rappresenta la superficie utile del locale principale, al quale con la superficie del 'portico' anteriore di ingresso, sommano 119 mq di superficie catastale. In detta consistenza NON sono ricompresi ne il locale definito 'Cantina' rappresentato negli elaborati di progetto C.E. 18168 del 28.03.2003 di ulteriori mq. 12 (non rappresentato nella attuale planimetria di u.i.u. redatta il 4.6.1997), ne la cavità ipogea che sviluppa una superficie utile di circa mq. 86 (anch'essa non rappresentato nella attuale planimetria di u.i.u. redatta il 4.6.1997) che non risulta dagli elaborati progettuali di cui alla richiamata C.E. 18168/2003.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale principale Magazzino	superf. esterna linda	112,00	1,00	112,00
Locale magazzino (portico) anteriore	superf. esterna linda	35,00	0,80	28,00
Cavità Ipogea	sup reale netta	86,00	0,50	43,00
		233,00		183,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

Fatto ciò il sottoscritto ha provveduto a documentarsi sulle dinamiche del mercato immobiliare locale, per immobili di caratteristiche il più possibile similari a quelle dei beni oggetto di stima; tale indagine è stata svolta presso le locali agenzie immobiliari, e ricercando le valutazioni svolte nell'ambito di diverse procedure esecutive.

Tutti questi elementi hanno permesso al sottoscritto di definire il più probabile valore unitario di mercato, e di applicare questi, alle superfici lorde con ragguaglio di quelle relative agli accessori, e determinare così, il più probabile valore di mercato per il compendio imm.re stimato.

Occorre ricordare che, dopo aver autonomamente raccolte le informazioni utili a determinare, come descritto sopra, il valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto a consultare le consuete pubblicazioni: O.M.I. - borsino immobiliare ed analoghi strumenti (2° semestre 2024 - ultima pubblicazione rinvenuta per la zona R1 - microzona n. 9, del Comune di Narni), le cui indicazioni devono considerarsi mere quotazioni e non stime; detti valori vengono utilizzati infatti per confronto ed eventuale aggiustamento, essendo ben chiaro che i valori raccolti sono "quotazioni" e non possono sostituire la "stima immobiliare".

8.2 Fonti di informazione:

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nel territorio e osservatorio del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare di CCIAA dell'Umbria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI (secondo semestre 2024): abitazioni di tipo economico - categoria A/3 (stato conservativo: normale): da €/mq. 500 a €/mq. 800

Pertanto, viste le condizioni intrinseche ed estrinseche appare congruo adottare un valore unitario per una cantina/magazzino pari al 50% del suddetto valore minimo di zona per le residenze.;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta e perizie di stima per esecuzioni immobiliari di zona.

8.3 Valutazione corpi:

C. Magazzino [C/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.750,00.

Stima sintetica comparativa e analisi costi ipotizzabili di messa in pristino con computo metrico estimativo redatto con il vigente prezzario regionale.

IL VALORE DI STIMA QUI DEFINITO NON PUO' CHE ESSERE MERAMENTE IPOTETICO, SECONDO LE VALUTAZIONI DI NON SANABILITA' ESPRESSE IN PREMESSA E NELLA RELATIVA SEZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale principale Magazzino	112,00	€ 250,00	€ 28.000,00
Locale magazzino (portico) anteriore	28,00	€ 250,00	€ 7.000,00
Cavità Ipogea	43,00	€ 250,00	€ 10.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo detrazione del 0,00%			€ 45.750,00
Valore Finale			€ 0,00
Valore corpo			€ 45.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Magazzino [C/2]	183,00	€ 45.750,00	€ 45.750,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale – Opere di messa in pristino:

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: IL VALORE COMPLESSIVO DEL PRESENTE LOTTO E' MERAMENTE IPOTETICO, QUALORA FOSSE ESEGUITA LA MESSA IN PRISTINO DEGLI ABUSI EVIDENZIATI. INOLTRE IN TAL CASO DOVREBBE ESSERE SCOMPUTATO IL VALORE DI STIMA ATTRIBUITO ALLE CAVITA' IPOGEE, O QUANTOMENO ALLA PARTE NON CONFORME

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **VALORE NEGATIVO** € -33.135,00

8.6 Regime fiscale della vendita

soggetta a regime ordinario di imposta di Registro (non soggetta ad IVA)



Data generazione:
18-09-2025



L'Esperto alla stima
Geom. Sandro Ursini



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 43
Ver. 3.0
Edicom Finance srl