

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

*

Contro:

*

Persona Giuridica

N° Gen. Rep. **164/2022**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **29/11/2023**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Annesanti**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 01

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A

C.F.: RVGLBT75E53L117Q p.iva: 01604180552

*con studio in Terni (TR), Via L. Galvani,3 – sede operativa: Via A. Tomassoni, 6/A - Terni
cellulare: 338/1489653*

E-mail: eroviglioni.engineering@gmail.com

PEC: elisabetta.roviglioni@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3

Beni in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 60
LOTTO 01

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A Unità immobiliare

Comune di Narni(TR) – Via Vittorio Emanuele, 60 – Piano S1-T

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile e relativa corte esterna sito in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 60, posto al **piano S1** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'abitazione in fabbricato ad un uso privato con buone caratteristiche dal punto di vista costruttivo ed abitativo. L'abitazione, ad uso civile, è composta da locali di media grandezza e con un'accurata distribuzione dei locali. Una particolare attenzione è stata dedicata alle buone rifiniture.

L'immobile si sviluppa principalmente su unico livello a piano semi-interrato (scala di accesso, ingresso-soggiorno-cucina, bagno, camera) con corte esterna (piano T – quota esterna). L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari trattandosi di un fabbricato posto al centro di un complesso edificatorio confinante con altri proprietari. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, tinteggiato e in condizioni di manutenzione non recentemente attuate.

Il fabbricato catastalmente è di categoria A/4 e la particella relativa alla corte esterna è corrispondente al catasto terreni (V. visura storica – sub. 9). Se pur appartenente ad un'altra unità immobiliare, considerando che il titolo edilizio e la proprietà sono univoche ed attribuite allo stesso soggetto, si rende necessario precisare che vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel titolo edilizio rilasciato (V. documentazione fotografica – PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010). Per un'altra unità immobiliare (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

Si rileva inoltre che nel catastale dell'unità immobiliare e della corte esterna in esame, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'esterno della proprietà vi sono limitati spazi per il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: scala di accesso, ingresso-soggiorno-cucina, bagno, camera e corte esterna.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **93 mq (totale aree escluse scoperte: 83 mq.)** ed un'altezza interna di circa 2,70 mt. **(NB: per quanto riguarda le metrature i dati sono stati rilevati dall'attuale catastale ma necessitano di essere adeguati allo stato di fatto – Rif. Rilievo del CTU in allegato e tabelle ai successivi paragrafi 7 e 8).**

NOTE: si rende necessario precisare che in una unità immobiliare (F. 74 particella 160 sub 5) ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica – DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti (ristrutturazione) e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Si rileva inoltre che nel catastale dell'unità immobiliare e della corte esterna in esame (F. 74 particella 160 sub 9 graffato F. 74 particella

170) non vengono indicate le scale di progetto assentite, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU).

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

Dalla visura storica catastale nella sezione “Storia degli intestati dell'immobile” si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è “Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)”. La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la “Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO” relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l'immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1→ 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Narni:

foglio 74, particella 160 graffata 170, sub 9, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, piano S1-T, rendita € 180,76.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011

DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011).

Intestato a: * (CF *) Sede in ROMA (RM), proprietario per 1/1.

Coerenze: Area di pertinenza del fabbricato (compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) ed altri confinanti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona : Abitato in zona periferica/a margine della zona agricola

Servizi offerti dalla zona: Vicinanza alla strada statale Flaminia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Gole del Nera, Ponte di Narni, Narni sotterranea, Centro cittadino Terni (13,4 Km almeno)

Principali collegamenti pubblici: fermata trasporto pubblico urbano 500 mt circa, - stazione ferroviaria 600 mt circa - centro frazione Narni scalo 400 mt - centro storico Narni 3 Km - Raccordo autostradale Terni-Orte 3 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (25/07/2023 e 04/09/2023) **non risultava occupato.**

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**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **si rende necessario precisare che in una unità immobiliare (F. 74 particella 160 sub 5) ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica – DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti (ristrutturazione) e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Si rileva inoltre che nel catastale dell'unità immobiliare e della corte esterna in esame (F. 74 particella 160 sub 9 graffato F. 74 particella 170) non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU).**

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell' agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

Dalla visura storica catastale nella sezione “Storia degli intestati dell'immobile” si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è “Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)”. La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la “Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO” relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l' immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1→ 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010, non 2177).

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 25.01.2023 – Registro particolare 98 Registro generale 904 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA ATTO Repertorio 3136 GIUDIZIARIO DEL 22.02.2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Capitale € 274.473,28 Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo)**;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo)** ;

A favore:

* in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), CF:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 01.02.2023 – Registro Particolare 845 Registro Generale 1157
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI C.F. 80006070553
Repertorio 2480 del 30.12.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 -
Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano
S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare,
consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare,
consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare,
consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare,
consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T(**in realtà è piano primo**) ;

A favore:

. in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), CF: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni

- Trascrizione del 25.06.2021 – Registro Particolare 6871 Registro Generale 5257
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI C.F. 80006070553
Repertorio 2480 del 30.12.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 -
Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano
S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare,
consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare,
consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare,
consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare,
consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T(**in realtà è piano primo**) ;

A favore:

* in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), CF:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONE CONTRO del 24.04.2013 – Registro particolare 460 Registro generale 4487
Pubblico Ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 355/264 del 22.04.2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Capitale € 250.000,00 Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA'

NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);

A favore:

* in qualità di CREDITORE IPOTECARIO con sede in MILANO (MI) Piazza F. Meda, 4 codice fiscale * per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

* in qualità di DEBITORE IPOTECARIO, con sede in ROMA (RM), C.F.:*relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione del 13.01.2012 – Registro Particolare 435 Registro Generale 4487
Pubblico ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 2763/2181 del 22.12.2011.
ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (V. Allegati).

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

NOTA: La Trascrizione del 30.12.2006 – Registro Particolare 10727 Registro Generale 17005 Pubblico ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 87/64 del 22.12.2006. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA non viene (correttamente) riportato nell'ispezione ipotecaria dell'immobile sito nel Comune di Narni, F. 74, plla 160 sub 9 oggetto della presente trattazione in quanto la compravendita è avvenuta in data 22.12.2006 relativamente ai sub soppressi (1→4,2,3) e successivamente ricostituiti (genericamente, in sub: 5,6,7,8,9,10): l'informazione è ritenuta utile al fine di individuare la corretta provenienza del bene nell'ultimo ventennio.

Per completezza d'informazione, si osserva come il BCNC (sub 10) non viene riportato tra le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che l'immobile può presentare abusi edilizi per quanto attiene il fabbricato principale (rif.: PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010 rilasciata dal Comune di Narni – V. allegato) in quanto si nota che esistono alcune difformità tali da non rendere esattamente conformi gli ambienti al catastale ed al progetto assentito, apparendo così necessario valutare con apposita progettazione:

si rende necessario precisare che in una unità immobiliare (F. 74 particella 160 sub 5) ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica – DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti (ristrutturazione) e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Si rileva inoltre che nel catastale dell'unità

immobiliare e della corte esterna in esame (F. 74 particella 160 sub 9 graffato F. 74 particella 170) non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU).

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell' agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

Dalla visura storica catastale nella sezione “Storia degli intestati dell'immobile” si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è “Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)”. La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la “Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO” relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l' immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1→ 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010, non 2177).

L'immobile NON è provvisto di certificato di agibilità richiesta al Comune di Narni – rif. Prot. 25141 del 19.09.2012 - V. Allegato. L'agibilità sembra non essere stata rilasciata per assenza di documentazione – Rif. Risposta a richiesta di agibilità prot. 27313 del 22.10.2013 – V. Allegato.

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante:

- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**
- redazione autorizzazione/messa in pristino difformità evidenziate (Comune di Narni ed enti preposti): **€ 1.800,00**
- integrazione documentale richiesta ai fini del rilascio dell'agibilità: **€ 2.000,00;**
- regolarizzazione catastale/mappatura/frazionamento: **€ 1.500,00**
- possibili sanzioni/oblazioni (per sanatoria urbanistica, per frazionamento/accatastamento, per oneri di urbanizzazione, e/o probabile rimessa in pristino parti non autorizzate): **€ 3.500,00.**
- redazione pratica per rilascio Agibilità Edilizia nell'ipotesi di sanatorie/regolarizzazione/integrazione documentale: **€ 950,00**

Oneri Totali: € 10.050,00

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che il fabbricato principale realizzato non è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: catastale e rilievo CTU). Per quanto attengono le pertinenze (corte sul retro, ripostiglio, scale, altezze piani di calpestio), dovrà essere valutata con esattezza e con apposito progetto la loro natura e quantificazione al fine di espletare le procedure necessarie per il loro corretto utilizzo. Il terreno di pertinenza è stato individuato nel catastale e necessita eventualmente di essere correttamente censito con una regolarizzazione catastale derivante dal rilascio delle autorizzazioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€	1.500
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. Omissis	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia Omissis	€	0,00

Nota: Omissis

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- * (C.F. *) SEDE IN ROMA (RM). Diritto di PROPRIETA' PER 1/1 con atto " VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011)"

6.2 Precedenti proprietari:

- ante ventennio fino al 28.01.2011
NON ESISTENTE

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente C.T.U. prende atto dalla documentazione a disposizione (V. titoli edilizi ed atti rilasciati dal Comune di Narni) che il fabbricato di civile abitazione è stato edificato indicativamente **negli anni 2009/20012** e dichiara la NON esatta conformità agli strumenti urbanistici vigenti dell'epoca della costruzione in quanto si rende necessario valutare le

diffomità come in precedenza riscontrate (terrazzo, scale, etc). Non è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità** dal Comune di Narni – rif. Della richiesta Prot. 25141 del 19.09.2012 - V. Allegato. L'agibilità sembra non essere stata rilasciata per assenza di documentazione – Rif. Risposta a richiesta di agibilità prot. 27313 del 22.10.2013 – V. Allegato.

Descrizione : abitazione (abitazione tipo popolare in porzione di fabbricato)

Comune di Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 60 – Piano S1-T

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** sito in Narni – Via Vittorio Emanuele n. 60, posto al **piano S1-T** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'abitazione in porzione di fabbricato. L'immobile si sviluppa principalmente su unico livello a piano semi-interrato (scala di accesso, ingresso-soggiorno-cucina, bagno, camera) con corte esterna (piano T – quota esterna). L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari trattandosi di un fabbricato posto al centro di un complesso edificatorio confinante con altri proprietari. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, tinteggiato e in condizioni di manutenzione non recentemente attuate.

Il fabbricato catastalmente è di categoria A/4 e la particella relativa alla corte esterna è corrispondente al catasto terreni (V. visura storica). Se pur appartenente ad un'altra unità immobiliare, considerando che il titolo edilizio e la proprietà sono univoche ed attribuite allo stesso soggetto, si rende necessario precisare che vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel titolo edilizio rilasciato (V. documentazione fotografica – PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010). Per un'altra unità immobiliare (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

Si rileva inoltre che nel catastale dell'unità immobiliare e della corte esterna in esame, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'esterno della proprietà vi sono limitati spazi per il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: scala di accesso, ingresso-soggiorno-cucina, bagno, camera e con corte esterna.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **93 mq (totale aree escluse scoperte: 83 mq.)** ed un'altezza interna di circa 2,70 mt. **(NB: per quanto riguarda le metrature i dati sono stati rilevati dall'attuale catastale ma necessitano di essere adeguati allo stato di fatto – Rif. Rilievo del CTU in allegato e tabelle ai successivi paragrafi 7 e 8).**

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni:

foglio **74**, particella **160 graffata 170**, sub **9**, categoria **A/4**, classe **5**, consistenza **3,5** vani, piano **S1-T**, rendita **€ 180,76**.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011).

Intestato a: * (CF *) Sede in ROMA (RM), proprietario per 1/1.

Derivante da: "VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal **28/01/2011** DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011)"

Coerenze: Area di pertinenza del fabbricato (compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) ed altri confinanti.

TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI ABITABILI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso – soggiorno - cucina	Sup. reale	34,82	1,00	34,82
bagno	Sup. reale	4,68	1,00	4,68

Camera	Sup. reale	12,96	1,00	12,96
Sup. reale		52,46		52,46

Caratteristiche descrittive:*Caratteristiche strutturali:*

Copertura	tipologia: a falde , materiale: tegole , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: non rilevabile , materiale: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
Scale	Dal piano terra al piano semi interrato in muratura/ca ;
Solai	tipologia: misto in c.a/ laterizio con nervature parallele , condizioni: non ispezionabile
Balconi	non presenti
Strutture verticali	materiale: muratura/c.a. , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: pvc e vetro , protezione: persiane , materiale protezione: pvc , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: pvc , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura e tramezzature in muratura , coibentazione: non rilevabile , rivestimento: intonaco o pietra , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: singola anta a battente , materiale: legno massello , condizioni: buone
Rivestimento cucina	ubicazione: cucina , materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento bagno	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	presente
Gas	tipologia: non rilevabile alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: presente , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile .
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: esternamente buone , conformità: non rilevabile .
Fognatura	tipologia: allaccio pubblico , rete di smaltimento: non rilevabile , recapito: non rilevabile , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: autonoma su singolo immobile , condizioni: non rilevabile ,conformità: non rilevabile .
Telefonico	tipologia: non rilevabile , condizioni non rilevabile , conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: non rilevabile , diffusori termosifoni , condizioni: buone , conformità: non rilevabile .
Acqua calda sanitaria	tipologia: autonomo , alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile .

Note: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Terni dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di collina, ove non sono presenti molti servizi che, tuttavia, si trovano a distanza limitata. Complessivamente l'edificato si trova in condizioni discrete e la manutenzione delle parti esterne è sufficiente. La zona gode di una gradevole posizione. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati:

- dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2022 – Provincia: Terni; Comune: Narni.

Relativamente alla Tipologia/ Abitazioni civili (abitazioni di tipo economico), i dati reperiti come sopra specificato, propongono prezzi di mercato compresi tra **€ 550,00/mq ed € 850/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 750,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100% e del 25 % per la corte esterna.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. 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 del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di civile abitazione - Popolare**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Urbanisticamente la superficie lorda è misurata sul perimetro esterno delle murature pertanto alla superficie utile abitabile vanno sommati i mq di muratura che competono all'immobile.

Area delle murature che competono all'immobile = 17,00 mq

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
Ingresso – soggiorno - cucina	34,82	€ 750,00	26.115,00
bagno	4,68	€ 750,00	3.510,00
Camera	12,96	€ 750,00	9.720,00
murature	17,00	€ 750,00	12.750,00
	69,42		€ 52.095,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
- Valore corpo:			€ 52.095,00
- Valore accessori (corte esterna 63,44 mq - 25% pari a 15,86 mq)			€ 11.895,00
- Valore complessivo intero:			€ 63.990,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 63.990,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 9.598,50
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (al netto delle spese legali per recupero crediti):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Agibilità, Regolarizzazione Catastale, Autorizzazioni terrazzo/corte, Attestato Prestazione Energetica):	€ 10.050,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 44.341,50

Terni 08.10.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Elisabetta Roviglioni

Allegati:

1. RILIEVO ESEGUITO DAL CTU;
2. PIANTA CATASTALE;
3. MAPPALE;
4. PROGETTO EDILIZIO IMMOBILE – COMUNE DI NARNII;
5. RICHIESTA AGIBILITA' E RICHIESTA DI INTEGRAZIONI– COMUNE DI NARNI;
6. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
7. CERTIFICATO ISPEZIONE IPOTECARIA;
8. VISURE CATASTALI – IMMOBILE;
9. VISURE CATASTALI – STORICO;
10. ESTRATTO PRG;
11. DOCUMANTAZIONE FOTOGRAFICA ;

Terni 08.10.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Elisabetta Roviglioni

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER PRELIOS CREDIT
SERVICING SPAIN QUALITÀ DI MANDATARIA DI RED SEA SPV
SRL**

Contro:

PTA TRADING S.R.L.

Persona Giuridica

N° Gen. Rep. **164/2022**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **29/11/2023**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Annesanti**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 01

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A

C.F.: RVGLBT75E53L117Q p.iva: 01604180552

*con studio in Terni (TR), Via L. Galvani,3 – sede operativa: Via A. Tomassoni, 6/A - Terni
cellulare: 338/1489653*

E-mail: eroviglioni.engineering@gmail.com

PEC: elisabetta.roviglioni@ingpec.eu

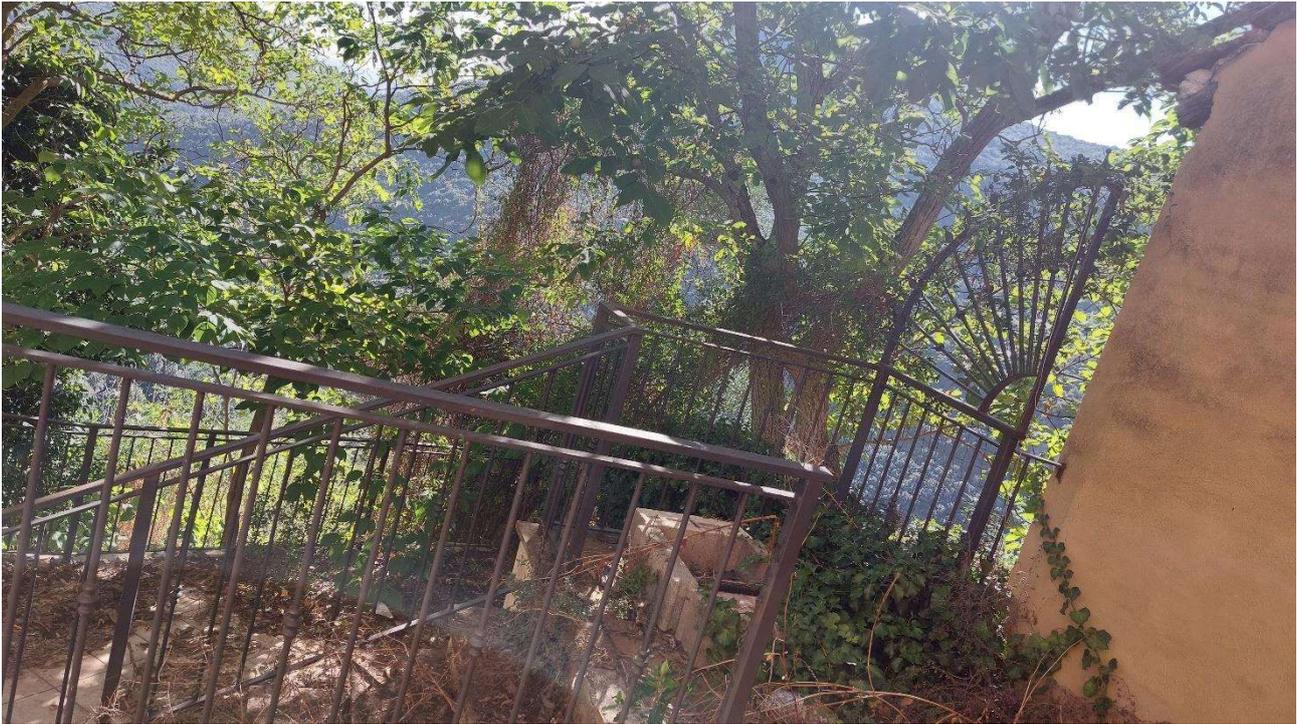
Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3













**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0012819 del 28/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Vittorio Emanuele

civ. 60

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 74

Particella: 160

Subalterno: 9

Compilata da:

Pieramati Francesco Maria

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

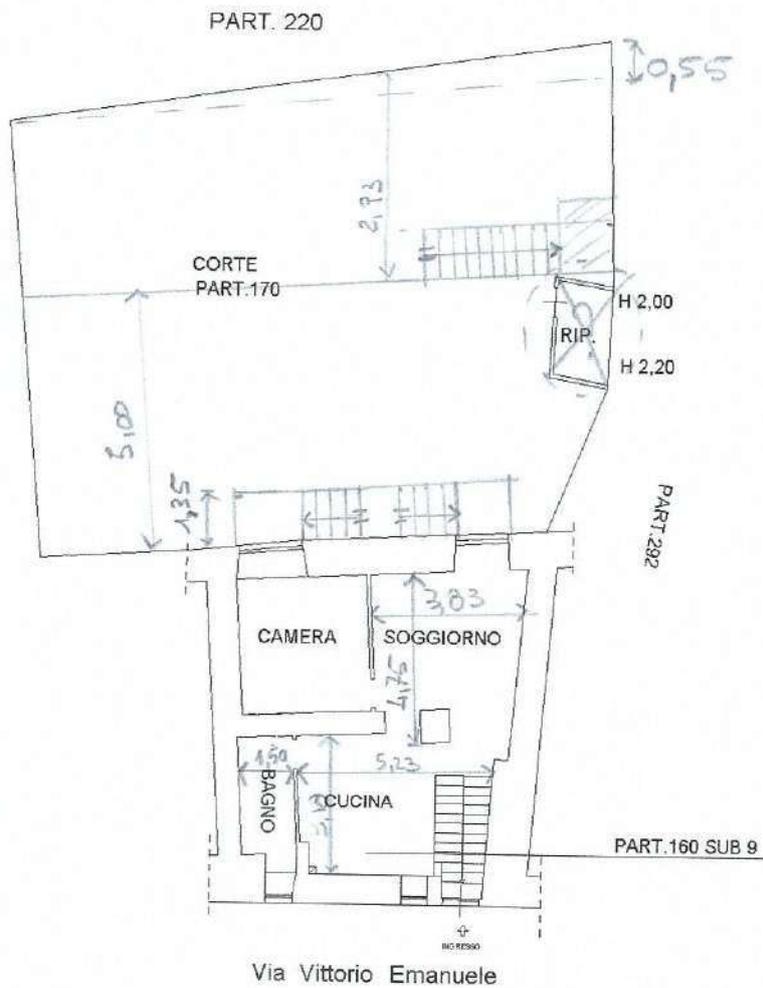
N. 1251

Scheda n. 1

Scala 1:200

DERIVANTE DA SUB 1-4, 2,3

PIANTA PIANO SEMINTERRATO H= 2,70 (±2,67)



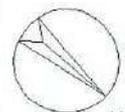
u.m.: m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2023 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio 74 - Particella 170 - Subalterno > - Uju grafiata
VIA VITTORIO EMANUELE n. 60 Piano S1-T

Ultima planimetria in atti

Data: 22/06/2023 - n. T202865 - Richiedente: BRTFNC72H63L117G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



NORD

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

*

Contro:

*

Persona Giuridica

N° Gen. Rep. **164/2022**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **29/11/2023**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Annesanti**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 02

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A

C.F.: RVGLBT75E53L117Q p.iva: 01604180552

*con studio in Terni (TR), Via L. Galvani,3 – sede operativa: Via A. Tomassoni, 6/A - Terni
cellulare: 338/1489653*

E-mail: eroviglioni.engineering@gmail.com

PEC: elisabetta.roviglioni@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3

Beni in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 64
LOTTO 02

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**A Unità immobiliare****Comune di Narni(TR) – Via Vittorio Emanuele, 64 – Piano P**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile sito in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 64, posto al **piano P** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'abitazione in fabbricato ad un uso privato con buone caratteristiche dal punto di vista costruttivo ed abitativo. L'abitazione, ad uso civile, è composta da locali di media grandezza e con un'accurata distribuzione dei locali. Una particolare attenzione è stata dedicata alle buone rifiniture.

L'immobile si sviluppa principalmente su unico livello a piano PRIMO (scala di accesso BCNC, ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, camera, terrazzo). L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari trattandosi di un fabbricato posto al centro di un complesso edificatorio confinante con altri proprietari. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, tinteggiato e in condizioni di manutenzione non recentemente attuate.

Il fabbricato catastalmente è di categoria A/4 (V. visura storica – sub 8). Se pur appartenenti ad altre unità immobiliare, considerando che il titolo edilizio e la proprietà sono univoche ed attribuite allo stesso soggetto, si rende necessario precisare che:

- in una unità immobiliare (sub 5) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel titolo edilizio rilasciato (V. documentazione fotografica e rilievo CTU – PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010);
- nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno a corte esterna (sub 9) non vengono indicate le scale di progetto assentite, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1);
- per un'altra unità immobiliare (sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'esterno della proprietà vi sono limitati spazi per il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: scala di accesso (BCNC), ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, camera, terrazzo.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **62 mq (totale aree escluse scoperte: 57 mq.)** ed un'altezza interna di circa 3,20 mt.

NOTE: si rende necessario precisare che in una unità immobiliare (F. 74 particella 160 sub 5) ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Si rileva inoltre che nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna (F. 74 particella 160 sub 9 graffato F. 74 particella 170)

ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentite, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1).

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata - richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

*Dalla visura storica catastale nella sezione "Storia degli intestati dell'immobile" si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è "Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)". La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA - V. Ispezione Ipotecaria).*

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la "Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO - AMPLIAMENTO" relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l'immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1 → 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo - Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione - Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Narni:

foglio 74, particella 160, sub 8, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, piano P, rendita € 206,58.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011

DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011).

Intestato a: *. (CF *) Sede in ROMA (RM), proprietario per 1/1.

Coerenze: Area di pertinenza del fabbricato (compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) ed altri confinanti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona : Abitato in zona periferica/a margine della zona agricola

Servizi offerti dalla zona: Vicinanza alla strada statale Flaminia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Gole del Nera, Ponte di Narni, Narni sotterranea, Centro cittadino Terni (13,4 Km almeno)

Principali collegamenti pubblici: fermata trasporto pubblico urbano 500 mt circa, - stazione ferroviaria 600 mt circa - centro frazione Narni scalo 400 mt - centro storico Narni 3 Km - Raccordo autostradale Terni-Orte 3 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (25/07/2023 e 04/09/2023) **non risultava occupato.**

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**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **si rende necessario precisare che in una unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Si rileva inoltre che nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1).**

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

*Dalla visura storica catastale nella sezione “Storia degli intestati dell'immobile” si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è “Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)”. La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).*

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la “Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO” relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l' immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1 → 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 25.01.2023 – Registro particolare 98 Registro generale 904 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA ATTO Repertorio 3136 GIUDIZIARIO DEL 22.02.2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Capitale € 274.473,28 Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo);**

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**) ;

A favore:

* in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 01.02.2023 – Registro Particolare 845 Registro Generale 1157
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI C.F. 80006070553
Repertorio 2480 del 30.12.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**) ;

A favore:

. in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni

- Trascrizione del 25.06.2021 – Registro Particolare 6871 Registro Generale 5257
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI C.F. 80006070553
Repertorio 2480 del 30.12.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**) ;

A favore:

* in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONE CONTRO del 24.04.2013 – Registro particolare 460 Registro generale 4487
Pubblico Ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 355/264 del 22.04.2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** Capitale € 250.000,00 Immobili siti in **NARNI (TR)** - fabbricati **UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);

A favore:

* in qualità di **CREDITORE IPOTECARIO** con sede in **MILANO (MI)** Piazza F. Meda, 4 codice fiscale * per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

* in qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**, con sede in **ROMA (RM)**, C.F.:*relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione del 13.01.2012 – Registro Particolare 435 Registro Generale 4487
Pubblico ufficiale **PERRINI FRANCESCA ROMANA** Repertorio 2763/2181 del 22.12.2011.
ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (V. *Allegati*).

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

NOTA: La Trascrizione del 30.12.2006 – Registro Particolare 10727 Registro Generale 17005 Pubblico ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 87/64 del 22.12.2006. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA non viene (correttamente) riportato nell'ispezione ipotecaria dell'immobile sito nel Comune di Narni, F. 74, plla 160 sub 8 oggetto della presente trattazione in quanto la compravendita è avvenuta in data 22.12.2006 relativamente ai sub soppressi (1→4,2,3) e successivamente ricostituiti (genericamente, in sub: 5,6,7,8,9,10): l'informazione è ritenuta utile al fine di individuare la corretta provenienza del bene nell'ultimo ventennio.

Per completezza d'informazione, si osserva come il BCNC (sub 10) non viene riportato tra le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che l'immobile può presentare abusi edilizi per quanto attiene il fabbricato principale (rif.: PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010 rilasciata dal Comune di Narni – V. allegato) in quanto si nota che esistono alcune difformità tali da non rendere esattamente conformi gli ambienti al catastale ed al progetto assentito, apparendo così necessario valutare con apposita progettazione:

si rende necessario precisare che in una unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

Si rileva inoltre che nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1).

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

Dalla visura storica catastale nella sezione “Storia degli intestati dell'immobile” si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è “Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)”. La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la “Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO” relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle soppresses e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l' immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1→ 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

L'immobile NON è provvisto di certificato di agibilità richiesta al Comune di Narni – rif. Prot. 25141 del 19.09.2012 - V. Allegato. L'agibilità sembra non essere stata rilasciata per assenza di documentazione – Rif. Risposta a richiesta di agibilità prot. 27313 del 22.10.2013 – V. Allegato.

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante:

- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**
- redazione autorizzazione/messa in pristino difformità evidenziate (Comune di Narni ed enti preposti): **€ 600,00**
- integrazione documentale richiesta ai fini del rilascio dell'agibilità: **€ 2.000,00;**
- regolarizzazione catastale/mappatura/frazionamento: **€ 800,00**
- possibili sanzioni/oblazioni (per sanatoria urbanistica, per frazionamento/accatastamento, per oneri di urbanizzazione, e/o probabile rimessa in pristino parti non autorizzate): **€ 1.000,00.**
- redazione pratica per rilascio Agibilità Edilizia nell'ipotesi di sanatorie/regolarizzazione/integrazione documentale: **€ 950,00**

Oneri Totali: € 5.650,00

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che il fabbricato principale realizzato non è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: catastale e rilievo CTU). Analogamente, per quanto attengono le pertinenze, se pur riferite ad altra U.I., considerando che sono ricomprese nello stesso titolo edilizio ed attribuite a stesso soggetto (corte sul retro, ripostiglio, scale, altezze piani di calpestio) dovrà essere valutata con esattezza e con apposito progetto la loro natura e quantificazione al fine di espletare le procedure necessarie per il loro corretto utilizzo. Il terreno di pertinenza è stato individuato nel catastale e necessita eventualmente di essere correttamente censito con una regolarizzazione catastale derivante dal rilascio delle autorizzazioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€	1.500
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. Omissis	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia Omissis	€	0,00

Nota: Omissis

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- * (C.F. *) SEDE IN ROMA (RM). Diritto di PROPRIETA' PER 1/1 con atto " VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011)"

6.2 Precedenti proprietari:

- ante ventennio fino al 28.01.2011
NON ESISTENTE

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente C.T.U. prende atto dalla documentazione a disposizione (V. titoli edilizi ed atti rilasciati dal Comune di Narni) che il fabbricato di civile abitazione è stato edificato

indicativamente **negli anni 2009/20012** e dichiara la NON esatta conformità agli strumenti urbanistici vigenti dell'epoca della costruzione in quanto si rende necessario valutare le difformità come in precedenza riscontrate (terrazzo, scale, etc). Non è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità** dal Comune di Narni – rif. Della richiesta Prot. 25141 del 19.09.2012 - V. Allegato. L'agibilità sembra non essere stata rilasciata per assenza di documentazione – Rif. Risposta a richiesta di agibilità prot. 27313 del 22.10.2013 – V. Allegato.

Descrizione : **abitazione (abitazione tipo popolare in porzione di fabbricato)**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile sito in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 64, posto al **piano P** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'abitazione in fabbricato ad un uso privato con buone caratteristiche dal punto di vista costruttivo ed abitativo. L'abitazione, ad uso civile, è composta da locali di media grandezza e con un'accurata distribuzione dei locali. Una particolare attenzione è stata dedicata alle buone rifiniture.

L'immobile si sviluppa principalmente su unico livello a piano PRIMO (scala di accesso BCNC, ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, camera, terrazzo). L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari trattandosi di un fabbricato posto al centro di un complesso edificatorio confinante con altri proprietari. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, tinteggiato e in condizioni di manutenzione non recentemente attuate.

Il fabbricato catastalmente è di categoria A/4 (V. visura storica – sub 8). Se pur appartenenti ad altre unità immobiliare, considerando che il titolo edilizio e la proprietà sono univoche ed attribuite allo stesso soggetto, si rende necessario precisare che:

- vi è la presenza di una terrazzo con sbalzo circolare (sub 5) non indicato nel titolo edilizio rilasciato (V. documentazione fotografica – PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010);
- nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno a corte esterna (sub 9) non vengono indicate le scale di progetto assentite, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1);
- per un'altra unità immobiliare (sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'esterno della proprietà vi sono limitati spazi per il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: scala di accesso (BCNC), ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, camera, terrazzo.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **62 mq (totale aree escluse scoperte: 57 mq.)** ed un'altezza interna di circa 3,20 mt.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni:

foglio **74**, particella **160**, sub **8**, categoria **A/4**, classe **5**, consistenza **4** vani, piano **P**, rendita **€ 206,58**.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011).

Intestato a: * (CF *) Sede in ROMA (RM), proprietario per 1/1.

Derivante da: "VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal **28/01/2011** DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011)"

Coerenze: Area di pertinenza del fabbricato (compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) ed altri confinanti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso – soggiorno – angolo cottura	Sup. reale	17,78	1,00	17,78
bagno	Sup. reale	2,88	1,00	2,88
Camera	Sup. reale	9,25	1,00	9,25
camera	Sup. reale	13,50	1,00	13,50
disimpegno	Sup. reale	2,20	1,00	2,20
terrazzo	Sup. reale	11,00	0,35	3,85
	Sup. reale	51,74		49,46

Caratteristiche descrittive:*Caratteristiche strutturali:*

Copertura	tipologia: a falde , materiale: tegole , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: non rilevabile , materiale: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
Scale	Dal piano terra al piano primo in muratura/ca ;
Solai	tipologia: misto in c.a/ laterizio con nervature parallele , condizioni: non ispezionabile
Balconi	non presenti
Strutture verticali	materiale: muratura/c.a. , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: pvc e vetro , protezione: persiane , materiale protezione: pvc , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: pvc , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura e tramezzature in muratura coibentazione: non rilevabile , rivestimento: intonaco o pietra , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: singola anta a battente , materiale: legno massello , condizioni: buone
Rivestimento cucina	ubicazione: cucina , materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento bagno	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	presente
Gas	tipologia: non rilevabile alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile .
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: esternamente buone , conformità: non rilevabile .
Fognatura	tipologia: allaccio pubblico , rete di smaltimento: non rilevabile , recapito: non rilevabile , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: autonoma su singolo immobile , condizioni: non rilevabile ,conformità: non rilevabile .
Telefonico	tipologia: non rilevabile , condizioni non rilevabile , conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: non rilevabile , diffusori termosifoni ,

Acqua calda sanitaria

condizioni: **buone**, conformità: **non rilevabile**.tipologia: **autonomo**, alimentazione: **non rilevabile**, rete di distribuzione: **non rilevabile**, condizioni: **non rilevabile**, conformità: **non rilevabile**.

Note: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Terni dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di collina, ove non sono presenti molti servizi che, tuttavia, si trovano a distanza limitata. Complessivamente l'edificato si trova in condizioni discrete e la manutenzione delle parti esterne è sufficiente. La zona gode di una gradevole posizione. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati:

- dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2022 – Provincia: Terni; Comune: Narni.

Relativamente alla Tipologia/ Abitazioni civili (abitazioni di tipo economico), i dati reperiti come sopra specificato, propongono prezzi di mercato compresi tra **€ 550,00/mq ed € 850/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 750,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100% e del 35 % per il terrazzo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. 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 del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di civile abitazione - Popolare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Urbanisticamente la superficie lorda è misurata sul perimetro esterno delle murature pertanto alla superficie utile abitabile vanno sommati i mq di muratura che competono all'immobile.

Area delle murature che competono all'immobile = 14,00 mq

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
Ingresso – soggiorno - angolo	17,78	€ 750,00	13.335,00
bagno	2,88	€ 750,00	2.160,00
Camera	9,25	€ 750,00	6.937,50
camera	13,50	€ 750,00	10.125,00
disimpegno	2,20	€ 750,00	1.650,00
terrazzo	3,85	€ 750,00	2.887,50
murature	14,00	€ 750,00	10.500,00
	63,46		€ 47.595,00

- Valore corpo:	€ 47.595,00
- Valore accessori	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 47.595,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 47.595,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 7.139,25
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (al netto delle spese legali per recupero crediti):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Agibilità, Regolarizzazione Catastale, Autorizzazioni edilizie, Attestato Prestazione Energetica):	€ 5.650,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.805,75
---	--------------------

Terni 24.10.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Elisabetta Roviglioni

Allegati:

1. RILIEVO ESEGUITO DAL CTU;
2. PIANTA CATASTALE;
3. MAPPALE;
4. PROGETTO EDILIZIO IMMOBILE – COMUNE DI NARNII;
5. RICHIESTA AGIBILITA' E RICHIESTA DI INTEGRAZIONI– COMUNE DI NARNI;
6. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
7. CERTIFICATO ISPEZIONE IPOTECARIA;
8. VISURE CATASTALI – IMMOBILE;
9. VISURE CATASTALI – STORICO;
10. ESTRATTO PRG;
11. DOCUMANTAZIONE FOTOGRAFICA ;

Terni 24.10.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Elisabetta Roviglioni

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER PRELIOS CREDIT
SERVICING SPAIN QUALITÀ DI MANDATARIA DI RED SEA SPV
SRL**

Contro:

PTA TRADING S.R.L.

Persona Giuridica

N° Gen. Rep. **164/2022**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **29/11/2023**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Annesanti**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 02

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A

C.F.: RVGLBT75E53L117Q p.iva: 01604180552

*con studio in Terni (TR), Via L. Galvani,3 – sede operativa: Via A. Tomassoni, 6/A - Terni
cellulare: 338/1489653*

E-mail: eroviglioni.engineering@gmail.com

PEC: elisabetta.roviglioni@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3











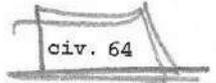


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0012819 del 28/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Vittorio Emanuele



Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 74

Particella: 160

Subalterno: 8

Compilata da:

Pieramati Francesco Maria

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 1251

Scheda n. 1

Scala 1:200

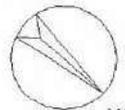
DERIVANTE SUB 1, 2, 3

PIANTA PIANO PRIMO (DX)

H = 3,20



U.M.: 1/3



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 22/06/2023 - n. T202864 - Richiedente: BRTFNC72H63L117G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2023 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio 74 - Particella 160 - Subalterno 8 >
VIA VITTORIO EMANUELE n. 64 Piano T-1

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

*

Contro:

*

Persona Giuridica

N° Gen. Rep. **164/2022**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **29/11/2023**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Annesanti**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 03

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A

C.F.: RVGLBT75E53L117Q p.iva: 01604180552

*con studio in Terni (TR), Via L. Galvani,3 – sede operativa: Via A. Tomassoni, 6/A - Terni
cellulare: 338/1489653*

E-mail: eroviglioni.engineering@gmail.com

PEC: elisabetta.roviglioni@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3

Beni in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 64
LOTTO 03

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**A Unità immobiliare****Comune di Narni(TR) – Via Vittorio Emanuele, 64 – Piano P**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile sito in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 64, posto al **piano P** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'abitazione in fabbricato ad un uso privato con buone caratteristiche dal punto di vista costruttivo ed abitativo. L'abitazione, ad uso civile, è composta da locali di media grandezza e con un'accurata distribuzione dei locali. Una particolare attenzione è stata dedicata alle buone rifiniture.

L'immobile si sviluppa principalmente su unico livello a piano PRIMO (scala di accesso BCNC, ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, camera, terrazzo). L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari trattandosi di un fabbricato posto al centro di un complesso edificatorio confinante con altri proprietari. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, tinteggiato e in condizioni di manutenzione non recentemente attuate.

Il fabbricato catastalmente è di categoria A/4 (V. visura storica – sub 7). Se pur appartenenti ad altre unità immobiliare, considerando che il titolo edilizio e la proprietà sono univoche ed attribuite allo stesso soggetto, si rende necessario precisare che:

- in una unità immobiliare (sub 5) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel titolo edilizio rilasciato (V. documentazione fotografica e rilievo CTU – PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010);
- nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno a corte esterna (sub 9) non vengono indicate le scale di progetto assentite, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1);
- per un'altra unità immobiliare (sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'esterno della proprietà vi sono limitati spazi per il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: scala di accesso (BCNC), ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, camera, terrazzo.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **60 mq (totale aree escluse scoperte: 57 mq.)** ed un'altezza interna di circa 3,20 mt.

NOTE: si rende necessario precisare che in una unità immobiliare (F. 74 particella 160 sub 5) ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Si rileva inoltre che nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna (F. 74 particella 160 sub 9 graffato F. 74 particella 170)

ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentite, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1).

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata - richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

*Dalla visura storica catastale nella sezione "Storia degli intestati dell'immobile" si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è "Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)". La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA - V. Ispezione Ipotecaria).*

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la "Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO - AMPLIAMENTO" relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l'immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1 → 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo - Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione - Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Narni:

foglio 74, particella 160, sub 7, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, piano P, rendita € 206,58.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011

DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011).

Intestato a: * (CF *) Sede in ROMA (RM), proprietario per 1/1.

Coerenze: Area di pertinenza del fabbricato (compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) ed altri confinanti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona : Abitato in zona periferica/a margine della zona agricola

Servizi offerti dalla zona: Vicinanza alla strada statale Flaminia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Gole del Nera, Ponte di Narni, Narni sotterranea, Centro cittadino Terni (13,4 Km almeno)

Principali collegamenti pubblici: fermata trasporto pubblico urbano 500 mt circa, - stazione ferroviaria 600 mt circa - centro frazione Narni scalo 400 mt - centro storico Narni 3 Km - Raccordo autostradale Terni-Orte 3 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (25/07/2023 e 04/09/2023) **non risultava occupato.**

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**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **si rende necessario precisare che in una unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Si rileva inoltre che nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1).**

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

*Dalla visura storica catastale nella sezione “Storia degli intestati dell'immobile” si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è “Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)”. La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).*

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la “Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO” relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l' immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1 → 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 25.01.2023 – Registro particolare 98 Registro generale 904 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA ATTO Repertorio 3136 GIUDIZIARIO DEL 22.02.2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Capitale € 274.473,28 Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo);**

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);

A favore:

* in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 01.02.2023 – Registro Particolare 845 Registro Generale 1157
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI C.F. 80006070553
Repertorio 2480 del 30.12.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);

A favore:

. in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni

- Trascrizione del 25.06.2021 – Registro Particolare 6871 Registro Generale 5257
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI C.F. 80006070553
Repertorio 2480 del 30.12.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);

A favore:

* in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONE CONTRO del 24.04.2013 – Registro particolare 460 Registro generale 4487
Pubblico Ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 355/264 del 22.04.2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** Capitale € 250.000,00 Immobili siti in **NARNI (TR)** - fabbricati **UNITA' NEGOZIALE N. 1:**

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);

A favore:

* in qualità di **CREDITORE IPOTECARIO** con sede in **MILANO (MI)** Piazza F. Meda, 4 codice fiscale * per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

* in qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**, con sede in **ROMA (RM)**, C.F.:*relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione del 13.01.2012 – Registro Particolare 435 Registro Generale 4487
Pubblico ufficiale **PERRINI FRANCESCA ROMANA** Repertorio 2763/2181 del 22.12.2011.
ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (V. *Allegati*).

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

NOTA: La Trascrizione del 30.12.2006 – Registro Particolare 10727 Registro Generale 17005 Pubblico ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 87/64 del 22.12.2006. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA non viene (correttamente) riportato nell'ispezione ipotecaria dell'immobile sito nel Comune di Narni, F. 74, plla 160 sub 7 oggetto della presente trattazione in quanto la compravendita è avvenuta in data 22.12.2006 relativamente ai sub soppressi (1→4,2,3) e successivamente ricostituiti (genericamente, in sub: 5,6,7,8,9,10): l'informazione è ritenuta utile al fine di individuare la corretta provenienza del bene nell'ultimo ventennio.

Per completezza d'informazione, si osserva come il BCNC (sub 10) non viene riportato tra le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che l'immobile può presentare abusi edilizi per quanto attiene il fabbricato principale (rif.: PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010 rilasciata dal Comune di Narni – V. allegato) in quanto si nota che esistono alcune difformità tali da non rendere esattamente conformi gli ambienti al catastale ed al progetto assentito, apparendo così necessario valutare con apposita progettazione:

si rende necessario precisare che in una unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

Si rileva inoltre che nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1).

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

Dalla visura storica catastale nella sezione “Storia degli intestati dell'immobile” si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è “Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)”. La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO *ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la “Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO” relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle soppresses e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l' immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1→ 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

L'immobile NON è provvisto di certificato di agibilità richiesta al Comune di Narni – rif. Prot. 25141 del 19.09.2012 - V. Allegato. L'agibilità sembra non essere stata rilasciata per assenza di documentazione – Rif. Risposta a richiesta di agibilità prot. 27313 del 22.10.2013 – V. Allegato.

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante:

- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**
- redazione autorizzazione/messa in pristino difformità evidenziate (Comune di Narni ed enti preposti): **€ 600,00**
- integrazione documentale richiesta ai fini del rilascio dell'agibilità: **€ 2.000,00;**
- regolarizzazione catastale/mappatura/frazionamento: **€ 800,00**
- possibili sanzioni/oblazioni (per sanatoria urbanistica, per frazionamento/accatastamento, per oneri di urbanizzazione, e/o probabile rimessa in pristino parti non autorizzate): **€ 1.000,00.**
- redazione pratica per rilascio Agibilità Edilizia nell'ipotesi di sanatorie/regolarizzazione/integrazione documentale: **€ 950,00**

Oneri Totali: € 5.650,00

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che il fabbricato principale realizzato non è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: catastale e rilievo CTU). Analogamente, per quanto attengono le pertinenze, se pur riferite ad altra U.I., considerando che sono ricomprese nello stesso titolo edilizio ed attribuite a stesso soggetto (corte sul retro, ripostiglio, scale, altezze piani di calpestio) dovrà essere valutata con esattezza e con apposito progetto la loro natura e quantificazione al fine di espletare le procedure necessarie per il loro corretto utilizzo. Il terreno di pertinenza è stato individuato nel catastale e necessita eventualmente di essere correttamente censito con una regolarizzazione catastale derivante dal rilascio delle autorizzazioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€	1.500
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. Omissis	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia Omissis	€	0,00

Nota: Omissis

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- * (C.F. *) SEDE IN ROMA (RM). Diritto di PROPRIETA' PER 1/1 con atto " VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011)"

6.2 Precedenti proprietari:

- ante ventennio fino al 28.01.2011
NON ESISTENTE

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente C.T.U. prende atto dalla documentazione a disposizione (V. titoli edilizi ed atti rilasciati dal Comune di Narni) che il fabbricato di civile abitazione è stato edificato

indicativamente **negli anni 2009/20012** e dichiara la NON esatta conformità agli strumenti urbanistici vigenti dell'epoca della costruzione in quanto si rende necessario valutare le difformità come in precedenza riscontrate (terrazzo, scale, etc). Non è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità** dal Comune di Narni – rif. Della richiesta Prot. 25141 del 19.09.2012 - V. Allegato. L'agibilità sembra non essere stata rilasciata per assenza di documentazione – Rif. Risposta a richiesta di agibilità prot. 27313 del 22.10.2013 – V. Allegato.

Descrizione : **abitazione (abitazione tipo popolare in porzione di fabbricato)**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile sito in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 64, posto al **piano P** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'abitazione in fabbricato ad un uso privato con buone caratteristiche dal punto di vista costruttivo ed abitativo. L'abitazione, ad uso civile, è composta da locali di media grandezza e con un'accurata distribuzione dei locali. Una particolare attenzione è stata dedicata alle buone rifiniture.

L'immobile si sviluppa principalmente su unico livello a piano PRIMO (scala di accesso BCNC, ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, camera, terrazzo). L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari trattandosi di un fabbricato posto al centro di un complesso edificatorio confinante con altri proprietari. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, tinteggiato e in condizioni di manutenzione non recentemente attuate.

Il fabbricato catastalmente è di categoria A/4 (V. visura storica – sub 7). Se pur appartenenti ad altre unità immobiliare, considerando che il titolo edilizio e la proprietà sono univoche ed attribuite allo stesso soggetto, si rende necessario precisare che:

- vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare (sub 5) non indicato nel titolo edilizio rilasciato (V. documentazione fotografica – PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010);
- nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno a corte esterna (sub 9) non vengono indicate le scale di progetto assentite, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1);
- per un'altra unità immobiliare (sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'esterno della proprietà vi sono limitati spazi per il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: scala di accesso (BCNC), ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, camera, terrazzo.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **60 mq (totale aree escluse scoperte: 57 mq.)** ed un'altezza interna di circa 3,20 mt.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni:

foglio **74**, particella **160**, sub **7**, categoria **A/4**, classe **5**, consistenza **4** vani, piano **P**, rendita **€ 206,58**.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011).

Intestato a: *. (CF *) Sede in ROMA (RM), proprietario per 1/1.

Derivante da: "VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal **28/01/2011** DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011)"

Coerenze: Area di pertinenza del fabbricato (compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) ed altri confinanti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso – soggiorno – angolo cottura	Sup. reale	20,55	1,00	20,55
bagno	Sup. reale	2,88	1,00	2,88
Camera	Sup. reale	5,66	1,00	5,66
camera	Sup. reale	11,38	1,00	11,38
disimpegno	Sup. reale	2,70	1,00	2,70
terrazzo	Sup. reale	4,68	0,35	1,63
Sup. reale		47,85		44,80

Caratteristiche descrittive:*Caratteristiche strutturali:*

Copertura	tipologia: a falde , materiale: tegole , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: non rilevabile , materiale: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
Scale	Dal piano terra al piano primo in muratura/ca ;
Solai	tipologia: misto in c.a/ laterizio con nervature parallele , condizioni: non ispezionabile
Balconi	non presenti
Strutture verticali	materiale: muratura/c.a. , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: pvc e vetro , protezione: persiane , materiale protezione: pvc , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: pvc , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura e tramezzature in muratura coibentazione: non rilevabile , rivestimento: intonaco o pietra , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: singola anta a battente , materiale: legno massello , condizioni: buone
Rivestimento cucina	ubicazione: cucina , materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento bagno	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	presente
Gas	tipologia: non rilevabile alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile .
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: esternamente buone , conformità: non rilevabile .
Fognatura	tipologia: allaccio pubblico , rete di smaltimento: non rilevabile , recapito: non rilevabile , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: autonoma su singolo immobile , condizioni: non rilevabile ,conformità: non rilevabile .
Telefonico	tipologia: non rilevabile , condizioni non rilevabile , conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: non rilevabile , diffusori termosifoni , condizioni: buone , conformità: non rilevabile .

Acqua calda sanitaria

tipologia: **autonomo**, alimentazione: **non rilevabile**, rete di distribuzione: **non rilevabile**, condizioni: **non rilevabile**, conformità: **non rilevabile**.

Note: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Terni dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di collina, ove non sono presenti molti servizi che, tuttavia, si trovano a distanza limitata. Complessivamente l'edificato si trova in condizioni discrete e la manutenzione delle parti esterne è sufficiente. La zona gode di una gradevole posizione. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati:

- dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2022 – Provincia: Terni; Comune: Narni.

Relativamente alla Tipologia/ Abitazioni civili (abitazioni di tipo economico), i dati reperiti come sopra specificato, propongono prezzi di mercato compresi tra **€ 550,00/mq ed € 850/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 750,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100% e del 35 % per il terrazzo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. 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 del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di civile abitazione - Popolare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Urbanisticamente la superficie lorda è misurata sul perimetro esterno delle murature pertanto alla superficie utile abitabile vanno sommati i mq di muratura che competono all'immobile.

Area delle murature che competono all'immobile = 15,00 mq

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
Ingresso – soggiorno - angolo	20,55	€ 750,00	15.412,50
bagno	2,88	€ 750,00	2.160,00
Camera	5,66	€ 750,00	4.245,00
camera	11,38	€ 750,00	8.535,00
disimpegno	2,70	€ 750,00	2.025,00
terrazzo	1,63	€ 750,00	1.222,5
murature	15,00	€ 750,00	11.250,00
	59,06		€ 44.850,00

- Valore corpo:	€ 44.850,00
- Valore accessori	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 44.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 44.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 6.727,50
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (al netto delle spese legali per recupero crediti):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Agibilità, Regolarizzazione Catastale, Autorizzazioni edilizie, Attestato Prestazione Energetica):	€ 5.650,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.472,50
---	--------------------

Terni 24.10.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Elisabetta Roviglioni

Allegati:

1. RILIEVO ESEGUITO DAL CTU;
2. PIANTA CATASTALE;
3. MAPPALE;
4. PROGETTO EDILIZIO IMMOBILE – COMUNE DI NARNII;
5. RICHIESTA AGIBILITA' E RICHIESTA DI INTEGRAZIONI– COMUNE DI NARNI;
6. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
7. CERTIFICATO ISPEZIONE IPOTECARIA;
8. VISURE CATASTALI – IMMOBILE;
9. VISURE CATASTALI – STORICO;
10. ESTRATTO PRG;
11. DOCUMANTAZIONE FOTOGRAFICA ;

Terni 24.10.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Elisabetta Roviglioni

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER PRELIOS CREDIT
SERVICING SPAIN QUALITÀ DI MANDATARIA DI RED SEA SPV
SRL**

Contro:

PTA TRADING S.R.L.

Persona Giuridica

N° Gen. Rep. **164/2022**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **29/11/2023**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Annesanti**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 03

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A

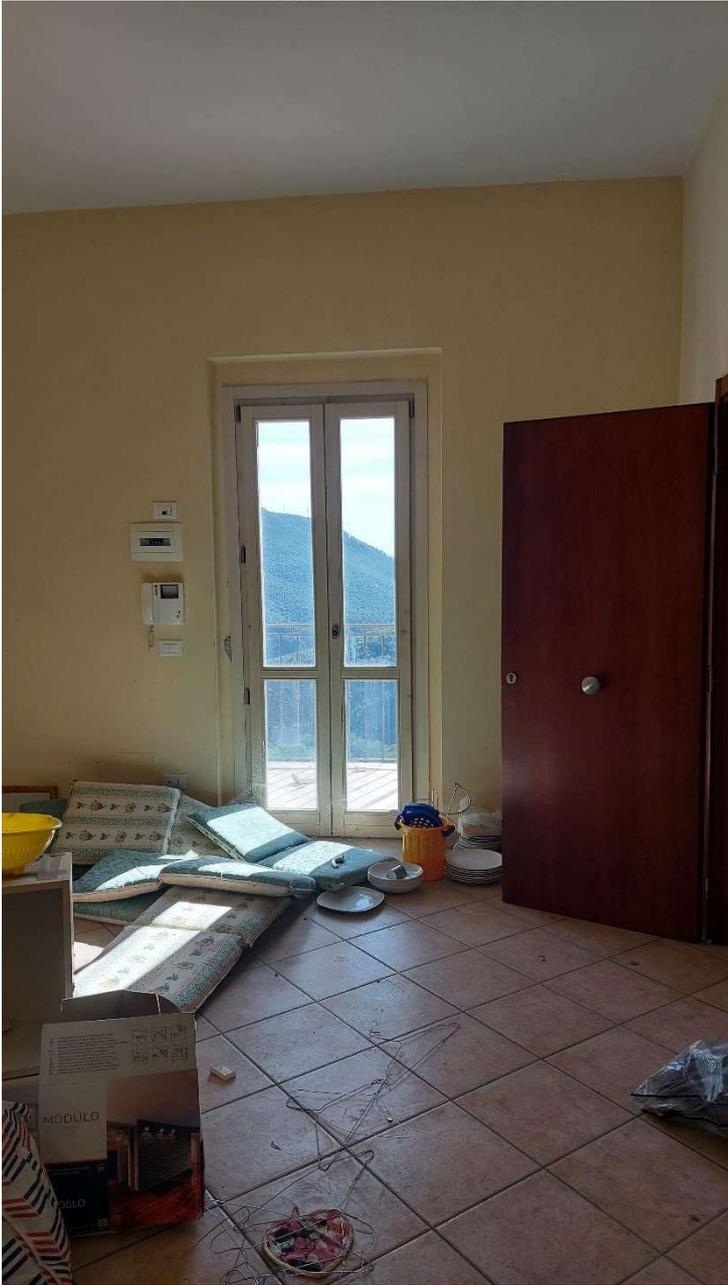
C.F.: RVGLBT75E53L117Q p.iva: 01604180552

*con studio in Terni (TR), Via L. Galvani,3 – sede operativa: Via A. Tomassoni, 6/A - Terni
cellulare: 338/1489653*

E-mail: eroviglioni.engineering@gmail.com

PEC: elisabetta.roviglioni@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3











R

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0012819 del 28/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Vittorio Emanuele

civ. 64

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 74

Particella: 160

Subalterno: 7

Compilata da:

Pieramati Francesco Maria

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 1251

Scheda n. 1

Scala 1:200

DERIVANTE DA SUB 1 → 4, 2, 3

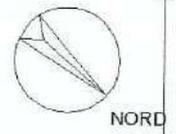
PIANTA PIANO PRIMO (SX)

H = 3,20 (h min 3,00 m)



Via Vittorio Emanuele

u.m.: m



TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

*

Contro:

*

Persona Giuridica

N° Gen. Rep. **164/2022**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **29/11/2023**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Annesanti**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 04

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A

C.F.: RVGLBT75E53L117Q p.iva: 01604180552

*con studio in Terni (TR), Via L. Galvani,3 – sede operativa: Via A. Tomassoni, 6/A - Terni
cellulare: 338/1489653*

E-mail: eroviglioni.engineering@gmail.com

PEC: elisabetta.roviglioni@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3

Beni in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 64
LOTTO 04

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**A Unità immobiliare****Comune di Narni(TR) – Via Vittorio Emanuele, 64 – Piano T**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile sito in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 64, posto al **piano T** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'abitazione in fabbricato ad un uso privato con buone caratteristiche dal punto di vista costruttivo ed abitativo. L'abitazione, ad uso civile, è composta da locali di media grandezza e con un'accurata distribuzione dei locali. Una particolare attenzione è stata dedicata alle buone rifiniture.

L'immobile si sviluppa principalmente su unico livello a piano TERRA (androne di accesso comunicante con la scala e costituenti BCNC – la scala collega il PT al PP ed è funzionale per accedere a due ulteriori e diverse unità immobiliari poste al piano primo-, ingresso, soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, terrazzo). L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari trattandosi di un fabbricato posto al centro di un complesso edificatorio confinante con altri proprietari. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, tinteggiato e in condizioni di manutenzione non recentemente attuate.

Il fabbricato catastalmente è di categoria A/4 (V. visura storica – sub 6) ed il terrazzo ha metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Se pur appartenenti ad altre unità immobiliare, considerando che il titolo edilizio e la proprietà sono univoche ed attribuite allo stesso soggetto, si rende necessario precisare che:

- in una unità immobiliare (sub 5) vi è la presenza di una terrazzo con sbalzo circolare non indicato nel titolo edilizio rilasciato (V. documentazione fotografica e rilievo CTU – PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010);
- nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno a corte esterna (sub 9) non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'esterno della proprietà vi sono limitati spazi per il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: androne di accesso comunicante con la scala e costituenti BCNC (la scala collega il PT al PP ed è funzionale per accedere a due ulteriori e diverse unità immobiliari poste al piano primo), ingresso, soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, terrazzo.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **63 mq (totale aree escluse scoperte: 62 mq.)** ed un'altezza interna MINIMA di circa 2,80 mt.

NOTE: si rende necessario precisare che in una unità immobiliare (F. 74 particella 160 sub 5) ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazzo con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Si rileva inoltre che nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna (F. 74

particella 160 sub 9 graffato F. 74 particella 170) ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1). Per l'unità immobiliare in oggetto (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

*Dalla visura storica catastale nella sezione “Storia degli intestati dell'immobile” si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è “Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)”. La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).*

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la “Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO” relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l' immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1 → 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Narni:

foglio **74**, particella **160**, sub **6**, categoria **A/4**, classe **5**, consistenza **2,5** vani, piano **T**, rendita € **129,11**.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011).

Intestato a: *. (CF *) Sede in ROMA (RM), proprietario per 1/1.

Coerenze: Area di pertinenza del fabbricato (compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) ed altri confinanti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona :	Abitato in zona periferica/a margine della zona agricola
Servizi offerti dalla zona:	Vicinanza alla strada statale Flaminia
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali
Attrazioni paesaggistiche:	Gole del Nera, Ponte di Narni, Narni sotterranea, Centro cittadino Terni (13,4 Km almeno)
Principali collegamenti pubblici:	fermata trasporto pubblico urbano 500 mt circa, - stazione ferroviaria 600 mt circa - centro frazione Narni scalo 400 mt - centro storico Narni 3 Km - Raccordo autostradale Terni-Orte 3 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (25/07/2023 e 04/09/2023) **non risultava occupato.**

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**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **si rende necessario precisare che in una unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Si rileva inoltre che nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1). Per l'unità immobiliare in oggetto (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).**

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite

procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

Dalla visura storica catastale nella sezione “Storia degli intestati dell'immobile” si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è “Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)”. La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10.

COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la “Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO” relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l' immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1→ 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 25.01.2023 – Registro particolare 98 Registro generale 904 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA ATTO Repertorio 3136 GIUDIZIARIO DEL 22.02.2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Capitale € 274.473,28 Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T(**in realtà è piano primo**) ;

A favore:

* in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 01.02.2023 – Registro Particolare 845 Registro Generale 1157
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI C.F. 80006070553
Repertorio 2480 del 30.12.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T(**in realtà è piano primo**) ;

A favore:

. in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni

- Trascrizione del 25.06.2021 – Registro Particolare 6871 Registro Generale 5257
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI C.F. 80006070553
Repertorio 2480 del 30.12.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T(**in realtà è piano primo**) ;

A favore:

* in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

. in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.: relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONE CONTRO del 24.04.2013 – Registro particolare 460 Registro generale 4487
 Pubblico Ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 355/264 del 22.04.2013
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 FONDIARIO Capitale € 250.000,00 Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA'
 NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T (**in realtà è piano primo**);

A favore:

* in qualità di CREDITORE IPOTECARIO con sede in MILANO (MI) Piazza F. Meda, 4 codice fiscale * per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

* in qualità di DEBITORE IPOTECARIO, con sede in ROMA (RM), C.F.:*relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione del 13.01.2012 – Registro Particolare 435 Registro Generale 4487
 Pubblico ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 2763/2181 del 22.12.2011.
 ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (V. Allegati).

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

NOTA: La Trascrizione del 30.12.2006 – Registro Particolare 10727 Registro Generale 17005 Pubblico ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 87/64 del 22.12.2006. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA non viene (correttamente) riportato nell'ispezione ipotecaria dell'immobile sito nel Comune di Narni, F. 74, plla 160 sub 6 oggetto della presente trattazione in quanto la compravendita è avvenuta in data 22.12.2006 relativamente ai sub soppressi (1→4,2,3) e successivamente ricostituiti (genericamente, in sub: 5,6,7,8,9,10): l'informazione è ritenuta utile al fine di individuare la corretta provenienza del bene nell'ultimo ventennio.

Per completezza d'informazione, si osserva come il BCNC (sub 10) non viene riportato tra le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che l'immobile può presentare abusi edilizi per quanto attiene il fabbricato principale (rif.: PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010 rilasciata dal Comune di Narni – V. allegato) in quanto si nota che esistono alcune difformità tali da non rendere esattamente conformi gli ambienti al catastale ed al progetto assentito, apparendo così necessario valutare con apposita progettazione:

si rende necessario precisare che in una unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170) vi è la presenza di una terrazza con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Si rileva inoltre che nel catastale di una unità

immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1). Per l'unità immobiliare in oggetto (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

*Dalla visura storica catastale nella sezione “Storia degli intestati dell'immobile” si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è “Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)”. La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).*

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la “Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO” relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l' immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1 → 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

L'immobile NON è provvisto di certificato di agibilità richiesta al Comune di Narni – rif. Prot. 25141 del 19.09.2012 - V. Allegato. L'agibilità sembra non essere stata rilasciata per assenza di documentazione

– Rif. Risposta a richiesta di agibilità prot. 27313 del 22.10.2013 – V. Allegato.

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante:

- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**
- redazione autorizzazione/messa in pristino difformità evidenziate (Comune di Narni ed enti preposti): **€ 1.000,00**
- integrazione documentale richiesta ai fini del rilascio dell'agibilità: **€ 2.000,00**;
- regolarizzazione catastale/mappatura/frazionamento: **€ 800,00**
- possibili sanzioni/oblazioni (per sanatoria urbanistica, per frazionamento/accatastamento, per oneri di urbanizzazione, e/o probabile rimessa in pristino parti non autorizzate): **€ 1.000,00.**
- redazione pratica per rilascio Agibilità Edilizia nell'ipotesi di sanatorie/regolarizzazione/integrazione documentale: **€ 950,00**

Oneri Totali: € 6.050,00

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che il fabbricato principale realizzato non è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: catastale e rilievo CTU). Analogamente, per quanto attengono le pertinenze, se pur riferite ad altra U.I., considerando che sono ricomprese nello stesso titolo edilizio ed attribuite a stesso soggetto (corte sul retro, ripostiglio, scale, altezze piani di calpestio) dovrà essere valutata con esattezza e con apposito progetto la loro natura e quantificazione al fine di espletare le procedure necessarie per il loro corretto utilizzo. Il terreno di pertinenza è stato individuato nel catastale e necessita eventualmente di essere correttamente censito con una regolarizzazione catastale derivante dal rilascio delle autorizzazioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€	1.500
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. Omissis	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia Omissis	€	0,00

Nota: Omissis

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- * (C.F. *) SEDE IN ROMA (RM). Diritto di PROPRIETA' PER 1/1 con atto " VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011)"

6.2 Precedenti proprietari:

- ante ventennio fino al 28.01.2011
NON ESISTENTE

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente C.T.U. prende atto dalla documentazione a disposizione (V. titoli edilizi ed atti rilasciati dal Comune di Narni) che il fabbricato di civile abitazione è stato edificato indicativamente **negli anni 2009/20012** e dichiara la NON esatta conformità agli strumenti urbanistici vigenti dell'epoca della costruzione in quanto si rende necessario valutare le difformità come in precedenza riscontrate (terrazzo, scale, etc). Non è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità** dal Comune di Narni – rif. Della richiesta Prot. 25141 del 19.09.2012 - V. Allegato. L'agibilità sembra non essere stata rilasciata per assenza di documentazione – Rif. Risposta a richiesta di agibilità prot. 27313 del 22.10.2013 – V. Allegato.

Descrizione : abitazione (abitazione tipo popolare in porzione di fabbricato)

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile sito in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 64, posto al **piano T** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'abitazione in fabbricato ad un uso privato con buone caratteristiche dal punto di vista costruttivo ed abitativo. L'abitazione, ad uso civile, è composta da locali di media grandezza e con un'accurata distribuzione dei locali. Una particolare attenzione è stata dedicata alle buone rifiniture.

L'immobile si sviluppa principalmente su unico livello a piano TERRA (androne di accesso comunicante con la scala e costituenti BCNC – la scala collega il PT al PP ed è funzionale per accedere a due ulteriori e diverse unità immobiliari poste al piano primo-, ingresso, soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, terrazzo). L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari trattandosi di un fabbricato posto al centro di un complesso edificatorio confinante con altri proprietari. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, tinteggiato e in condizioni di manutenzione non recentemente attuate.

Il fabbricato catastalmente è di categoria A/4 (V. visura storica – sub 6) ed il terrazzo ha metratura maggiore rispetto catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Se pur appartenenti ad altre unità immobiliare, considerando che il titolo edilizio e la proprietà sono univoche ed attribuite allo stesso soggetto, si rende necessario precisare che:

- in una unità immobiliare (sub 5) vi è la presenza di una terrazzo con sbalzo circolare non indicato nel titolo edilizio rilasciato (V. documentazione fotografica e rilievo CTU – PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010);
- nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno a corte esterna (sub 9) non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'esterno della proprietà vi sono limitati spazi per il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: androne di accesso comunicante con la scala e costituenti BCNC (la scala collega il PT al PP ed è funzionale per accedere a due ulteriori e diverse unità immobiliari poste al piano primo), ingresso, soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, terrazzo.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **63 mq (totale aree escluse scoperte: 62 mq.)** ed un'altezza interna MINIMA di circa 2,80 mt.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni:

foglio **74**, particella **160**, sub **6**, categoria **A/4**, classe **5**, consistenza **2,5** vani, piano **T**, rendita **€ 129,11**.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011).

Intestato a: * (CF *) Sede in ROMA (RM), proprietario per 1/1.

Derivante da: "VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal **28/01/2011** DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011)"

Coerenze: Area di pertinenza del fabbricato (compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) ed altri confinanti.

TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI ABITABILI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno – angolo cottura	Sup. reale	28,94	1,00	28,94
bagno	Sup. reale	4,48	1,00	4,48
Ingresso	Sup. reale	3,20	1,00	3,20
camera	Sup. reale	6,00	1,00	6,00
terrazzo	Sup. reale	4,16	0,35	1,46
Sup. reale		46,78		44,08

Caratteristiche descrittive:*Caratteristiche strutturali:*

Copertura	tipologia: a falde , materiale: tegole , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: non rilevabile , materiale: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
Scale	Dal piano terra al piano primo in muratura/ca ;
Solai	tipologia: misto in c.a/ laterizio con nervature parallele , condizioni: non ispezionabile
Balconi	non presenti
Strutture verticali	materiale: muratura/c.a. , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: pvc e vetro , protezione: persiane , materiale protezione: pvc , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: pvc , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura e tramezzature in muratura coibentazione: non rilevabile , rivestimento: intonaco o pietra , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: singola anta a battente , materiale: legno massello , condizioni: buone
Rivestimento cucina	ubicazione: cucina , materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento bagno	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	presente
Gas	tipologia: non rilevabile alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile .
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: esternamente buone , conformità: non rilevabile .
Fognatura	tipologia: allaccio pubblico , rete di smaltimento: non rilevabile , recapito: non rilevabile , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: autonoma su singolo immobile , condizioni: non rilevabile ,conformità: non rilevabile .
Telefonico	tipologia: non rilevabile , condizioni non rilevabile , conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: non rilevabile , rete di

Acqua calda sanitaria

distribuzione: **non rilevabile**, diffusori **termosifoni**,
condizioni: **buone**, conformità: **non rilevabile**.
tipologia: **autonomo**, alimentazione: **non rilevabile**, rete di
distribuzione: **non rilevabile**, condizioni: **non rilevabile**,
conformità: **non rilevabile**.

Note: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Terni dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di collina, ove non sono presenti molti servizi che, tuttavia, si trovano a distanza limitata. Complessivamente l'edificato si trova in condizioni discrete e la manutenzione delle parti esterne è sufficiente. La zona gode di una gradevole posizione. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati:

- dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2022 – Provincia: Terni; Comune: Narni.

Relativamente alla Tipologia/ Abitazioni civili (abitazioni di tipo economico), i dati reperiti come sopra specificato, propongono prezzi di mercato compresi tra **€ 550,00/mq ed € 850/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 750,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100% e del 35 % per il terrazzo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. 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 del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di civile abitazione - Popolare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Urbanisticamente la superficie lorda è misurata sul perimetro esterno delle murature pertanto alla superficie utile abitabile vanno sommati i mq di muratura che competono all'immobile.

Area delle murature che competono all'immobile = 15,00 mq

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
soggiorno - angolo cottura	28,94	€ 750,00	21.705,00
bagno	4,48	€ 750,00	3.360,00
ingresso	3,20	€ 750,00	2.400,00
camera	6,00	€ 750,00	4.500,00
terrazzo	1,46	€ 750,00	1.095,00
murature	15,00	€ 750,00	11.250,00
	59,08		€ 44.310,00

- Valore corpo:	€ 44.310,00
- Valore accessori	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 44.310,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 44.310,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 6.646,50
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (al netto delle spese legali per recupero crediti):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Agibilità, Regolarizzazione Catastale, Autorizzazioni edilizie, Attestato Prestazione Energetica):	€ 6.050,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.613,50
---	--------------------

Terni 24.10.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Elisabetta Roviglioni

Allegati:

1. RILIEVO ESEGUITO DAL CTU;
2. PIANTA CATASTALE;
3. MAPPALE;
4. PROGETTO EDILIZIO IMMOBILE – COMUNE DI NARNII;
5. RICHIESTA AGIBILITA' E RICHIESTA DI INTEGRAZIONI– COMUNE DI NARNI;
6. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
7. CERTIFICATO ISPEZIONE IPOTECARIA;
8. VISURE CATASTALI – IMMOBILE;
9. VISURE CATASTALI – STORICO;
10. ESTRATTO PRG;
11. DOCUMANTAZIONE FOTOGRAFICA ;

Terni 24.10.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Elisabetta Roviglioni

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER PRELIOS CREDIT
SERVICING SPAIN QUALITÀ DI MANDATARIA DI RED SEA SPV
SRL**

Contro:

PTA TRADING S.R.L.

Persona Giuridica

N° Gen. Rep. **164/2022**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **29/11/2023**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Annesanti**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 04

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A

C.F.: RVGLBT75E53L117Q p.iva: 01604180552

*con studio in Terni (TR), Via L. Galvani,3 – sede operativa: Via A. Tomassoni, 6/A - Terni
cellulare: 338/1489653*

E-mail: eroviglioni.engineering@gmail.com

PEC: elisabetta.roviglioni@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3











(R)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0012819 del 28/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Vittorio Emanuele

civ. 64

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 74

Particella: 160

Subalterno: 6

Compilata da:

Pieramati Francesco Maria

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 1251

Scheda n. 1

Scala 1:200

DERIVANTE DA SUB 1 → 4, 2, 3

PIANTA PIANO TERRA

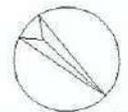
H = 3,10 (h. min 2,80m) (centrosolfido)



Via Vittorio Emanuele

u.m.:m.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2023 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio 74 - Particella 160 - Subalterno 6 >
VIA VITTORIO EMANUELE n. 64 Piano T



NORD

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

*

Contro:

*

Persona Giuridica

N° Gen. Rep. **164/2022**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **29/11/2023**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Annesanti**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 05

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A

C.F.: RVGLBT75E53L117Q p.iva: 01604180552

*con studio in Terni (TR), Via L. Galvani,3 – sede operativa: Via A. Tomassoni, 6/A - Terni
cellulare: 338/1489653*

E-mail: eroviglioni.engineering@gmail.com

PEC: elisabetta.roviglioni@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3

Beni in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 62
LOTTO 05

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**A Unità immobiliare****Comune di Narni(TR) – Via Vittorio Emanuele, 62 – Piano T**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile sito in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 62, posto al **piano T** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'abitazione in fabbricato ad un uso privato con buone caratteristiche dal punto di vista costruttivo ed abitativo. L'abitazione, ad uso civile, è composta da locali di media grandezza e con un'accurata distribuzione dei locali. Una particolare attenzione è stata dedicata alle buone rifiniture.

L'immobile si sviluppa principalmente su unico livello a piano TERRA (ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, terrazzo). L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari trattandosi di un fabbricato posto al centro di un complesso edificatorio confinante con altri proprietari. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, tinteggiato e in condizioni di manutenzione non recentemente attuate.

Il fabbricato catastalmente è di categoria A/4 (V. visura storica – sub 5) e il terrazzo con sbalzo circolare non è indicato nel catastale e neanche nel titolo edilizio rilasciato (V. documentazione fotografica e rilievo CTU – PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010). Se pur appartenenti ad altre unità immobiliare, considerando che il titolo edilizio e la proprietà sono univoche ed attribuite allo stesso soggetto, si rende necessario precisare che:

- nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno a corte esterna (sub 9) non vengono indicate le scale di progetto assentite, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1);
- per un'altra unità immobiliare (sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'esterno della proprietà vi sono limitati spazi per il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, terrazzo non autorizzato.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **50 mq (totale aree escluse scoperte: 50 mq.)** ed un'altezza interna di circa 3,10 mt. **(NB: per quanto riguarda le metrature i dati sono stati rilevati dall'attuale catastale ma necessitano di essere adeguati allo stato di fatto – Rif. Rilievo del CTU in allegato e tabelle ai successivi paragrafi 7 e 8 – area scoperta del terrazzo).**

NOTE: si rende necessario precisare che l'unità immobiliare oggetto di stima (F. 74 particella 160 sub 5) è ricompresa nel titolo edilizio rilasciato ed univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170. L'immobile oggetto della presente stima ha un terrazzo con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore

rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Si rileva inoltre che nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna (F. 74 particella 160 sub 9 graffato F. 74 particella 170) ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1).

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata - richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

*Dalla visura storica catastale nella sezione "Storia degli intestati dell'immobile" si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è "Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)". La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A *ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA - V. Ispezione Ipotecaria).*

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la "Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO - AMPLIAMENTO" relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l' immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1 → 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo - Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione - Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Narni:

foglio **74**, particella **160**, sub **5**, categoria **A/4**, classe **5**, consistenza **2,5** vani, piano **T**, rendita € **129,11**.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011).

Intestato a: * (CF *) Sede in ROMA (RM), proprietario per 1/1.

Coerenze: Area di pertinenza del fabbricato (compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) ed altri confinanti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona :	Abitato in zona periferica/a margine della zona agricola
Servizi offerti dalla zona:	Vicinanza alla strada statale Flaminia
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali
Attrazioni paesaggistiche:	Gole del Nera, Ponte di Narni, Narni sotterranea, Centro cittadino Terni (13,4 Km almeno)
Principali collegamenti pubblici:	fermata trasporto pubblico urbano 500 mt circa, - stazione ferroviaria 600 mt circa - centro frazione Narni scalo 400 mt - centro storico Narni 3 Km - Raccordo autostradale Terni-Orte 3 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (25/07/2023 e 04/09/2023) **non risultava occupato.**

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**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **si rende necessario precisare che l'unità immobiliare oggetto di stima (F. 74 particella 160 sub 5) è ricompresa nel titolo edilizio rilasciato ed univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170. L'immobile oggetto della presente stima ha un terrazzo con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Si rileva inoltre che nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1).**

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

Dalla visura storica catastale nella sezione “Storia degli intestati dell'immobile” si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è “Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)”. La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10.

COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A * ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la “Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO” relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l' immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1→ 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 25.01.2023 – Registro particolare 98 Registro generale 904 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA ATTO Repertorio 3136 GIUDIZIARIO DEL 22.02.2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Capitale € 274.473,28 Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo)**;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo)** ;

A favore:

* in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

* in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.:* relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 01.02.2023 – Registro Particolare 845 Registro Generale 1157
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI C.F. 80006070553
Repertorio 2480 del 30.12.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo)**;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo)** ;

A favore:

* in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

* in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.:* relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni

- Trascrizione del 25.06.2021 – Registro Particolare 6871 Registro Generale 5257
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI C.F. 80006070553
Repertorio 2480 del 30.12.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo)**;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo)** ;

A favore:

* in qualità di FAVORE con sede in CONEGLIANO (TV), C.F.:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

* in qualità di CONTRO, con sede in ROMA (RM), C.F.:* relativamente all'unità negoziale 1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONE CONTRO del 24.04.2013 – Registro particolare 460 Registro generale 4487 Pubblico Ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 355/264 del 22.04.2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 250.000,00 Immobili siti in NARNI (TR) - fabbricati UNITA' NEGOZIALE N. 1:

- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 9 e Foglio 74 particella 170 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 3,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 60, piano S1-T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 5 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 62, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 6 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 2,5 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 7 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo)**;
- Comune di Narni: F844 - Foglio 74 particella 160 sub 8 - Abitazione di tipo A4 popolare, consistenza 4 vani, Via Vittorio Emanuele n. 64, piano T **(in realtà è piano primo)** ;

A favore:

* in qualità di CREDITORE IPOTECARIO con sede in MILANO (MI) Piazza F. Meda, 4 codice fiscale * per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

* in qualità di DEBITORE IPOTECARIO, con sede in ROMA (RM), C.F.:*relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione del 13.01.2012 – Registro Particolare 435 Registro Generale 4487 Pubblico ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 2763/2181 del 22.12.2011. ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (V. Allegati).

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

NOTA: La Trascrizione del 30.12.2006 – Registro Particolare 10727 Registro Generale 17005 Pubblico ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 87/64 del 22.12.2006. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA non viene (correttamente) riportato nell'ispezione ipotecaria dell'immobile sito nel Comune di Narni, F. 74, plla 160 sub 5 oggetto della presente trattazione in quanto la compravendita è avvenuta in data 22.12.2006 relativamente ai sub soppressi (1→4,2,3) e successivamente ricostituiti (genericamente, in sub: 5,6,7,8,9,10): l'informazione è ritenuta utile al fine di individuare la corretta provenienza del bene nell'ultimo ventennio.

Per completezza d'informazione, si osserva come il BCNC (sub 10) non viene riportato tra le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che l'immobile può presentare abusi edilizi per quanto attiene il fabbricato principale (rif.: PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010 rilasciata dal Comune di Narni – V. allegato) in quanto si nota che esistono alcune difformità tali da non rendere esattamente conformi gli ambienti al catastale ed al progetto assentito, apparendo così necessario valutare con apposita progettazione:

si rende necessario precisare che l'unità immobiliare oggetto di stima (F. 74 particella 160 sub 5) è ricompresa nel titolo edilizio rilasciato ed univoco per 5 unità immobiliari derivanti dal F. 74 particella 160 sub 1,2,3 – sub 1 graffato al F. 74 particella 170. L'immobile oggetto della presente stima ha un terrazzo con sbalzo circolare non indicato nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU. Titoli edilizi resi disponibili e di principale riferimento: DIA n. 3313 del 2.2.2008 per restauro, risanamento conservativo e consolidamento strutturale del fabbricato; PdC n. 25204 del 14.08.2008 autorizzato con Concessione Edilizia 20450 del 06.10.2008 per cambio di destinazione d'uso da magazzino e cantina ad abitazione dei locali posti al piano seminterrato e piano terra con nuova distribuzione interna degli ambienti -ristrutturazione- e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010. Altri titoli edilizi: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 ai sensi del DLgs 142/2004 rilasciata da

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot. 9594 del 18.05.2009 relativa al PdC 25204 del 14.08.2008 ed alla successiva variante; Richiesta agibilità rif. 25141 del 19.09.2012, non rilasciata agli atti). Per un'altra unità immobiliare ricompresa nel titolo edilizio rilasciato (V. visura storica – sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU). Si rileva inoltre che nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno adibito a corte esterna ricompresi nel titolo edilizio rilasciato, non vengono indicate le scale di progetto assentito, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1).

Sarà pertanto necessario segnalare e presumibilmente regolarizzare al Comune di Narni ed agli enti proposti (es.: Regione Umbria per la parte delle strutture) quanto sopra rilevato tramite procedure di SCIA/PdC in sanatoria, con presentazione di nuovo accatastamento/mappatura/frazionamento o probabile rimessa in pristino.

Sarà infine necessaria la redazione/aggiornamento dell'agibilità (ad oggi non rilasciata – richiesta di integrazioni prot. 27313 del 22.10.2013).

*Dalla visura storica catastale nella sezione "Storia degli intestati dell'immobile" si evince che attualmente l'intestatario dell'immobile oggetto di perizia è * ed il dato è "Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.825.1/2011)". La variazione è avvenuta con soppressione dei sub 2,3,4 genericamente ricostituiti a sub 5,6,7,8,9,10. COME SI PUO' NOTARE NON C'E'/RISULTA UN ATTO CHE EFFETTIVAMENTE DIMOSTRI IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' DAGLI INTESTATARI DEL SUB 1 SOPPRESSO A *ma ciò è dovuto al fatto che il sub 1 è stato soppresso e ricostituito a sub 4 nell'anno 2006 e che, a sua volta (insieme al sub 2,3) è stato genericamente ricostituito a sub 5,6,7,8,9,10 nell'anno 2011 (i SUB 2,3,4 ad oggi soppressi risultano IN POSSESSO A * CON ATTO DI COMPRAVENDITA – V. Ispezione Ipotecaria).*

A tal proposito si evidenzia che nel 2006 è stata eseguita al catasto la "Variazione in soppressione del 21/11/2006, pratica n.TR0078707, in atti dal 21/11/2006 - AMPLIAMENTO – AMPLIAMENTO" relativamente al sub 1 che genericamente è divenuto sub 4 e, successivamente nel 2011, contemporaneamente anche al sub 2,3, è stato a sua volta soppresso e genericamente si sono costituiti i sub 5,6,7,8,9,10 in sostituzione ai sub 2,3,4. Di tale variazione in ampliamento non è stato riscontrato titolo edilizio autorizzativo.

Tali osservazioni si ritengono necessaria in quanto i titoli edilizi rilasciati si riferiscono alle particelle sopresse e precedentemente indicate con sub 1-2-3. Gli interventi edilizi sono pertanto da intendersi eseguiti anche al precedente sub 4, ora soppresso ma comunque sempre originario e dal quale risulta essersi costituito l'immobile oggetto di pignoramento (catastalmente i sub 1→ 4, 2, 3 sono stati soppressi e genericamente divenuti 5,6,7,8,9,10. Il sub 10 viene identificato come bene comune non censibile e non è stato individuato tra gli immobili pignorati-Rif.: Relazione notarile, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. In dettaglio, sembra riferirsi alla scala che collega gli immobili del civico 64 dal piano terra al piano primo – Rif. Elaborato planimetrico. A tal proposito si osserva la non esattezza dell'attribuzione dei piani agli immobili. Simili inesattezze si riscontrano nelle note di iscrizione/trascrizione – Es.: iscr. RG 904).

Deve inoltre essere considerato il fatto che anche l'esito di eventuali accordi tra le parti coinvolte (che esula dalle competenze della scrivente CTU) potrebbe inficiare la possibilità di una presumibile regolarizzazione presso gli enti proposti (si ricordano a tal proposito l'unicità dei titoli edilizi urbanistici catastali).

Nell'atto unilaterale d'obbligo (RG 568 Registro particolare 435 - V. Allegato) sono indicati titoli edilizi non esattamente coincidenti a quelli resi disponibili al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Narni (Rif.: Autorizzazione 21177 del 25.10.2010 come in atti, non 2177).

L'immobile NON è provvisto di certificato di agibilità richiesta al Comune di Narni – rif. Prot. 25141 del 19.09.2012 - V. Allegato. L'agibilità sembra non essere stata rilasciata per assenza di documentazione – Rif. Risposta a richiesta di agibilità prot. 27313 del 22.10.2013 – V. Allegato.

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Regolarizzabili mediante:

- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**
- redazione autorizzazione/messa in pristino difformità evidenziate (Comune di Narni ed enti preposti): **€ 1.000,00**
- integrazione documentale richiesta ai fini del rilascio dell'agibilità: **€ 2.000,00;**
- regolarizzazione catastale/mappatura/frazionamento: **€ 800,00**
- possibili sanzioni/oblazioni (per sanatoria urbanistica, per frazionamento/accatastamento, per oneri di urbanizzazione, e/o probabile rimessa in pristino parti non autorizzate): **€ 1.000,00.**
- redazione pratica per rilascio Agibilità Edilizia nell'ipotesi di sanatorie/regolarizzazione/integrazione documentale: **€ 950,00**

Oneri Totali: € 6.050,00

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che il fabbricato principale realizzato non è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: catastale e rilievo CTU). Analogamente, per quanto attengono le pertinenze, se pur riferite ad altra U.I., considerando che sono ricomprese nello stesso titolo edilizio ed attribuite a stesso soggetto (corte sul retro, ripostiglio, scale, altezze piani di calpestio) dovrà essere valutata con esattezza e con apposito progetto la loro natura e quantificazione al fine di espletare le procedure necessarie per il loro corretto utilizzo. Il terreno di pertinenza è stato individuato nel catastale e necessita eventualmente di essere correttamente censito con una regolarizzazione catastale derivante dal rilascio delle autorizzazioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€	1.500
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. Omissis	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia Omissis	€	0,00

Nota: Omissis

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- * (C.F. *) SEDE IN ROMA (RM). Diritto di PROPRIETA' PER 1/1 con atto " VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011)"

6.2 Precedenti proprietari:

- ante ventennio fino al 28.01.2011
NON ESISTENTE

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente C.T.U. prende atto dalla documentazione a disposizione (V. titoli edilizi ed atti rilasciati dal Comune di Narni) che il fabbricato di civile abitazione è stato edificato indicativamente **negli anni 2009/20012** e dichiara la NON esatta conformità agli strumenti urbanistici vigenti dell'epoca della costruzione in quanto si rende necessario valutare le difformità come in precedenza riscontrate (terrazzo, scale, etc). Non è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità** dal Comune di Narni – rif. Della richiesta Prot. 25141 del 19.09.2012 - V. Allegato. L'agibilità sembra non essere stata rilasciata per assenza di documentazione – Rif. Risposta a richiesta di agibilità prot. 27313 del 22.10.2013 – V. Allegato.

Descrizione : **abitazione (abitazione tipo popolare in porzione di fabbricato)**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile sito in Narni (TR) – Via Vittorio Emanuele, 62, posto al **piano T** del complesso edilizio.

L'immobile si sviluppa principalmente su unico livello a piano TERRA (ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, terrazzo). L'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari trattandosi di un fabbricato posto al centro di un complesso edificatorio confinante con altri proprietari. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in buono stato, tinteggiato e in condizioni di manutenzione non recentemente attuate.

Il fabbricato catastalmente è di categoria A/4 (V. visura storica – sub 5) e il terrazzo con sbalzo circolare non è indicato nel catastale e neanche nel titolo edilizio rilasciato (V. documentazione fotografica e rilievo CTU – PdC n. 25204 del 14.08.2008 e successiva DIA in variante n. 28172 del 30.09.2010). Se pur appartenenti ad altre unità immobiliare, considerando che il titolo edilizio e la proprietà sono univoche ed attribuite allo stesso soggetto, si rende necessario precisare che:

- nel catastale di una unità immobiliare e del relativo terreno a corte esterna (sub 9) non vengono indicate le scale di progetto assentite, né la suddivisione della corte in due spazi posti a due diversi livelli, collegati con ulteriori scale. E' invece presente nel catastale la rappresentazione errata di un ripostiglio. Questa suddivisione della corte su due livelli e le ulteriori scale di collegamento, nonché il ripostiglio, non sono indicati neanche nel progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo CTU). Inoltre, per questa unità immobiliare, sarà opportuno adeguare allo stato di fatto i dati delle metrature rilevabili dal catastale (si rimanda alla relazione dello specifico Lotto 1);
- per un'altra unità immobiliare (sub 6) il terrazzo risulta avere metratura maggiore rispetto al catastale ed al progetto assentito (V. documentazione fotografica e rilievo del CTU).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'esterno della proprietà vi sono limitati spazi per il parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno, camera, terrazzo non autorizzato.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **50 mq (totale aree escluse scoperte: 50 mq.)** ed un'altezza interna di circa 3,10 mt. **(NB: per quanto riguarda le metrature i dati sono stati rilevati dall'attuale catastale ma necessitano di essere adeguati allo stato di fatto – Rif. Rilievo del CTU in allegato e tabelle ai successivi paragrafi 7 e 8 – area scoperta del terrazzo).**

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni:

foglio **74**, particella **160**, sub **5**, categoria **A/4**, classe **5**, consistenza **2,5** vani, piano **T**, rendita € **129,11**.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 in atti dal 28/01/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011).

Intestato a: * (CF *) Sede in ROMA (RM), proprietario per 1/1.

Derivante da: "VARIAZIONE del 28/01/2011 Pratica n. TR0012819 **in atti dal 28/01/2011** DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 825.1/2011)"

Coerenze: Area di pertinenza del fabbricato (compresa l'area di sedime del fabbricato stesso) ed altri confinanti.

TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI ABITABILI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso – soggiorno – angolo cottura	Sup. reale	19,50	1,00	19,50
bagno	Sup. reale	3,20	1,00	3,20
Camera	Sup. reale	9,10	1,00	9,10
disimpegno	Sup. reale	1,20	1,00	1,20
terrazzo	Sup. reale	1,00	0,35	0,35
Sup. reale		34,00		33,35

Caratteristiche descrittive:*Caratteristiche strutturali:*

Copertura	tipologia: a falde , materiale: tegole , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: non rilevabile , materiale: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
Scale	omissis;
Solai	tipologia: misto in c.a/ laterizio con nervature parallele , condizioni: non ispezionabile
Balconi	non presenti
Strutture verticali	materiale: muratura/c.a. , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: pvc e vetro , protezione: persiane , materiale protezione: pvc , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: pvc , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura e tramezzature in muratura coibentazione: non rilevabile , rivestimento: intonaco o pietra , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: singola anta a battente , materiale: legno massello , condizioni: buone
Rivestimento cucina	ubicazione: cucina , materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento bagno	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres , condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	presente
Gas	tipologia: non rilevabile alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile .
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: esternamente buone , conformità: non rilevabile .
Fognatura	tipologia: allaccio pubblico , rete di smaltimento: non rilevabile , recapito: non rilevabile , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: autonoma su singolo immobile , condizioni: non rilevabile ,conformità: non rilevabile .
Telefonico	tipologia: non rilevabile , condizioni non rilevabile , conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: non rilevabile , rete di distribuzione: non rilevabile , diffusori termosifoni ,

Acqua calda sanitaria

condizioni: **buone**, conformità: **non rilevabile**.tipologia: **autonomo**, alimentazione: **non rilevabile**, rete di distribuzione: **non rilevabile**, condizioni: **non rilevabile**, conformità: **non rilevabile**.

Note: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Terni dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di collina, ove non sono presenti molti servizi che, tuttavia, si trovano a distanza limitata. Complessivamente l'edificato si trova in condizioni discrete e la manutenzione delle parti esterne è sufficiente. La zona gode di una gradevole posizione. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati:

- dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2022 – Provincia: Terni; Comune: Narni.

Relativamente alla Tipologia/ Abitazioni civili (abitazioni di tipo economico), i dati reperiti come sopra specificato, propongono prezzi di mercato compresi tra **€ 550,00/mq ed € 850/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€ 750,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100% e del 35 % per il terrazzo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. 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 del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di civile abitazione - Popolare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Urbanisticamente la superficie lorda è misurata sul perimetro esterno delle murature pertanto alla superficie utile abitabile vanno sommati i mq di muratura che competono all'immobile.

Area delle murature che competono all'immobile = 15,00 mq

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
Ingr. – soggiorno – angolo c.	19,50	€ 750,00	14.625,00
bagno	3,20	€ 750,00	2.400,00
Camera	9,10	€ 750,00	6.825,00
disimpegno	1,20	€ 750,00	900,00
terrazzo	0,35	€ 750,00	262,50
murature	15,00	€ 750,00	11.250,00
	48,35		€ 36.262,50

- Valore corpo:	€ 36.262,50
- Valore accessori	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 36.262,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 36.262,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 5.439,38
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (al netto delle spese legali per recupero crediti):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Agibilità, Regolarizzazione Catastale, Autorizzazioni edilizie, Attestato Prestazione Energetica):	€ 6.050,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.773,12
---	--------------------

Terni 24.10.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Elisabetta Roviglioni

Allegati:

1. RILIEVO ESEGUITO DAL CTU;
2. PIANTA CATASTALE;
3. MAPPALE;
4. PROGETTO EDILIZIO IMMOBILE – COMUNE DI NARNII;
5. RICHIESTA AGIBILITA' E RICHIESTA DI INTEGRAZIONI– COMUNE DI NARNI;
6. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
7. CERTIFICATO ISPEZIONE IPOTECARIA;
8. VISURE CATASTALI – IMMOBILE;
9. VISURE CATASTALI – STORICO;
10. ESTRATTO PRG;
11. DOCUMANTAZIONE FOTOGRAFICA ;

Terni 24.10.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Elisabetta Roviglioni

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER PRELIOS CREDIT
SERVICING SPAIN QUALITÀ DI MANDATARIA DI RED SEA SPV
SRL**

Contro:

PTA TRADING S.R.L.

Persona Giuridica

N° Gen. Rep. **164/2022**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **29/11/2023**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Annesanti**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 05

*Tecnico incaricato: **Ing. Elisabetta Roviglioni***

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 882/A

C.F.: RVGLBT75E53L117Q p.iva: 01604180552

*con studio in Terni (TR), Via L. Galvani,3 – sede operativa: Via A. Tomassoni, 6/A - Terni
cellulare: 338/1489653*

E-mail: eroviglioni.engineering@gmail.com

PEC: elisabetta.roviglioni@ingpec.eu

Edicom Finance srl - info@edicom.it Ver. 3











(R)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0012819 del 28/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Vittorio Emanuele

civ. 62

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 74

Particella: 160

Subalterno: 5

Compilata da:

Pieramati Francesco Maria

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 1251

Scheda n. 1

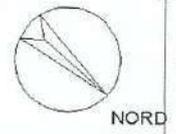
Scala 1:200

DERIVANTE = SUB 1 → 4, 2, 3

PIANTA PIANO TERRA H = 3,10



u.m. = m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2023 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio 74 - Particella 160 - Subalterno 5 >
VIA VITTORIO EMANUELE n. 62 Piano T