

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **145/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberta Tarani**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Riccardo Barbieri**

Codice fiscale: BRBR59M16L117L

Studio in: via del Tordo 10 - 05100 Terni

Email: riccardobarbieri2@gmail.com

Pec: riccardo.barbieri2@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada del Poggio, 18 - Nera Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 102, particella 35, subalterno 1, indirizzo strada del Poggio, 18, piano Seminterrato-Rialzato-Primo, comune Narni , categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 142 mq, rendita € 395,09

foglio 102, particella 264, subalterno 2, indirizzo strada del Poggio, 18, piano terra, comune Narni

Corpo: B-garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

OMISSIS, foglio 102, particella 264, subalterno 1, indirizzo strada del Poggio, 18, comune Narni , categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, superficie 32 mq, rendita € 52,89

Corpo: C-terreno

Categoria: residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Narni foglio 102, particella 35, subalterno 1, qualità ente urbano

2. Stato di possesso

Bene: Strada del Poggio, 18 - Nera Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B-garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C-terreno

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada del Poggio, 18 - Nera Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B-garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C-terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada del Poggio, 18 - Nera Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Corpi: A-abitazione, B-garage, C-terreno

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada del Poggio, 18 - Nera Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-garage
Comproprietari: Nessuno

Corpo: C-terreno
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada del Poggio, 18 - Nera Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B-garage

Misure Penali: NO

Corpo: C-terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada del Poggio, 18 - Nera Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - In merito alla continuità delle trascrizioni, la nota di trascrizione della successione non riporta il subalterno 2 della particella 264 che invece risulta essere pignorato e che risulta essere oggetto di accettazione tacita dell'eredità. Pertanto il sottoscritto, nel più breve tempo possibile, andrà a verificare l'atto posto a fondamento della nota e ne informerà il GE.

8. Prezzo

Bene: Strada del Poggio, 18 - Nera Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 73.463,40

Beni in **Narni (TR)**
Località/Frazione **Nera Montoro**
Strada del Poggio, 18

Lotto: 001

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: A-abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR) CAP: 05035
frazione: Nera Montoro, strada del Poggio, 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 102, particella 35, subalterno 1, indirizzo strada del Poggio, 18, piano Seminterrato-Rialzato-Primo, comune Narni , categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie totale: 142 mq, totale escluse aree scoperte: 142 mq, rendita € 395,09

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: La documentazione catastale corrisponde allo stato di fatto ma esistono piccole differenze nella planimetria depositata. Confinanti della Part. 35 Sub. 1 e della part. 264 che costituisce la corte del fabbricato: part. 37 OMISSIS; part. 265 OMISSIS; part. 35 Sub. 2 e part. 172 OMISSIS; part. 263 'ente urbano'; strada.

Note: la planimetria contiene anche un piccolo locale esterno adibito a sgombero graffato alla part. 264 che costituisce la part. 264 sub. 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 102, particella 264, subalterno 2, indirizzo strada del Poggio, 18, piano Seminterrato-Rialzato-Primo, comune Narni

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: il subalterno in oggetto è un piccolo locale esterno adibito a sgombero graffato alla part. 264 'ente urbano' che costituisce la corte della part.35 sub. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccole modifiche alla planimetria del piano rialzato dell'abitazione e la creazione di un ripostiglio nel garage.

Regularizzabili mediante: nuovo deposito DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa posizione di parte di un tramezzo tra cucina e ingresso; spostamento della porta della cucina su un altro tramezzo; leggera modifica di un tramezzo del bagno; creazione di un ripostiglio interno al garage.

onorario tecnico per pratica DOCFA e spese: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-garage.

Garage o autorimessa [G] sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Nera Montoro, strada del Poggio, 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 102, particella 264, subalterno 1, indirizzo strada del Poggio, 18, comune Narni , categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, superficie 32 mq, rendita € 52,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: La documentazione catastale corrisponde allo stato di fatto ma esistono piccole differenze nella planimetria depositata. Confinanti della Part. 264 che costituisce la corte dell'immobile: part. 37 OMISSIS; part. 265 OMISSIS; part. 35 Sub. 2 e part. 172 OMISSIS; part. 263 'ente urbano'; strada.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C-terreno.

residenziale sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Nera Montoro, strada del Poggio, 18

Note: ente urbano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Narni , foglio 102, particella 35, subalterno 1, qualità ente urbano

Derivante da: Tipo mappale del 06/12/2000 protocollo n. 202666 in atti dal 06/12/2000 (n. 6353.1/2000)

Confini: La documentazione catastale corrisponde allo stato di fatto. Confinanti: part. 37 OMISSIS; part. 265 OMISSIS; part. 35 Sub. 2 e part. 172 OMISSIS; part. 263 'ente urbano'; strada.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il sito è collinare ed è attraversato dal fiume Nera. La zona si configura come un quartiere di circa quaranta piccoli edifici residenziali molto distante dal centro abitato di Narni in cui sono presenti piccole attività commerciali prevalentemente rivolte agli abitanti del quartiere, una chiesa e un circolo di dopolavoro aziendale della ex Società Terni. Vi si può accedere facilmente dalla via Ortana che collega Narni con Orte e dalla stazione ferroviaria di Nera Montoro della linea Roma - Ancona. Sulla strada carrabile sono presenti anche delle fermate della linea degli autobus. Attigui a questa zona, posti nelle vicinanze della linea ferroviaria e del fiume Nera, vi sono degli insediamenti industriali di notevoli dimensioni. Questo quartiere si sviluppa negli anni trenta del 1900 con la realizzazione di edifici residenziali a servizio dei funzionari che all'epoca lavoravano nell'attigua industria di proprietà dell'allora Società Terni per l'Industria e l'Elettricità S.p.A. L'appartamento oggetto della presente stima è inserito in uno di questi edifici bifamiliari storici.

Caratteristiche zona: B di completamento

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: circolo Dopolavoro Società Terni (medio), negozio alimentari (media), tabaccaio (media), farmacia (media), bar (media), chiesa (media)

Caratteristiche zone limitrofe: industriali e agricole

Importanti centri limitrofi: Narni, Amelia, Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Gole del Nera.

Attrazioni storiche: Stifone, Narni, Ponte di Augusto, Santuario della Madonna del Ponte, abbazia di San Cassiano, il Sacro Speco.

Principali collegamenti pubblici: bus 300 m, stazione ferroviaria 700 m, svincolo superstrada 1300 m, casello autostradale 8 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR), strada del Poggio, 18

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B-garage

Garage o autorimessa [G] sito in Narni (TR), strada del Poggio, 18

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C-terreno

residenziale sito in Narni (TR), strada del Poggio, 18

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:

- Atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Clericò Vincenzo in data 29/06/2012 ai nn. 25477/13192 iscritto/trascritto a Terni in data 11/07/2012 ai nn. 7262/5531; A favore di OMISSIS e OMISSIS (esecutata).

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-garage e C-terreno

- Domanda giudiziale a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Terni in data 07/06/2016 ai nn. 1246

iscritto/trascritto a Terni in data 11/07/2016 ai nn. 6733/4792; domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione contro: OMISSIS e OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-garage e C-terreno

- Atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Terni in data 13/02/2018 ai nn. 1246 iscritto/trascritto a Terni in data 19/10/2018 ai nn. 10275/1700; A favore di OMISSIS e OMISSIS, contro OMISSIS. Ulteriori informazioni. Con ordinanza ex art. 702 bis CPC, rep. 227/2018 del 13.02.2018 (R.G. 1246/2016) il Tribunale di Terni ha dichiarato inefficace nei confronti di Unicredit S.p.A., l'atto di costituzione del fondo patrimoniale, stipulato in data 29.06.2012 a rogito del notaio, dott. Vincenzo Clericò, -rep. 25477- racc. 13192 e trascritto l'11.07.2012 - Registro Particolare 5531 - Registro Generale 7262, con il quale OMISSIS e OMISSIS hanno costituito un fondo patrimoniale sui seguenti beni immobili: abitazione posta su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo, con annessa corte di pertinenza esclusiva della stessa, nel comune di Narni, strada del Poggio n. 18, distinta al catasto fabbricati del comune di Narni al foglio 102, p.lla 35 sub. 1, graffata unitamente alla particella 264 sub. 2, cat.A/2, cl. 3, vani 8,5, rendita euro 395,09; locale ad uso garage, posto al piano terra, distinto al catasto fabbricati del comune di Narni al foglio 102, p.lla 264 sub. 1, cat C/6, cl. 5, mq 32, rendita euro 52,89; appezzamento di terreno distinto al catasto terreni del comune di Narni al foglio 102, p.lla 265, mq 180,r.d.euro0,88, r. a. euro 0,46..

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-garage e C-terreno

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 OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000 ; A rogito di Clericò Vincenzo in data 23/03/2007 ai nn. 16222; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/03/2007 ai nn. 3875/934

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-garage e C-terreno

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 42000,00; Importo capitale: € 39226,48 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 26/03/2015 ai nn. 626; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/2016 ai nn. 4350/547 ; Note: L'ipoteca comprende anche il terreno distinto al catasto terreni del comune di Narni al foglio 102 particella 265 qualità uliveto classe 2 superficie mq 180, reddito dominicale euro 0,88, reddito agrario 0,46.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-garage e C-terreno

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 29/07/2018 ai nn. 1985 iscritto/trascritto a Terni in data 28/08/2018 ai nn. 8707/6194;

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-garage e C-terreno

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A-abitazione

sito in Narni (TR), strada del Poggio, 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 200 euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

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: F

Note Indice di prestazione energetica: Indice F ipotizzato ma non certificato.

L'attestato di prestazione energetica sarà redatto all'atto del trasferimento del bene.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: La palazzina risale agli anni trenta del '900 ed è inserita nell'elenco delle emergenze storico - archeologiche del PRG in quanto manufatto di interesse storico e documentale, pertanto è soggetta a specifiche norme di tutela contenute nel PRG.

Identificativo corpo: B-garage

sito in Narni (TR), strada del Poggio, 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non necessario

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Le lastre ondulate di Eternit che costituiscono la copertura del garage necessitano di una sostituzione che può comportare una spesa stimata 4000 Euro.

Identificativo corpo: C-terreno

residenziale sito in Narni (TR), strada del Poggio, 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - accessibilità limitata al cortile
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: no
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/04/2010**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2010 al 10/01/2011. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La nota di trascrizione della successione non riporta il subalterno 2 della particella 264 che invece risulta essere pignorato e che risulta essere oggetto di accettazione tacita dell'eredità. Pertanto il sottoscritto, nel più breve tempo possibile, andrà a verificare l'atto posto a fondamento della nota e ne informerà il GE.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/01/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: In data OMISSIS sono state registrate le due seguenti accettazioni tacite di eredità a rogito del notaio Clericò Vincenzo del OMISSIS n. rep. OMISSIS. La prima a favore di OMISSIS contro OMISSIS, trascritta a Terni il OMISSIS RG OMISSIS RP OMISSIS; l'altra a favore di OMISSIS contro OMISSIS trascritta a Terni il OMISSIS RG OMISSIS RP OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-garage e C-terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Nera Montoro, strada del Poggio, 18

Numero pratica: 27

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di nuova edificazione di 16 fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/05/1931 al n. di prot. 4661

NOTE: L'edificio è stato costruito prima dell'obbligo del certificato di abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione

Garage o autorimessa [G] sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Nera Montoro, strada del Poggio, 18

Numero pratica: 263

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: costruzione di un garage e di un locale accessorio quali pertinenze di fabbricato principale.
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 30/09/1994 al n. di prot. 263
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: La planimetria depositata al N.C.E.U. è datata 04/07/1986
Dati precedenti relativi ai corpi: B-garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccole modifiche alla planimetria del piano rialzato dell'abitazione e la creazione di un ripostiglio nel garage.
Regolarizzabili mediante: titolo abilitativo edilizio in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: diversa posizione di parte di un tramezzo tra cucina e ingresso; spostamento della porta della cucina su un altro tramezzo; leggera modifica di un tramezzo del bagno; creazione di un ripostiglio interno al garage.
sanzione e diritti di segreteria: € 1.250,00
onorario del tecnico per domanda in Comune: € 600,00
Oneri Totali: **€ 1.850,00**
Note: si ipotizza una unica azione che riguarda sia le irregolarità dell'abitazione sia quella del garage.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza dell'agibilità
Regolarizzabili mediante: certificazione agibilità
costo tecnico incaricato e collaudo struttura: € 1.200,00
Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B-garage

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C-terreno

7.2 Conformità urbanistica:

Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Nera Montoro, strada del Poggio, 18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	B - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile è inserito nell'elenco delle emergenze storico - archeologiche del PRG in quanto manufatto di interesse storico e documentale (elenco A) NTA - PRG del Comune di Narni parte

strutturale. Art. 4.5.4.2 - Criteri d'intervento per le emergenze storico-archeologiche di tipo puntuale (art. 133 NTA del PTCP) 1. In adempimento alle norme ed indirizzi sul paesaggio e i beni storici del PTCP, il PRG parte operativa individua le emergenze storico-archeologiche di tipo puntuale a norma dell'art. 133 delle NTA del PTCP. 2. Rappresentano emergenze storico-archeologiche del territorio del Comune di Narni: gli elementi individuati nella Tav. IIA del PTCP quali i castelli e i borghi fortificati, le rocche, le torri, gli insediamenti le strutture murarie di epoca antica, i reperti archeologici, i luoghi di culto, le chiese, le abbazie, i conventi, le fontane e gli acquedotti, i ponti e le sostruzioni della viabilità antica nonché gli elementi architettonici isolati; gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali individuati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 53/74 quali castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici che si differenziano dall'edilizia rurale ordinaria e ricorrente per dimensioni, qualità storico-artistiche, specifiche funzioni e destinazioni d'uso, presenza di particolari caratteristiche tecniche, costruttive o tipologiche, presenza di torri e palombari, stato di integrità tipologica; l'edilizia speciale, monumentale o atipica come definita all'art. 2, comma 2 lett. d) del regolamento tipo del recupero edilizio regionale D.G.R. 1066/99; gli elementi dell'archeologia industriale aventi carattere storico-documentale. 3. Le emergenze di cui al presente articolo sono individuate nella carta generale in scala 1:10.000 allegato "d.3-2.1" ed elencate nell'allegato "d.3-2.1a" che costituiscono parte integrante del PRG parte operativa. 4. Il Comune provvede, a cura dei propri uffici preposti alla tutela del territorio e dei beni culturali, d'intesa con i rispettivi uffici della Regione e della Provincia e con i competenti organi istituzionali, al continuo aggiornamento del predetto elenco; le modalità di adozione, pubblicazione ed approvazione dell'elenco e successivi aggiornamenti seguono le procedure previste dalla normativa urbanistica regionale per i piani attuativi e loro varianti. 5. Qualsiasi intervento edilizio sugli edifici e manufatti ricompresi nell'elenco o per i quali siano accertati i requisiti d'inserimento nell'elenco medesimo da parte degli uffici ed organi di cui al precedente comma, deve osservare la normativa tecnica di tutela disciplinata dall'art. 133, commi 4,

5, 6 e 7 delle NTA del PTCP e la normativa tecnica generale e di dettaglio del Regolamento tipo del recupero edilizio della Regione Umbria (D.G.R. 1066/99 e D.G.R. 984/01) per l'edilizia speciale, monumentale o atipica; 6. Interventi diversi indicati dal PRG parte operativa nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento" e descritti nella parte quarta delle relative norme tecniche debbono intendersi applicabili agli edifici o porzioni di edifici non ricompresi nell'elenco di cui al presente articolo. 7. Non è consentito, per le emergenze di cui al presente articolo, l'ampliamento in sopraelevazione o in aderenza. 8. E' ammesso, nei casi e nei limiti consentiti, l'intervento di "ampliamento staccato" dal corpo di fabbrica principale purché siano osservate integralmente le seguenti condizioni: L'intervento sia finalizzato alla valorizzazione e riuso dell'edificio esistente per destinazioni compatibili con la conservazione dei caratteri architettonici e tipologici del bene stesso e compatibili con il sistema di appartenenza; sia contestualmente esteso al restauro del fabbricato esistente e/o al restauro degli spazi aperti nell'area di pertinenza, secondo quanto previsto dal precedente art. 4.3.1.4 e dall'art. 4.2.2.5 delle NTA parte operativa; sia collocato nell'area di pertinenza del fabbricato principale e tale da garantire la realizzazione di un complesso architettonico unitario e coerente con la conservazione e la tutela dei particolari caratteri dell'edificio esistente e del contesto d'inserimento; abbia ottenuto il preventivo parere motivato della Commissione Edilizia integrata dall'esperto in materia ambientale e dagli Organi competenti alla tutela dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito; sia integrato da idonea garanzia fidejussoria per l'esatta e completa esecuzione delle opere necessarie al restauro degli spazi aperti nell'area di pertinenza. 9. Il Comune provvede ad adeguare il proprio Regolamento Edilizio alle presenti norme, a quelle del PTCP ed al regolamento tipo regionale per il recupero edilizio. ALLEGATO "A" Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 248, comma 1, lett. b) legge regionale 1/2015 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale (aggiornato con D.G.R. n. 852 del 13 luglio 2015) Art. 12. (Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente

integra) 1. Per gli edifici compresi nell'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra sono consentiti gli interventi di cui all'art. 7, comma 1, lettere a), b), c) e g) e gli interventi di cui alla lett. d) riguardanti esclusivamente opere interne, della l.r. n.1/2015. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle ulteriori prescrizioni e modalità d'esecuzione dettate al Capo III, in relazione alle qualità e alle specifiche caratteristiche dei vari elementi costruttivi, architettonici e decorativi, che costituiscono l'edificio. 2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna ricomprendono principalmente gli interventi parzialmente conservativi e prevedono la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio, nonché la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 2 possono comportare anche parziali modifiche di elementi strutturali, ritenute indispensabili a rendere funzionale l'edificio alla destinazione d'uso qualora ne sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative. 4. Negli edifici di cui al comma 1 possono altresì essere realizzati, nel rispetto delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche, gli interventi di cambio di destinazione d'uso o di attività compresi quelli di cui all'art. 156 della l.r. 1/2015, con esclusione degli interventi edilizi di cui all'art. 157, comma 2 della stessa legge qualora siano pregiudizievoli delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche medesime, nonché possono essere realizzati gli interventi di cui all'art. 17, comma 3, let. b) del Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n. 2. 5. Negli edifici di cui al comma 1 gli interventi di prevenzione sismica sono realizzati con esclusione delle opere previste all'art. 159, comma 1 della l.r. 1/2015, ferme restando la possibilità di realizzare il cordolo armato di cui all'art. 157, comma 3, qualora non sia pregiudizievole delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche degli edifici. 6. Per gli interventi ammessi, in particolare: a) sono ammesse, per gli elementi costruttivi, architettonici e decorativi di particolare pregio e gli altri elementi tradizionali qualificanti che presentano caratteri irripetibili, solo opere e interventi meramente conservativi,

	<p>secondo le modalità specificate all'art. 10; b) possono essere oggetto di ripristino o di demolizione e successivo rifacimento gli elementi qualificanti completamente deteriorati o mancanti, rendendo riconoscibile l'intervento e solo se si tratta di elementi semplici comunemente ripetibili e se vi è una documentazione sufficiente per garantirne il rifacimento in conformità all'originale fattura; c) è consentita l'eliminazione delle alterazioni improprie frutto di modifiche o aggiunte di origine recente, provvedendo quindi al successivo ripristino della condizione originaria o dovuta comunque a trasformazioni di epoca storica, adeguatamente documentate. d) sono in ogni caso rimosse le aggiunte che pregiudicano l'aspetto esteriore dell'edificio o l'integrità e la conservazione di singoli elementi di particolare pregio; e) sono consentiti infine interventi sostitutivi o modificativi che riguardano esclusivamente parti ed elementi secondari e non qualificanti ovvero elementi già completamente manomessi, nonché gli interventi integrativi limitati alla realizzazione di nuovi impianti, servizi, strutture ausiliarie ed altri accessori, necessari per esigenze statiche o funzionali, nel caso in cui tali interventi risultano compatibili con le restanti parti dell'edificio, non comportano alterazioni e modifiche degli elementi qualificanti o di particolare pregio e non risultano comunque pregiudizievoli per le parti dell'edificio esposte alla pubblica vista; in tal caso si rende, ove possibile, riconoscibile l'intervento di ripristino effettuato.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di una struttura nel cortile che si configura come un pergolato in contrasto con l'allegato "A" Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 248, comma 1, lett. b) legge regionale 1/2015
 Regularizzabili mediante: demolizione
 Descrizione delle opere da sanare: non sanabile
 demolizione: € 800,00

Spese presunte: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione

Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Nera Montoro, strada del Poggio, 18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	B - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Norme tecniche di attuazione:	<p>l'edificio nel quale si trova l'abitazione è inserito nell'elenco delle emergenze storico - archeologiche del PRG in quanto manufatto di interesse storico e documentale (elenco A). NTA - PRG del Comune di Narni parte strutturale Art. 4.5.4.2 - Criteri d'intervento per le emergenze storico-archeologiche di tipo puntuale (art. 133 NTA del PTCP) 1. In adempimento alle norme ed indirizzi sul paesaggio e i beni storici del PTCP, il PRG parte operativa individua le emergenze storico-archeologiche di tipo puntuale a norma dell'art. 133 delle NTA del PTCP. 2. Rappresentano emergenze storico-archeologiche del territorio del Comune di Narni: gli elementi individuati nella Tav. IIA del PTCP quali i castelli e i borghi fortificati, le rocche, le torri, gli insediamenti le strutture murarie di epoca antica, i reperti archeologici, i luoghi di culto, le chiese, le abbazie, i conventi, le fontane e gli acquedotti, i ponti e le sostruzioni della viabilità antica nonché gli elementi architettonici isolati; gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali individuati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 53/74 quali castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici che si differenziano dall'edilizia rurale ordinaria e ricorrente per dimensioni, qualità storico-artistiche, specifiche funzioni e destinazioni d'uso, presenza di particolari caratteristiche tecniche, costruttive o tipologiche, presenza di torri e palombari, stato di integrità tipologica; l'edilizia speciale, monumentale o atipica come definita all'art. 2, comma 2 lett. d) del regolamento tipo del recupero edilizio regionale D.G.R. 1066/99; gli elementi dell'archeologia industriale aventi carattere storico-documentale. 3. Le emergenze di cui al presente articolo sono individuate nella carta generale in scala 1:10.000 allegato "d.3-2.1" ed elencate nell'allegato "d.3-2.1a" che</p>

costituiscono parte integrante del PRG parte operativa. 4. Il Comune provvede, a cura dei propri uffici preposti alla tutela del territorio e dei beni culturali, d'intesa con i rispettivi uffici della Regione e della Provincia e con i competenti organi istituzionali, al continuo aggiornamento del predetto elenco; le modalità di adozione, pubblicazione ed approvazione dell'elenco e successivi aggiornamenti seguono le procedure previste dalla normativa urbanistica regionale per i piani attuativi e loro varianti. 5. Qualsiasi intervento edilizio sugli edifici e manufatti ricompresi nell'elenco o per i quali siano accertati i requisiti d'inserimento nell'elenco medesimo da parte degli uffici ed organi di cui al precedente comma, deve osservare la normativa tecnica di tutela disciplinata dall'art. 133, commi 4, 5, 6 e 7 delle NTA del PTCP e la normativa tecnica generale e di dettaglio del Regolamento tipo del recupero edilizio della Regione Umbria (D.G.R. 1066/99 e D.G.R. 984/01) per l'edilizia speciale, monumentale o atipica; 6. Interventi diversi indicati dal PRG parte operativa nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento" e descritti nella parte quarta delle relative norme tecniche debbono intendersi applicabili agli edifici o porzioni di edifici non ricompresi nell'elenco di cui al presente articolo. 7. Non è consentito, per le emergenze di cui al presente articolo, l'ampliamento in sopraelevazione o in aderenza. 8. E' ammesso, nei casi e nei limiti consentiti, l'intervento di "ampliamento staccato" dal corpo di fabbrica principale purché siano osservate integralmente le seguenti condizioni: L'intervento sia finalizzato alla valorizzazione e riuso dell'edificio esistente per destinazioni compatibili con la conservazione dei caratteri architettonici e tipologici del bene stesso e compatibili con il sistema di appartenenza; sia contestualmente esteso al restauro del fabbricato esistente e/o al restauro degli spazi aperti nell'area di pertinenza, secondo quanto previsto dal precedente art. 4.3.1.4 e dall'art. 4.2.2.5 delle NTA parte operativa; sia collocato nell'area di pertinenza del fabbricato principale e tale da garantire la realizzazione di un complesso architettonico unitario e coerente con la conservazione e la tutela dei particolari caratteri dell'edificio esistente e del contesto d'inserimento; abbia ottenuto il preventivo parere motivato della Commissione Edilizia integrata

dall'esperto in materia ambientale e dagli Organi competenti alla tutela dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito; sia integrato da idonea garanzia fidejussoria per l'esatta e completa esecuzione delle opere necessarie al restauro degli spazi aperti nell'area di pertinenza. 9. Il Comune provvede ad adeguare il proprio Regolamento Edilizio alle presenti norme, a quelle del PTCP ed al regolamento tipo regionale per il recupero edilizio. ALLEGATO "A" Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 248, comma 1, lett. b) legge regionale 1/2015 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale (aggiornato con D.G.R. n. 852 del 13 luglio 2015) Art. 12. (Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra) 1. Per gli edifici compresi nell'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra sono consentiti gli interventi di cui all'art. 7, comma 1, lettere a), b), c) e g) e gli interventi di cui alla lett. d) riguardanti esclusivamente opere interne, della l.r. n.1/2015. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle ulteriori prescrizioni e modalità d'esecuzione dettate al Capo III, in relazione alle qualità e alle specifiche caratteristiche dei vari elementi costruttivi, architettonici e decorativi, che costituiscono l'edificio. 2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna ricomprendono principalmente gli interventi parzialmente conservativi e prevedono la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio, nonché la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 2 possono comportare anche parziali modifiche di elementi strutturali, ritenute indispensabili a rendere funzionale l'edificio alla destinazione d'uso qualora ne sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative. 4. Negli edifici di cui al comma 1 possono altresì essere realizzati, nel rispetto delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche, gli interventi di cambio di destinazione d'uso o di attività compresi quelli di cui all'art. 156 della l.r. 1/2015, con esclusione degli interventi edilizi di cui all'art. 157, comma 2 della stessa legge qualora siano pregiudizievoli delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche

medesime, nonché possono essere realizzati gli interventi di cui all'art. 17, comma 3, let. b) del Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n. 2. 5. Negli edifici di cui al comma 1 gli interventi di prevenzione sismica sono realizzati con esclusione delle opere previste all'art. 159, comma 1 della l.r. 1/2015, ferme restando la possibilità di realizzare il cordolo armato di cui all'art. 157, comma 3, qualora non sia pregiudizievole delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche degli edifici. 6. Per gli interventi ammessi, in particolare: a) sono ammesse, per gli elementi costruttivi, architettonici e decorativi di particolare pregio e gli altri elementi tradizionali qualificanti che presentano caratteri irripetibili, solo opere e interventi meramente conservativi, secondo le modalità specificate all'art. 10; b) possono essere oggetto di ripristino o di demolizione e successivo rifacimento gli elementi qualificanti completamente deteriorati o mancanti, rendendo riconoscibile l'intervento e solo se si tratta di elementi semplici comunemente ripetibili e se vi è una documentazione sufficiente per garantirne il rifacimento in conformità all'originale fattura; c) è consentita l'eliminazione delle alterazioni improprie frutto di modifiche o aggiunte di origine recente, provvedendo quindi al successivo ripristino della condizione originaria o dovuta comunque a trasformazioni di epoca storica, adeguatamente documentate. d) sono in ogni caso rimosse le aggiunte che pregiudicano l'aspetto esteriore dell'edificio o l'integrità e la conservazione di singoli elementi di particolare pregio; e) sono consentiti infine interventi sostitutivi o modificativi che riguardano esclusivamente parti ed elementi secondari e non qualificanti ovvero elementi già completamente manomessi, nonché gli interventi integrativi limitati alla realizzazione di nuovi impianti, servizi, strutture ausiliarie ed altri accessori, necessari per esigenze statiche o funzionali, nel caso in cui tali interventi risultano compatibili con le restanti parti dell'edificio, non comportano alterazioni e modifiche degli elementi qualificanti o di particolare pregio e non risultano comunque pregiudizievoli per le parti dell'edificio esposte alla pubblica vista; in tal caso si rende, ove possibile, riconoscibile l'intervento di ripristino effettuato.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B-garage

Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Nera Montoro, strada del Poggio, 18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	in parte in zona B, in parte in zona V3.3
Norme tecniche di attuazione:	NTA - PRG del Comune di Narni parte strutturale Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: "Città in aggiunta" 1. L'ambito è caratterizzato da parti della città cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di piccole dimensioni. Il carattere principale di queste zone è costituito da una certa omogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti, dalla presenza di spazi pubblici frammentati e residuali. 2. Gli interventi dovranno in generale favorire l'adeguamento e la ristrutturazione degli edifici e la riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di migliorare le condizioni esistenti e rafforzare l'identità di questi luoghi. 3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 80% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite "Attività terziarie" (Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), "Servizi e attrezzature" (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali - , Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), "Spazi scoperti" (P, V).

Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al piano terra, artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori. 4. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma 3, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: - "Attività terziarie" Tc - negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; - "Attività terziarie" Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie; (con R comunque non inferiore al 60% della Slp). 5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml., con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. 6. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m. 7. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3. Art. 5.1.2.3 - Sub-sistema V3: "Connessioni interambientali" 1. Costituiscono le "Connessioni interambientali" gli affluenti dei corsi d'acqua principali (V3.1) ed in particolare i torrenti Caldaro e L'Aia, i fossi Calamone, Fiacchignano, Vasciano, Sanguinaro, Capparone, L'Aia e Fratta, il crinale Montoro-S. Liberato (V3.2) e i versanti principali (V3.3) ed in particolare il versante S.Liberato-Montoro, il versante di Castel Vecchio, il versante S.Vito-Guadamello. Essi svolgono il ruolo di connessioni ecobiologiche tra ambienti differenti ed in particolare tra ambienti montano-collinari e vallivi. 2. Gli interventi dovranno essere finalizzati: alla salvaguardia della stabilità delle sponde dei corsi d'acqua nonché al potenziamento delle fasce ripariali presenti; alla rinaturalizzazione degli argini, salvo diversa prescrizione di piani di settore, ed in particolare sul torrente Caldaro e i fossi Calamone e Fiacchignano; alla salvaguardia della

	<p>stabilità dei versanti nonché al potenziamento delle aree boscate presenti; alla messa in sicurezza dei fondovalle soggetti ad esondabilità anche attraverso il mantenimento delle aree golenali che consentano la libera esondazione del fiume; alla riqualificazione delle aree agricole di versante e di crinale, incentivando il recupero e potenziamento delle sistemazioni agrarie tradizionali (siepi, filari) e delle colture di pregio ed incentivando il ricorso a pratiche agricole "biologiche". Negli ambiti V3.2 il rilascio della concessione per gli interventi ammessi è comunque subordinata ad un progetto di inserimento ambientale e paesistico. 3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva di "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V) ad eccezione delle attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti 4. Sono esclusi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre; negli ambiti V 3.1 nuove edificazioni destinate ad abitazioni ed annessi agricoli. Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale. 5. Divieti: - introduzione di specie esotiche vegetali e animali; - pascolamento nelle aree boscate e arbustate; - circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C-terreno

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

L'immobile è composto da metà di una palazzina residenziale bifamiliare 'cielo - terra', da una cantina e un locale di sgombero esterno. La palazzina risale agli anni trenta del '900 ed è inserita nell'elenco delle emergenze storico - archeologiche del PRG in quanto manufatto di interesse storico e documentale. L'appartamento, su due livelli, è costituito da una zona giorno al piano rialzato e da una zona notte al piano primo. Dalla porta d'ingresso si accede all'ingresso che contiene le scale di accesso al piano superiore e alla cantina sottostante. Dall'ingresso si accede a un bagno, una camera (indicata come tinello nella planimetria catastale) e un soggiorno. Da quest'ultimo si accede alla cucina abitabile. Il piano superiore ha un corridoio dal quale si accede a un altro bagno, a un piccolo ripostiglio e a tre camere da letto delle quali due sono per due persone. La superficie coperta complessiva della zona abitabile è di circa 126 mq. L'altezza interna dei locali è circa 3,10 m. Il piano seminterrato ha una cantina spaziosa (circa 20 mq) illuminata da una finestra bassa e larga che si apre sul cortile. L'altezza interna della cantina è circa 2,00 m. La superficie esterna dello stabile è intonacata e tinteggiata a formare partiture di color giallo chiaro che riquadrano le finestre e gli spigoli esterni con interposte campiture grigie di intonaco sbruffato. Gli sporti di gronda del tetto denotano la presenza di un tetto in legno. La struttura portante, da un'indagine visiva appare in muratura di tufo con solai in laterocemento. I serramenti sono in legno massello verniciato con vetro singolo. Il portone d'ingresso è in legno massello al naturale e le porte interne sono, al piano rialzato, in legno lasciato al naturale e, al piano primo, verniciate di bianco. L'appartamento è inserito in una corte di proprietà esclusiva e non sono presenti parti in comproprietà o condominiali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-09-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **151,16**

E' posto al piano: rialzato, primo e cantina al seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1932

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 per la parte abitabile e m 2,50 per la cantina

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: dall'indagine eseguita a vista, lo stabile appare strutturalmente in buone condizioni. Internamente si notano anche locali tinteggiati di recente ma sono presenti dei distacchi d'intonaco nella zoccolatura esterna, gran parte delle porte interne non sono in buone condizioni e i serramenti esterni non hanno doppi vetri e presentano problemi nelle parti in legno e nei sistemi di chiusura dovuti alla vetustà.

Caratteristiche descrittive e

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni	tipologia: impossibile da verificare materiale: muratura condizioni: impossibile verificare
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: da normalizzare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti Note: tetto non accessibile. Stato di conservazione dedotto dal tipo di manufatto utilizzato.
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: buone Note: sono presenti alcuni distacchi d'intonaco prevalentemente nella zoccolatura dello stabile.
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in monocottura condizioni: buone Riferito limitatamente a: per il piano terreno e i bagni
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: per il piano primo escluso il bagno
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **intonaco di cemento**
condizioni: **buone**
Note: sono anche presenti un rivestimento in piastrelle ceramiche sotto ai pensili della cucina componibile e una zoccolatura in legno sulle restanti pareti.

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **impossibile verificare** recapito: **impossibile verificare**
ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **impossibile verificare** conformità: **impossibile verificare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **impossibile verificare** condizioni: **da normalizzare** conformità: **impossibile verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **impossibile verificare** condizioni: **sufficienti** conformità: **impossibile verificare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano di rete
Stato impianto	buono

Destinazione	Superficie reale netta
--------------	------------------------

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 145 / 2018

Seminterrato - pianerottolo	3,22 mq
Seminterrato - cantina	16,13 mq
sommano	19,35 mq
Piano Rialzato - ingresso	5,72 mq
Piano Rialzato - scale	6,16 mq
Piano Rialzato - camera PT	11,25 mq
Piano Rialzato - bagno PT	3,73 mq
Piano Rialzato - soggiorno	14,85 mq
Piano Rialzato - cucina	10,92 mq
Piano Primo - disimpegno	4,49 mq
Piano Primo - bagno P1	3,9 mq
Piano Primo - ripostiglio	2,84 mq
Piano Primo - camera a	11,49 mq
Piano Primo - camera b	14,83 mq
Piano Primo - camera c	9,77 mq
sommano	99,95 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminterrato - pianerottolo	sup reale lorda	4,37	1,00	4,37
Seminterrato - cantina	sup reale lorda	20,21	0,25	5,05
Piano Rialzato - ingresso appartamento	sup reale lorda	7,05	1,00	7,05
Piano Rialzato - scale	sup reale lorda	8,55	1,00	8,55

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 145 / 2018

Piano Rialzato - camera PT	sup reale lorda	14,32	1,00	14,32
Piano Rialzato - bagno PT	sup reale lorda	4,85	1,00	4,85
Piano Rialzato - soggiorno	sup reale lorda	18,35	1,00	18,35
Piano Rialzato - cucina	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
Piano Primo - disimpegno	sup reale lorda	5,13	1,00	5,13
Piano Primo - bagno P1	sup reale lorda	5,01	1,00	5,01
Piano Primo - ripostiglio	sup reale lorda	3,92	1,00	3,92
Piano Primo - camera a	sup reale lorda	14,59	1,00	14,59
Piano Primo - camera b	sup reale lorda	18,33	1,00	18,33
Piano Primo - camera c	sup reale lorda	12,48	1,00	12,48
		151,16		136,00

Accessori:

A-abitazione
 1. sgombero Posto al piano terreno
 Composto da un unico locale
 Sviluppa una superficie complessiva di 7,5 (sup. lorda) mq
 Valore a corpo: € **500**
 Note: locale sgombero esterno part. 264 sub. 2

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

Costruzione indipendente dall'edificio principale costituito da un locale di oltre 30 mq con al suo interno un piccolo ambiente, che non è stato possibile ispezionare, di circa 1,5 mq. Il locale principale attualmente è utilizzato come sgombero ma l'ampia apertura carrabile sul cortile, l'altezza interna e le planimetrie reperite lo indicano come garage. Le caratteristiche strutturali e le finiture sono essenziali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-09-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,85**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: impossibile verificare

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 (altezza media)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione delle strutture dell'immobile è da considerare sufficientemente buono ad eccezione del serramento metallico d'ingresso che si presenta notevolmente degradato. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e imbiancate.

Caratteristiche descrittive e

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **impossibile da verificare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno**
 protezione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**
 condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
-----------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anteriore al 1986
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Destinazione	Superficie reale netta
garage e ripostiglio inaccessibile	34,02 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage e ripostiglio inaccessibile	sup reale lorda	38,85	1,00	38,85

38,85

38,85

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **C-terreno**

Il terreno in oggetto in parte costituisce il cortile dell'abitazione e in parte una zona lasciata incolta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-09-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **350,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia semi pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree assenti

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerate le sue ridotte dimensioni, la destinazione catastale - ente urbano - e il rapporto tra la sua estensione e l'area di sedime del fabbricato l'immobile in oggetto si configura come un accessorio diretto dell'abitazione pertanto si è ritenuto valutabile nella misura del 5% del valore dell'immobile principale (abitazione).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cortile e verde privato	sup reale netta	350,00	1,00	350,00
		350,00		350,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di pignoramento, costituito da tre corpi consistenti in un appartamento (A/2) con cantina, giardino e autorimessa (C/6) censiti al N.C.E.U. nel comune di Narni al foglio 102 particella 35 sub. 1 (appartamento con cantina e locale

esterno destinato a sgombero), la particella 264 sub. 1 (garage) graffata con la part. 264 (giardino - terreno). Il locale sgombero inserito nella planimetria della part. 35 sub. 1 è graffato nella part. 264 e costituisce la part. 264 sub. 2. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq e in €/ha che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare. In particolare per l'appartamento e l'autorimessa, ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione. Per quanto riguarda i terreni agricoli si fa riferimento alla forma, alla giacitura, all'accessibilità e naturalmente alla coltura in atto. Le indicazioni di mercato per l'edificio di civile abitazione ed il box auto sono state reperite da diverse fonti, quali: - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 700,00 e 1100,00 €/mq per l'appartamento e quotazioni comprese tra 400,00 e 600,00 €/mq per l'autorimessa. - listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni riferito al secondo trimestre 2019, che segnala per immobili simili valori compresi tra 700,00 e 800,00 €/mq per l'abitazione e quotazioni comprese tra 400,00 e 500,00 €/mq per l'autorimessa. Dato che tale fonte non stima il valore dei garage ma indica quella dei capannoni industriali, tali quotazioni sono state ritenute assimilabili tra loro. - agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 320,00 e 1000,00 €/mq per l'appartamento; non sono state reperite quotazioni per il garage. In considerazione del fatto che l'appartamento e il garage pur presentandosi in condizioni di ordinarietà non sono di recente costruzione e mostrano come peculiarità negative la presenza di impianti industriali nelle vicinanze, si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi dei valori sopra riportati. Il valore ottenuto per l'appartamento risulta essere di 574,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore ottenuto per il garage risulta essere di 400,00 €/mq di superficie commerciale. Corpo C: i terreni che rappresentano il suddetto corpo C, catastalmente risulta ente urbano. Dal sopralluogo effettuato, tale superficie è un'area accessoria all'immobile utilizzata come area di servizio per transito, sosta auto e giardino; per tale motivo il valore che il sottoscritto ritiene opportuno attribuire è pari a 10,00 €/mq.

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: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio; agenzie immobiliari Gabetti, Bonifazi, Gruppo Edicom;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi degli immobili - Umbria - Il trimestre 2019 della CCIAA di Perugia e Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A-abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso sgombero

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.064,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminterrato - pianerottolo	4,37	€ 574,00	€ 2.508,38
Seminterrato - cantina	5,05	€ 574,00	€ 2.898,70
Piano Rialzato - ingresso appartamento	7,05	€ 574,00	€ 4.046,70
Piano Rialzato - scale	8,55	€ 574,00	€ 4.907,70
Piano Rialzato - camera PT	14,32	€ 574,00	€ 8.219,68
Piano Rialzato - bagno PT	4,85	€ 574,00	€ 2.783,90
Piano Rialzato - soggiorno	18,35	€ 574,00	€ 10.532,90
Piano Rialzato - cucina	14,00	€ 574,00	€ 8.036,00
Piano Primo - disimpegno	5,13	€ 574,00	€ 2.944,62
Piano Primo - bagno P1	5,01	€ 574,00	€ 2.875,74
Piano Primo - ripostiglio	3,92	€ 574,00	€ 2.250,08
Piano Primo -	14,59	€ 574,00	€ 8.374,66

camera a

Piano Primo - camera b	18,33	€ 574,00	€ 10.521,42
---------------------------	-------	----------	-------------

Piano Primo - camera c	12,48	€ 574,00	€ 7.163,52
---------------------------	-------	----------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.064,00
---	--	--	-------------

Valore Corpo			€ 78.064,00
--------------	--	--	-------------

Valore Accessori			€ 500,00
------------------	--	--	----------

Valore complessivo intero			€ 78.564,00
---------------------------	--	--	-------------

Valore complessivo diritto e quota			€ 78.564,00
------------------------------------	--	--	-------------

B-garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.540,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
garage e ripostiglio inaccessibile	38,85	€ 400,00	€ 15.540,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.540,00
---	--	--	-------------

Valore Corpo			€ 15.540,00
--------------	--	--	-------------

Valore Accessori			€ 0,00
------------------	--	--	--------

Valore complessivo intero			€ 15.540,00
---------------------------	--	--	-------------

Valore complessivo diritto e quota			€ 15.540,00
------------------------------------	--	--	-------------

C-terreno. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cortile e verde privato	350,00	€ 10,00	€ 3.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.500,00
---	--	--	------------

Valore Corpo			€ 3.500,00
--------------	--	--	------------

Valore Accessori			€ 0,00
------------------	--	--	--------

Valore complessivo intero			€ 3.500,00
---------------------------	--	--	------------

Valore complessivo diritto e quota			€ 3.500,00
------------------------------------	--	--	------------

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso sgombero	136,00	€ 78.564,00	€ 78.564,00
B-garage	Garage o autorimessa [G]	38,85	€ 15.540,00	€ 15.540,00
C-terreno	residenziale	350,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.640,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Sostituzione della copertura in Eternit del garage comprese spese tecniche	€ -4.500,00
Attestato di Prestazione Energetica	€ -300,00
messa a norma condotto alimentazione gas	€ -500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.463,40
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro.

Data generazione:
27-08-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Barbieri



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 14 APRILE 1979 N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NARNI

Via DEL POGGIO 18 - NERA MONTORO -

Ditta UGONI FAUSTO n. NARNI li 17.9.930

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico, Anagrafe di TERNI



09283987

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

pp

AMPLIAMENTO DEL
FG. 102 N. 35106.1

Compilata dal Geometa
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
OVIDIO CELI

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TERNI

DATA 4/7/86

Firma: [Signature]

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

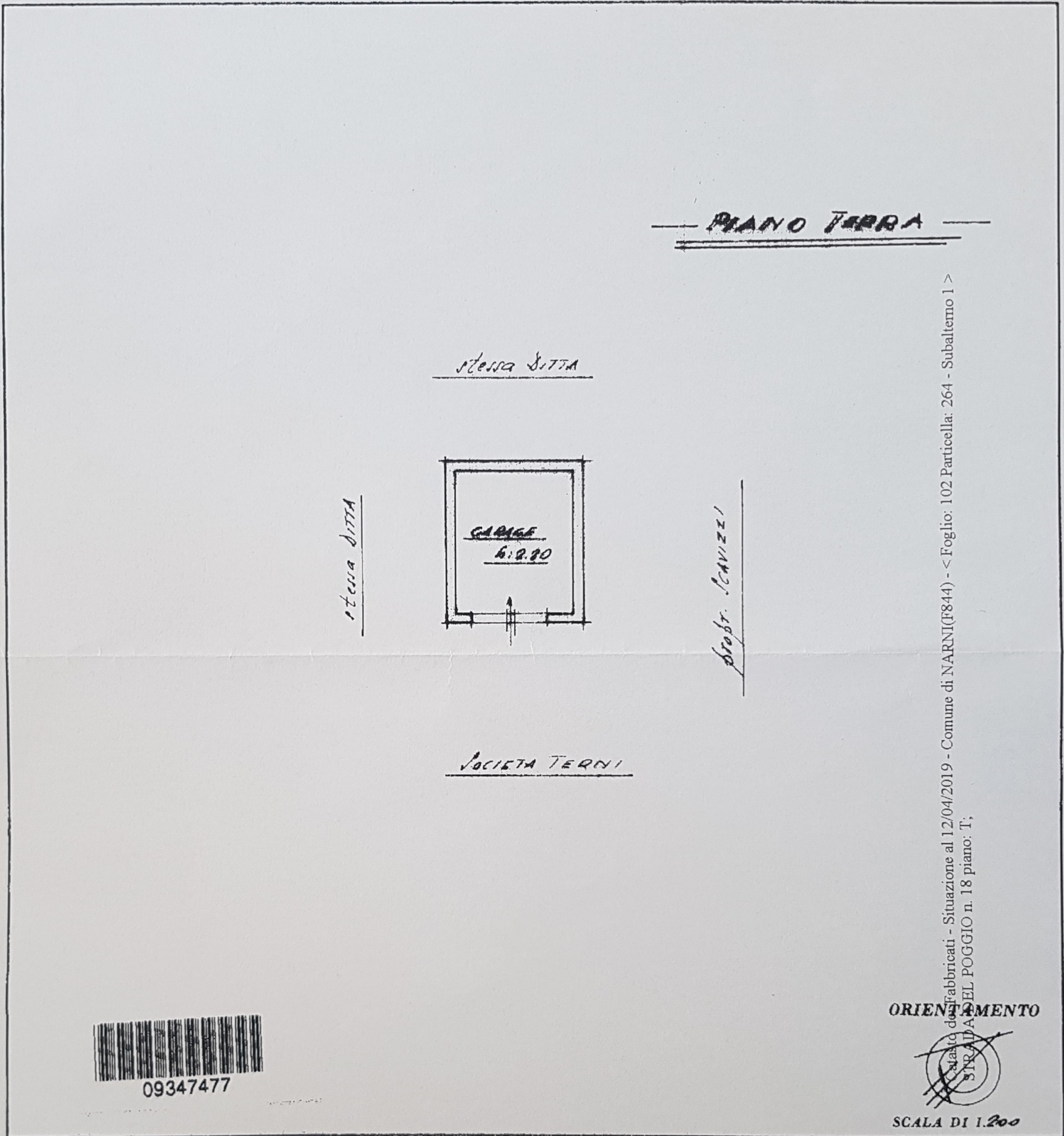
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 683)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NARNI

Via DEL DOGGIO 18 - NERA MONTORO

Ditta SUGONI FAUSTO n. NARNI / 17.9.930

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">MP</p>	<p style="text-align: center; font-size: 1.5em;">Fg. 102 - N. 264</p>
---	---

Compilata dal Geom. Ovidio Celi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TERNI

DATA 4/7/86

Firma: Celi