

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **270/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Giammugnai**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - SUB. 24-66-61-
62-63-64-65

Esperto alla stima: Ing. Mauro Magnanelli
Codice fiscale: MGNMRA53C07L117B
Studio in: Via Prampolini 11 - 05100 Terni
Email: ing.mmauro@hotmail.it
Pec: mauro.magnanelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ORTANA VECCHIA SNC - SAN LIBERATO - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - SUB. 24-66-61-62-63-64-65

Corpo: LOTTO 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS., foglio 133, particella 355, subalterno 24, piano 1, comune NARNI

foglio 133, particella 355, subalterno 66, piano S-T-1, comune NARNI

foglio 133, particella 355, subalterno 65, piano S-T-1, comune NARNI

foglio 133, particella 355, subalterno 64, piano S-T-1, comune NARNI

foglio 133, particella 355, subalterno 63, piano S-T-1, comune NARNI

foglio 133, particella 355, subalterno 62, piano S-T-1, comune NARNI

foglio 133, particella 355, subalterno 61, piano S-T-1, comune NARNI

2. Stato di possesso

Bene: VIA ORTANA VECCHIA SNC - SAN LIBERATO - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - SUB. 24-66-61-62-63-64-65

Corpo: LOTTO 1

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ORTANA VECCHIA SNC - SAN LIBERATO - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - SUB. 24-66-61-62-63-64-65

Corpo: LOTTO 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ORTANA VECCHIA SNC - SAN LIBERATO - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - SUB. 24-66-61-62-63-64-65

Corpo: LOTTO 1

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

Beni: VIA ORTANA VECCHIA SNC - SAN LIBERATO - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - SUB. 24-66-61-62-63-64-65

Corpo: LOTTO 1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ORTANA VECCHIA SNC - SAN LIBERATO - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - SUB. 24-66-61-62-63-64-65

Corpo: LOTTO 1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ORTANA VECCHIA SNC - SAN LIBERATO - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - SUB. 24-66-61-62-63-64-65

Corpo: LOTTO 1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ORTANA VECCHIA SNC - SAN LIBERATO - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - SUB. 24-66-61-62-63-64-65

Prezzo da libero: € 827.682,97

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Narni (TR)**
Località/Frazione **SAN LIBERATO**
VIA ORTANA VECCHIA SNC

Lotto: 001 - SUB. 24-66-61-62-63-64-65

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LOTTO 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: SAN LIBERATO, VIA ORTANA VECCHIA SNC

Note: Appartamenti corpi di fabbrica A e B di cui n. 6 unità immobiliare cielo-terra corpo di fabbrica A e un appartamento piano primo corpo di fabbrica B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 133, particella 355, subalterno 24, piano 1, comune NARNI

Millesimi di proprietà di parti comuni: Tabelle millesimali non presenti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 133, particella 355, subalterno 66, piano S-T-1, comune NARNI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 133, particella 355, subalterno 65, piano S-T-1, comune NARNI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 133, particella 355, subalterno 64, piano S-T-1, comune NARNI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 133, particella 355, subalterno 63, piano S-T-1, comune NARNI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 133, particella 355, subalterno 62, piano S-T-1, comune NARNI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., foglio 133, particella 355, subalterno 61, piano S-T-1, comune NARNI

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato effettuato solo un accatastamento in fase di costruzione F/3

Note: E necessario effettuare un DOCFA di accatastamento dell'immobile, per una spesa complessiva di circa 3850,00 €

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'intervento edilizio individuato con sigla UMI 4 nel Progetto Norma 4.6 , di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, rientra in quelli previsti dal PRG vigente al momento dell' inoltrato da parte dei soggetti proponenti Sigg. OMISSIS al Comune di Narni del progetto preliminare e relativo schema di convenzione (15 marzo 2007), approvato dai competenti organi dell' Amministrazione nello stesso mese (28.03.2007). Successivamente, a seguito dell' individuazione del Soggetto Attuatore (soc. OMISSIS.) e della domanda di concessione edilizia da parte dello stesso in 27.05.2008 prot. 15879, fu rilasciato dal Comune di Narni, Area Dipartimento e Gestione-Organizzazione del Territorio, il permesso a costruire prot. n. 20312 del 22.09.2008. Il complesso si trova in Loc. San Liberato ed è composto da tre corpi di fabbrica: i corpi A e B hanno una configurazione ad "L" (il corpo "A" s'affaccia sulla strada Ortana, il "B" è ad essa ortogonale); il corpo "C" , a se stante, si trova sulla prosecuzione della direttrice del corpo "B". Nel blocco "C" non esistono immobili oggetto di richiesta di pignoramento. I corpi "A" e "B" constano di quattro livelli: il Piano Interrato ove sono stati ricavati i locali garage-cantine, il Piano Terra con gli ingressi alle residenze per il corpo "A" e gli ingressi a locali di pubblico esercizio-commerciali per il corpo "B", il Piano Primo completamente destinato alla residenza ed infine il Piano sotto-tetto. Le strutture sono state realizzate in c.a. (sistema telai nelle due direzioni principali), coperture a falde spioventi con strutture in legno lamellare con sovrastante tetto ventilato, tamponature esterne formate da intonaco esterno sp= 2cm., blocchi poroton con fibre di legno sp= 15 cm., camera d'aria sp= 2cm., pannelli in lana di roccia sp= 6 cm., blocchi poroton sp= 10 cm., intonaco interno sp= 2 cm., infissi esterni in legno con soglie e riquadrature in peperino, pavimenti balconi in gres ceramico per esterni. Le informazioni riguardanti la stratigrafia e qualità dei materiali costituenti l'involucro edilizio sono state acquisite verbalmente durante il primo sopralluogo dal rappresentante della San Liberato Costruzioni e dovranno essere oggetto di approfondimento obbligatoriamente in fase di redazione della relazione ex Legge 10/91 ai fini della determinazione della classe energetica dell'edificio al fine di verificare l'inclusione nella classe A, come dichiarato in progetto. Tutte le unità abitative del corpo "A" sono dotate, al P. Terra, fronte ingresso N-O di una mini "yard" parzialmente a verde. Per quanto concerne l'impiantistica, risultano impostate le vie dorsali di distribuzione della rete idrico sanitaria, gas metano; vie conduits per reti elettriche d' illuminazione e potenza. Predisposizione in copertura per installazione impianto di produzione acqua calda da fonti rinnovabili ed installazione nei vani sotto-tetto di boilers d'accumulo. Le unità immobiliari al loro interno sono allo stato definibile come "grezzo" (massetti, pavimenti, intonaci, finiture in genere quali rivestimenti, controtelai, pitture ed infissi interni, balaustre ed impiantistica da realizzare).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di diversa tipologia

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: ORTE.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: servizi pubblici di autolinee , stazione ferroviaria ad Orte 5/6 hm. , Accesso autostrada A1 presso casello Orte 2/3 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Descrizione onere: Convenzione con Comune di Narni; A rogito di Notaio Clericò in data 10/09/2008 ai nn. 19204/8934; Registrato a Terni in data 15/09/2008 ai nn. 7055/1T; Tale trascrizione non è suscettibile di cancellazione da parte della procedura.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000.00; Importo capitale: € 87665.57 ; Registrato a verbale pignoramento immobili in data 06/12/2016 ai nn. 3835/16; Iscritto/trascritto a verbale di pignoramento in data 29/12/2016 ai nn. 12310/8722 ; Note: OMISSIS.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di notaio Elio Bergamo in data 02/08/2010 ai nn. 1996/955; Iscritto/trascritto a ipoteca volontaria in data 12/08/2010 ai nn. 1860

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di notaio Giovanni Ungari in data 07/05/2012 ai nn. 46776/25837; Iscritto/trascritto a ipoteca volontaria in data 08/05/2012 ai nn. 478

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 29/12/2016 ai nn. 12310/8722;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Autorizzazione Soprintendenza n. 13983
04/08/2008

Avvertenze ulteriori: Richiesta completamento opere di urbanizzazione come da comunicazione scritta R.prat. 20542/ST del Comune di Narni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 20312 del 09/06/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: INTERVENTO UMI 4 PN 4.6 IN VIA ORTANA VECCHIA SAN LIBERATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/2008 al n. di prot. 15879

Rilascio in data 22/09/2008 al n. di prot. 20312

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Disposizione delle partizioni interne e lievi modifiche ai prospetti per dimensioni delle aperture e uso di materiali

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Ambientale ed Edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche ai prospetti per variate dimensioni aperture, diversità dei materiali utilizzati e diversa geometria dei balconi, diverse partizioni interne.

Note: A seguito dei sopralluoghi effettuati, sono state rilevate, alcune difformità rispetto al progetto approvato che coinvolgono i prospetti esterni (dimensioni aperture chiusure di porzioni di finestrate, geometria dei balconi, materiali di facciata con particolare riferimento alle trasanne. Il prospetto SUD corpo A risulta particolarmente influenzato da tali difformità) e la distribuzione interna delle singole

unità abitative. La struttura del solaio di copertura è stata realizzata avvalendosi della tecnologia del legno lamellare anziché della tradizionale struttura in c.a. come da progetto architettonico; l'utilizzo di tale tecnologia potrebbe aver comportato un leggero innalzamento dell'altezza in gronda. Inoltre è stata rilevata la realizzazione di un vano tecnico in adiacenza alla corsia interna della rampa di accesso ai garage corpo A. Si potrebbe ragionevolmente ritenere che per tale manufatto non vi siano aumenti Superficie Utile Coperta (SUC) in relazione all'interpretazione comunemente utilizzata dell'Art. 17 Comma 1 Lett. b) e dell'Art. 18 Comma 3 lettera c) del R.R. 2/2015 a condizione che la rampa venga riprofilata in termini di larghezza e riportata alle caratteristiche tecniche di cui al progetto approvato. Pur trovandosi di fronte a difformità lievi per il corpo A, quindi sanabili, a causa della ricadenza dell'intervento edilizio in un'area sottoposta a vincolo ambientale e paesaggistico (vedere parere non ostativo della Soprintendenza riferimento n. Prot. 9027 del 12/06/2008 allegato n. 17 e certificazione del Comune di Narni - Area Dipart. Gest. Edro. del Territorio Rif. Prot. n.17475 del 03/07/2008 richiamata all'Art. 15 della Convenzione Rep. n. 19204 a stipula Notaio V. Clerico Racc. n. 8934 reg. 15/09/2008 al n. 7055 serie 1T) non si potrà fare ricorso alla richiesta di rinnovo semplice del titolo concessorio (proroga scaduta 22/09/2016). Le difformità dovranno essere oggetto, in relazione delle condizioni elencate nel permesso a costruire originario, di: - Sanatoria Paesaggistica (con progetto di completamento in variante mediante procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 presentando apposita istanza al Comune di Narni soggetta al parere vincolante della Soprintendenza. Nell'ipotesi ritenuta molto probabile di esito - parere positivo da parte della Soprintendenza si dovrà dare corso al pagamento della sanzione pecuniaria prescritta al predetto articolo, da stabilirsi a cura dell'ente competente. A tale riguardo il Comune di Narni si è dotato di deliberazione del C.C. n. 23 del 16/03/2017 nella quale si stabiliscono le indennità risarcitorie in misura forfettaria in relazione alla tipologia degli interventi effettuati. Nel caso di specie si ritiene che detti interventi possano ricadere nelle tipologie n. 4 opere in difformità dal titolo edilizio senza aumenti di SUC o volume, e comunque entro i limiti massimi realizzabili, da € 1033.00 a € 1433.00 più diritti di segreteria in misura doppia pari a € 160.00 più n. due Bolli da 16.00€, tipologia n. 7 opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di SUC o Volume da € 516,00 a € 916,00 più diritti di segreteria in misura doppia pari a € 160.00 più n. due Bolli da 16.00€. Il tutto nell'assunzione che la P.A. mantenga gli orientamenti mostrati nel corso degli approfondimenti su detti punti. - Sanatoria edilizia ai sensi dell'Art. 154 della Legge Regionale n.1/2015, senza maggiori SUC o Volumi (comunque entro i valori massimi consentiti per il comparto), senza l'applicazione della percentuale del costo di costruzione pagato in misura doppia, sanzione forfettaria da € 600,00 a € 6000,00. Nel caso specifico, si prenderà a riferimento la sanzione max pari a 6000,00 € (anche se raramente applicata) nell'ipotesi di unificazione del processo di sanatoria nell'assunzione che la P.A. mantenga gli orientamenti mostrati nel corso degli incontri. All'interno di detta sanatoria confluiscono anche le modifiche interne. - Sanatoria per edifici ricadenti in zona sismica in funzione dell'acquisizione all'interno della pratica, del progetto di variante a sanatoria a completamento dell'intervento edilizio. Si può ragionevolmente ritenere che tale sanatoria riguardi interventi ricadenti nella categoria di minore rilevanza o privi di rilevanza ma comunque soggetti ad autorizzazione come da sentenza della C.C. n.68/2018 che ha cassato la gestione semplificata applicata in Umbria con la L.R. 1/2015. Le sanzioni previste per le inadempienze vanno da 1000,00€ a 2000,00 €; nello specifico, a titolo cautelativo, si terrà in conto l'applicazione dall'ente competente della sanzione massima. Attualmente esiste un deposito presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni Prot. 63390 del 20/10/2008, vedi allegato n.18. Poiché le sanzioni sopradette si applicano ad ogni pratica nel caso di presentazioni singole e non procedono nell'iter se non afferenti a tutti i proprietari, si ritiene utile e auspicabile anche da parte degli enti competenti al riguardo, per il raggiungimento di una sinergia tecnica ed economica, la presentazione delle sanatorie da parte degli attuali possessori dei titoli concessori. Alla fine dell'iter sarà rilasciato nuovo titolo edilizio a sanatoria ed a completamento. La variante in sanatoria potrebbe anche contenere eventuali opere di urbanizzazione eseguite in difformità alla stessa qualora la P. A. lo ritenesse necessario in sede di esame preventivo. Qualora quanto esposto ai paragrafi che precedono non accadesse antecedentemente alla vendita asta della parte eseguita, sarà necessaria una presentazione congiunta sottoscritta da tutti i p.p. attuali (S. Liberato Costruzioni arl in liquidazione, piccoli proprietari con beni già oggetto di rogito notarile) e futuri eventuali, delle pratiche di sanatoria relative all'intero complesso con tutte le responsabilità ed oneri ad esse connesse. Quanto sopra esposto, a condizione che: le osservazioni di cui al primo paragrafo (unità eseguite) ed eventuali difformità

riguardanti anche le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio non peritate, in quanto estranee alla presente esecuzione, non presentino elementi ritenuti ostativi all'ammissibilità all'iter di sanatoria complessiva. Nel qual caso l'unica possibilità praticabile potrebbe essere quella della "riconduzione in pristini" anche se non priva di obiettive difficoltà sia sotto il profilo economico sia sotto quello della commistione delle proprietà nell'ambito dei settori "A" e "B".

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche attuazione del P.R.G. del 2004
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Lottizzazione convenzionata
Estremi delle convenzioni:	Atto Notarile del 15/09/2008 ufficio del registro Terni n. 7055/1T-Repertorio 19204
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione da ultimare
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	oneri derivati dalla realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7.50
Volume massimo ammesso:	5110
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	1.04
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Immobile sottoposto ai vincoli del D.Lgs 42/2004 superato dalla autorizzazione della Soprintendenza n. 13983 del 04/08/2008

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **LOTTO 1**

LOTTO N. 01

L'intervento edilizio individuato con sigla UMI 4 nel Progetto Norma 4.6, di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, rientra in quelli previsti dal PRG vigente al momento dell'inoltro da parte dei soggetti proponenti Sigg. OMISSIS al Comune di Narni del progetto preliminare e relativo schema di convenzione (15 marzo 2007), approvato dai competenti organi dell'Amministrazione nello stesso mese (28.03.2007). Successivamente, a seguito dell'individuazione del Soggetto Attuatore (soc. OMISSIS.) e della domanda di concessione edilizia da parte dello stesso in 27.05.2008 prot. 15879, fu rilasciato dal Comune di Narni, Area Dipartimento e Gestione-Organizzazione del Territorio, il permesso a costruire prot. n. 20312 del 22.09.2008. Il complesso si trova in Loc. San Liberato ed è composto da tre corpi di fabbrica: i corpi A e B hanno una configurazione ad "L" (il corpo "A" s'affaccia sulla strada Ortana, il "B" è ad essa ortogonale); il corpo "C", a se stante, si trova sulla prosecuzione della direttrice del corpo "B". Nel blocco "C" non esistono immobili oggetto di richiesta di pignoramento. I corpi "A" e "B" constano di quattro livelli: il Piano Interrato ove sono stati ricavati i locali garage-cantine, il Piano Terra con gli ingressi alle residenze per il corpo "A" e gli ingressi a locali di pubblico esercizio-commerciali per il corpo "B", il Piano Primo completamente destinato alla residenza ed infine il Piano sotto-tetto. Le strutture sono state realizzate in c.a. (sistema telai nelle due direzioni principali), coperture a falde spioventi con strutture in legno lamellare con sovrastante tetto ventilato, tamponature esterne formate da intonaco esterno sp= 2cm., blocchi poroton con fibre di legno sp= 15 cm., camera d'aria sp= 2cm., pannelli in lana di roccia sp= 6 cm., blocchi poroton sp= 10 cm., intonaco interno sp= 2 cm., infissi esterni in legno con soglie e riquadrature in peperino, pavimenti balconi in gres ceramico per esterni. Le informazioni riguardanti la stratigrafia e qualità dei materiali costituenti l'involucro edilizio sono state acquisite verbalmente durante il primo sopralluogo dal rappresentante della San Liberato Costruzioni e dovranno essere oggetto di approfondimento obbligatoriamente in fase di redazione della relazione ex Legge 10/91 ai fini della determinazione della classe energetica dell'edificio al fine di verificare l'inclusione nella classe A, come dichiarato in progetto. Tutte le unità abitative del corpo "A" sono dotate, al P. Terra, fronte ingresso N-O di una mini "yard" parzialmente a verde. Per quanto concerne l'impiantistica, risultano impostate le vie dorsali di distribuzione della rete idrico sanitaria, gas metano; vie conduits per reti elettriche d'illuminazione e potenza. Predisposizione in copertura per installazione impianto di produzione acqua calda da fonti rinnovabili ed installazione nei vani sotto-tetto di boilers d'accumulo. Le unità immobiliari al loro interno sono allo stato definibile come "grezzo" (massetti, pavimenti, intonaci, finiture in genere quali rivestimenti, controtelai, pitture ed infissi interni, balaustre ed impiantistica da realizzare).

APPARTAMENTO SUB 24 (Fg. 133 - Part. 355) CORPO "B"

L'unità abitativa si trova al primo piano e di fatto costituisce la chiusura del corpo di fabbrica "B" verso il fronte Sud. Gode quindi di tre affacci: Est, Sud con piccolo balcone e Ovest. La composizione dell'appartamento è la seguente: ingresso da ballatoio (aperto fronte ovest ma coperto) direttamente nella zona pranzo soggiorno nella quale è stata ricavata a confine con la camera da letto una cucina con porta finestra sul balcone; camera letto matrimoniale (Sud-Est), bagno (Est) e guardaroba a servizio dello stesso. Il locale sottotetto non è accessibile in quanto non è stata ancora realizzata la scala a chiocciola interna. Nell'immobile vi sono delle piccole modifiche interne non conformi al progetto, quindi sarà necessario allestire una pratica edilizia in sanatoria.

NB: per individuazione vedere planimetria Allegato N. 1

VILLETTA SUB 66 (Fg. 133 - Part. 355)

CORPO "A"

L'unità abitativa costituisce la chiusura del corpo di fabbrica "A" fronte Est (lato rampa di discesa ai garages) ed è quindi l'unica nel corpo "A" a godere di tre affacci (N-S-O). Essa si svolge su quattro livelli : P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano terra si trova il garage completo di serranda basculante il quale è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che da accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est-Ovest; tra le due zone trova collocazione un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n.2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Nell'immobile vi sono delle piccole modifiche interne non conformi al progetto, quindi sarà necessario allestire una pratica edilizia in sanatoria.

NB : per individuazione vedere planimetria Allegato N. 2

VILLETTA SUB 61 (ex sub 8) (Fg. 133 – Part. 355)
CORPO "A"

L'unità abitativa si svolge su quattro livelli : P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano terra si trova il garage completo di serranda basculante il quale è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che da accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est-Ovest; tra le due zone trova collocazione un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n.2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Nell'immobile vi sono delle piccole modifiche interne non conformi al progetto, quindi sarà necessario allestire una pratica edilizia in sanatoria.

NB : per individuazione vedere planimetria Allegato N. 3

VILLETTA SUB 62 (ex sub 9) (Fg. 133 – Part. 355)
CORPO "A"

L'unità abitativa si svolge su quattro livelli : P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano terra si trova il garage completo di serranda basculante il quale è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che da accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est-Ovest; tra le due zone trova collocazione un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n.2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Nell'immobile vi sono delle piccole modifiche interne non conformi al progetto, quindi sarà necessario allestire una pratica edilizia in sanatoria.

NB : per individuazione vedere planimetria Allegato N. 4

VILLETTA SUB 63 (ex sub 10) (Fg. 133 – Part. 355)
CORPO "A"

L'unità abitativa si svolge su quattro livelli : P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano terra si trova il garage completo di serranda basculante il quale è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che da accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est-Ovest; tra le due zone trova collocazione un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n.2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Nell'immobile vi sono delle piccole modifiche interne non conformi al progetto, quindi sarà necessario allestire una pratica edilizia in sanatoria.

NB : per individuazione vedere planimetria Allegato N. 5

VILLETTA SUB 64 (ex sub 11) (Fg. 133 – Part. 355)
CORPO "A"

L'unità abitativa si svolge su quattro livelli : P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano terra si trova il garage completo di serranda basculante il quale è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che da accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est-Ovest; tra le due zone trova collocazione un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n.2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Nell'immobile vi sono delle piccole modifiche interne non conformi al progetto, quindi sarà necessario allestire una pratica edilizia in sanatoria.

NB : per individuazione vedere planimetria Allegato N. 6

VILLETTA SUB 65 (ex sub 12) (Fg. 133 – Part. 355)
CORPO "A"

L'unità abitativa si svolge su quattro livelli : P. Interrato, P. Terra, P. Primo e Sottotetto. Al piano terra si trova il garage completo di serranda basculante il quale è collegato alla cantina con una porta. Dalla cantina si sale al piano terra per mezzo di una scala interna. Al piano terra si trova l'ingresso principale (lato N-O) che da accesso alla zona giorno collegata con ampio passaggio aperto alla zona cucina pranzo sul fronte Est-Ovest; tra le due zone trova collocazione un bagno confinante con il vano scala proveniente dalla cantina. Al Piano superiore (1° Piano) si trova la zona notte composta da un disimpegno all'arrivo della scala interna, n.2 camere da letto "singole" fronte Nord, una camera da letto matrimoniale ed un bagno fronte Sud. Al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala interna, si trova la soffitta con il boiler d'accumulo dell'acqua calda che dovrebbe essere prodotta da impianto ad energia rinnovabile qualora installato. Nell'immobile vi sono delle piccole modifiche interne non conformi al progetto, quindi sarà necessario allestire una pratica edilizia in sanatoria.

NB : per individuazione vedere planimetria Allegato N. 7

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.277,50**

E' posto al piano: seminterrato terra primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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: Fabbricato in corso di costruzione: strutture e parti esterne ultimate, sono da realizzare le finiture interne e la parte impiantistica.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Note	Sono state approntate le linee dorsali principali con ingresso conduits alle unità immobiliari.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Centralizzato in progetto
Note	Sono state approntate le linee dorsali principali con ingresso delle tubazioni nelle unità immobiliari.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	sono predisposte tubazione principale antincendio in passerella nella zona corsia garage

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:

Sono state prese in considerazione le superfici commerciali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale netta	1.277,50	1,00	1.277,50
		1.277,50		1.277,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I semestre - 2017

Zona: SAN LIBERATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: SCHIERA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti i dati di mercato consultabili.

Fonti di informazione.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di COMUNE DI NARNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e borsino immobiliare delle camere di commercio di Perugia e Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. Anno 2017 semestre 1 valore min. 700 €/mq. Valore max. 1100 €/mq.

Borsino Camere di Commercio TR/PG Anno 2017 terzo trim. valore min. 1200 €/mq. valore max. 1400 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.078.210,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	1.277,50	€ 844,00	€ 1.078.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.078.210,00
Valore corpo			€ 1.078.210,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.078.210,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.078.210,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1	Abitazione di tipo civile [A2]	1.277,50	€ 1.078.210,00	€ 1.078.210,00

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%)	€ 161.731,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
ONERI URBANIZZAZIONE A COMPLETAMENTO	€ -41.889,23
PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA A COMPLETAMENTO	€ -14.371,88
VARIAZIONI CATASTALI	€ -3.850,00
SANZIONI AMMINISTRATIVE EDILIZIE	€ -3.410,93
SANZIONE AMMINISTRATIVA SISMICA	€ -881,48
PROGETTAZIONE SANATORIA EDILIZIA	€ -5.500,00
PROGETTAZIONE IN SANATORIA SISMICA	€ -1.750,18
COLLAUDO STATICO	€ -1.315,83
AGIBILITA' LOTTO 1	€ -5.600,00
SISTEMAZIONI RAMPA E CANCELLO	€ -10.226,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non esistono vincoli per la vendita separata di ciascun lotto

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 827.682,97
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 827.682,97

Allegati

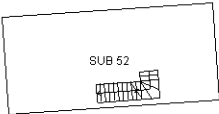
- PERIZIA IMMOBILIARE OMISSIS
- ALLEGATO 1 LOTTO1 SUB 24
- ALLEGATO 2 LOTTO1 SUB 66
- ALLEGATO 3 LOTTO 1 SUB 61
- ALLEGATO 4 LOTTO 1 SUB 62
- ALLEGATO 5 LOTTO 1 SUB 63
- ALLEGATO 6 LOTTO 1 SUB 64
- ALLEGATO 7 LOTTO 1 SUB 65
- ALLEGATO 8 - VISURE STORICHE
- ALLEGATO 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 10 - SCHEMA DETTAGLIO STIMA
- ALLEGATO 11 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ALLEGATO 12 - ELABORATI PLANIMETRICI
- ALLEGATO 13 - VISURE CATASTALI
- ALLEGATO 14 - VISURA IPOTECARIA

- ALLEGATO 15 - VALUTAZIONE COMUNE DI NARNI ONERI URBANIZZAZIONE RIMANENTI

Data generazione:
07-09-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Mauro Magnanelli

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate	
Compilato da: [redacted]		CATASTO FABBRICATI	
Iscritto all'albo: Geometri		Ufficio Provinciale di	
Prov. Terni		Terni	
N. 1239			
Comune di Narni		Protocollo n. TR0089180 del 20/12/2016	
Sezione:	Foglio: 133	Particella: 355	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



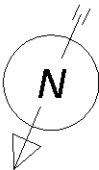
-PIANO S2-

PART. 344



STRADA STATATALE ORTANA N.204

-PIANO S1-



Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Terni	
Elaborato da: [REDACTED]			
Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 1239			
Comune di Narni		Protocollo n. TR0089180 del 20/12/2016	
Sezione:	Foglio: 133	Particella: 355	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

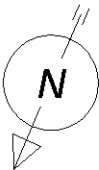
PART. 344

PART. 354

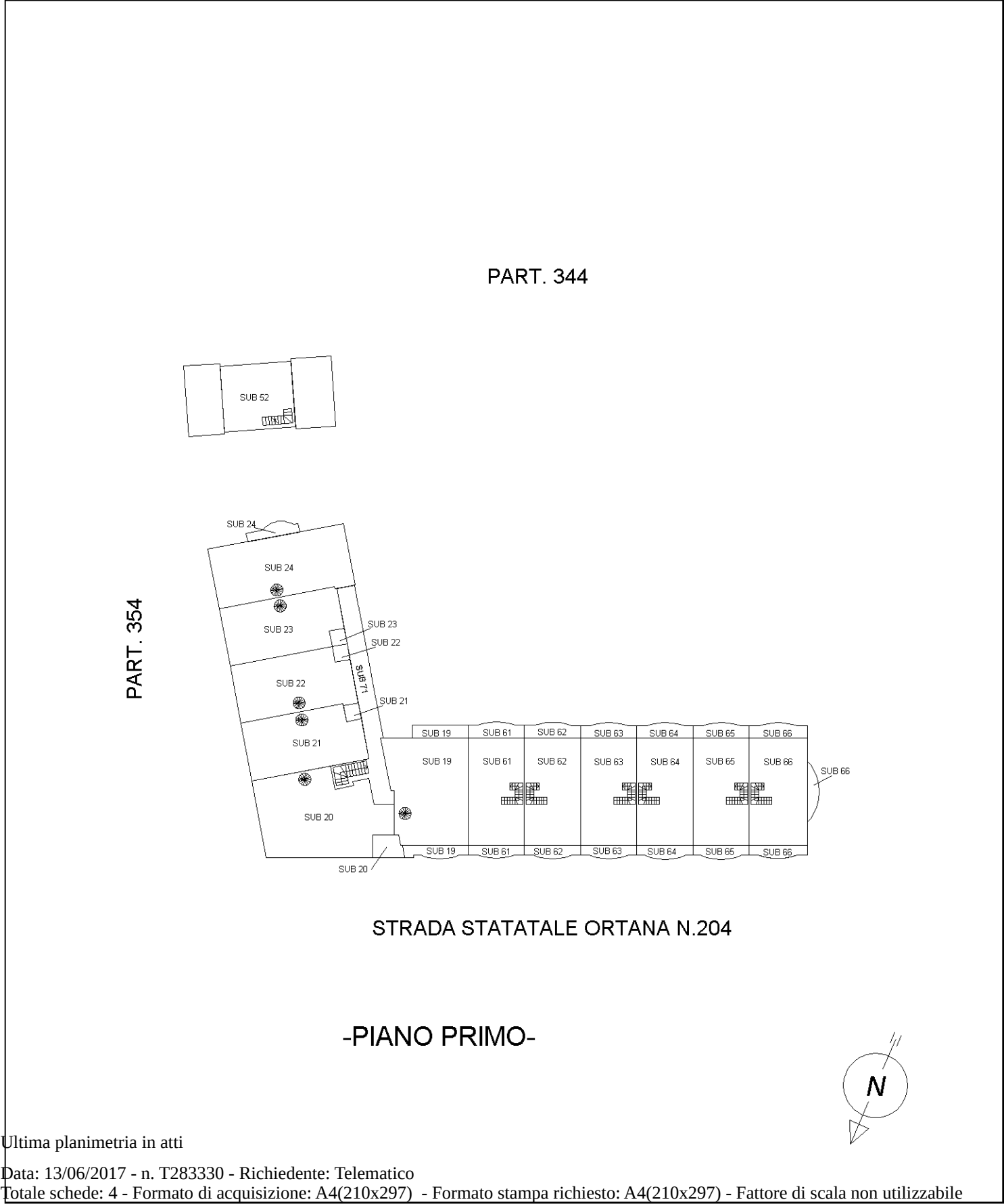


STRADA STATATALE ORTANA N.204

-PIANO TERRA-



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Terni	
Compilato da: [REDACTED]			
Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 1239			
Comune di Narni		Protocollo n. TR0089180 del 20/12/2016	
Sezione:	Foglio: 133	Particella: 355	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate	
Elaborato da: [Redacted]		CATASTO FABBRICATI	
Iscritto all'albo: Geometri		Ufficio Provinciale di	
Prov. Terni		Terni	
N. 1239			
Comune di Narni		Protocollo n. TR0089180 del 20/12/2016	
Sezione:	Foglio: 133	Particella: 355	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
PART. 354 PART. 344 SUB 24 SUB 23 SUB 22 SUB 21 SUB 20 SUB 19 SUB 61 SUB 62 SUB 63 SUB 64 SUB 65 SUB 66 STRADA STATATALE ORTANA N.204 -PIANO 2° SOTTOTETTO- N			

Ultima planimetria in atti













































