Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GIANNINI TOMMASO**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **33/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/05/2026

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

Custode Giudiziario: **Avv. GIACOMO STELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. Alessandro Bergonzi
Codice fiscale: BRGLSN70C26L117G
Studio in: Via Aldo Bartocci 12 - 05100 Terni
Fax: 0744-300402
Email: alessandrobergonziarchitetto@gmail.com
Pec: alessandro.bergonzi@archiworldpec.it

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202f4ocacfa9f2f796bb3430af42ec3b

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada della Lucciola n. 22 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento piano 1 e corti private pertinenziali

Corpo: Appartamento piano 1 e corti private pertinenziali

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Si evidenzia che nell'Atto di pignoramento gennaio 2024 l'immobile colpito è individuato con un identificativo catastale non più corrispondente allo stato attuale.
Alla data del pignoramento l'immobile interessato era identificato con la **particella 409 sub 2 graffata alla particella 499, del foglio 48 del Comune di Narni (TR)** e catastalmente così composto:

- un appartamento ubicato al piano primo di un edificio residenziale su tre livelli, appartenente ad unica proprietà, sito in Loc. Cigliano di Narni, strada della Lucciola n. 22 (NCEU p.lla 409);
- la relativa corte di pertinenza (NCEU p.lla 409), fascia al perimetro dell'edificio, di collegamento con la via pubblica;
- un locale cantina di pertinenza, ubicato al piano terra dell'edificio;
- un piccolo manufatto edilizio pertinenziale, esterno all'edificio residenziale, composto da tettoia, ripostigli e forno al piano terreno, che insisteva su terreno particella 499;
- una rata di terreno della superficie di mq. 680, individuata con la particella n. 499, graffata alla particella 409 sub 2.

Nell'anno 2025, suddetta unità immobiliare risulta catastalmente **soppressa e variata** (VARIAZIONE del 18/03/2025 Pratica n. TR0013501 in atti dal 19/03/2025 FRAZ. FUSIONE-DEMOLIZIONE TOTALE - CAMBIO D'USO (n. 13501.1/2025).

Con la variazione catastale eseguita nel 2025 risultano apportate le seguenti modifiche all'immobile oggetto di pignoramento:

- l'appartamento al piano primo ha assunto l'identificativo catastale **p.lla 409 sub 6**;
- la corte di pertinenza all'appartamento sub 6 è stata ristretta rispetto alla precedente situazione e individuata con la particella **409 sub 9** (BCNC);
- il locale cantina al piano terra è stato unito alla adiacente u.i. ex p.lla 409 sub 1 destinata a garage, unità immobiliare estranea alla presente procedura, ma già oggetto della procedura di E.I. n. 137/2020 RGE presso il Tribunale di Terni – Lotto 003 e trasformate entrambe le u.i. oggetto di fusione, in abitazione, oggi identificata con la **particella 409 sub 4 graffata alla particella n. 1245 sub1**. In data 11/06/2025 con Atto a rogito Notaio Vincenzo Clericò Repertorio n. 46190, l'unità immobiliare costituita dalla fusione della cantina e del garage trasfromate in appartamento è stata promessa in vendita dal debitore a soggetto terzo;
- il manufatto edilizio adibito a ripostiglio e forno ed ubicato su terreno ex p.lla 499, è stato demolito ed oggi non è più esistente;
- il terreno precedentemente identificato con la particella n. 499 graffata alla ex particella 409 sub 2, della superficie complessiva di mq. 680, ha assunto identificativo **particella n. 1245** e frazionato in porzioni così distinte, con ulteriore variazione del 28/07/2025 pratica TR 0038497 in atti dal 29/07/2025: **particella 1245 sub 1** (graffata alla p.lla 409 sub 4, appartamento al piano terra, di cui ne costituisce di fatto la corte pertinenziale unitamente alle particelle 902 e 553 (ex lotto 003 RGE 167/2020), **particella 1245 sub 3** e **particella 1245 sub 4 graffata alla**

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f79fbb6430af42ec3b

particella 409 sub 8, tutte identificate al Catasto Terreni con la particella 1245 della superficie di mq. 680 (pari alla superficie della ex p.lla 499).

Tenuto conto delle suddette modifiche e variazioni intervenute, considerata la definizione della procedura di esecuzione immobiliare RGE 137/2020 presso il Tribunale di Terni, che ha interessato la porzione di appartamento al piano terra, oggi **particella 409 sub 4 graffata alla particella n. 1245 sub1,** considerato altresì il preliminare di compravendita di cui si è accennato sopra, l'unità immobiliare colpita dal pignoramento all'attualità si ritiene debba essere identifica come segue:

1- **APPARTAMENTO:** NCEU foglio 48, particella 409, subalterno 6, indirizzo Strada della Lucciola n. 22, p. 1, comune Narni (TR), categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5,5, superficie catastale: totale mq. 122 (totale escluse aree scoperte mq. 115), rendita € 426,08;

2- **CORTE PERTINENZIALE (non esclusiva):** NCEU foglio 48, particella 409, subalterno 9, BCNC comune alla particella 409 sub 6 (appartamento piano primo) e particella 409 sub 7 (appartamento piano secondo);

3- **CORTE PRIVATA PERTINENZIALE:** NCEU foglio 48, particella 1245, sub 3, indirizzo Strada della Lucciola n. 22, p. T, comune Narni (TR), categoria F/1, consistenza mq. 171;

4- **CORTE PRIVATA PERTINENZIALE:** NCEU foglio 48, particella 1245, sub 4, graffata a particella 409 sub 8, indirizzo Strada della Lucciola n. 22, p. T, comune Narni (TR), categoria F/1, consistenza mq. 167;

Intestatario del Bene ai numeri 1, 2, 3, 4:

[redacted] - Residenza: [redacted] piena proprietà per 1/1.

2. Stato di possesso

Bene: Strada della Lucciola n. 22 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento piano 1 e corti private pertinenziali

Corpo: Appartamento piano 1 e corti private pertinenziali
Possesso: appartamento e posto auto esterno occupati da affittuario con regolare contratto di locazione.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada della Lucciola n. 22 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento piano 1 e corti private pertinenziali

Corpo: Appartamento piano 1 e corti private pertinenziali

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO: l'ingresso all'appartamento presenta barriere architettoniche.

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada della Lucciola n. 22 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento piano 1 e corti private pertinenziali

Corpo: Appartamento piano 1 e corti private pertinenziali
Creditori Iscritti: [redacted]

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f27796b6430ef42ec3b

5. Comproprietari

Beni: Strada della Lucciola n. 22 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento piano 1 e corti private pertinenziali

Corpo: Appartamento piano 1 e corti private pertinenziali
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada della Lucciola n. 22 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento piano 1 e corti private pertinenziali

Corpo: Appartamento piano 1 e corti private pertinenziali
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada della Lucciola n. 22 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento piano 1 e corti private pertinenziali

Corpo: Appartamento piano 1 e corti private pertinenziali
Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Strada della Lucciola n. 22 - Narni (TR) - 05035

Lotto: Unico: appartamento piano 1 e corti private pertinenziali

Corpo: Appartamento piano 1 e corti private pertinenziali

Prezzo da libero: €. 85.500,00

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f796bb8430af42ec3b

Beni in Comune di **Narni (TR)**
Loc. Cigliano, strada della Lucciola n. 22

Lotto: Unico - appartamento al piano primo e corti private pertinenziali

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

A)

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

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

Corrispondenza tra diritti dominicali spettanti all'esecutato e quelli colpiti dal pignoramento? Si

Risulta depositata in atti la certificazione notarile sostitutiva, rispetto a cui:

- la certificazione risale sino ad un atto d'acquisto derivato o originario trascritto in data antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione non riporta dati catastali attuali, ma quelli storici dell'immobile pignorato.

B)

Il certificato di stato civile dell'esecutato risulta depositato? Non occorre: acquisto ereditario.

C)

Sono depositate le notificazioni degli avvisi ai creditori iscritti? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano 1 e corti private pertinenziali.

Abitazione di tipo civile [A2] al piano primo, facente parte di un edificio residenziale composto da n. 3 appartamenti, sita in Narni (TR), Strada della Lucciola n. 22. Competono all'appartamento la corte pertinenziale non esclusiva che ne consente l'accesso dalla via pubblica e le corti private pertinenziali uso parcheggio.

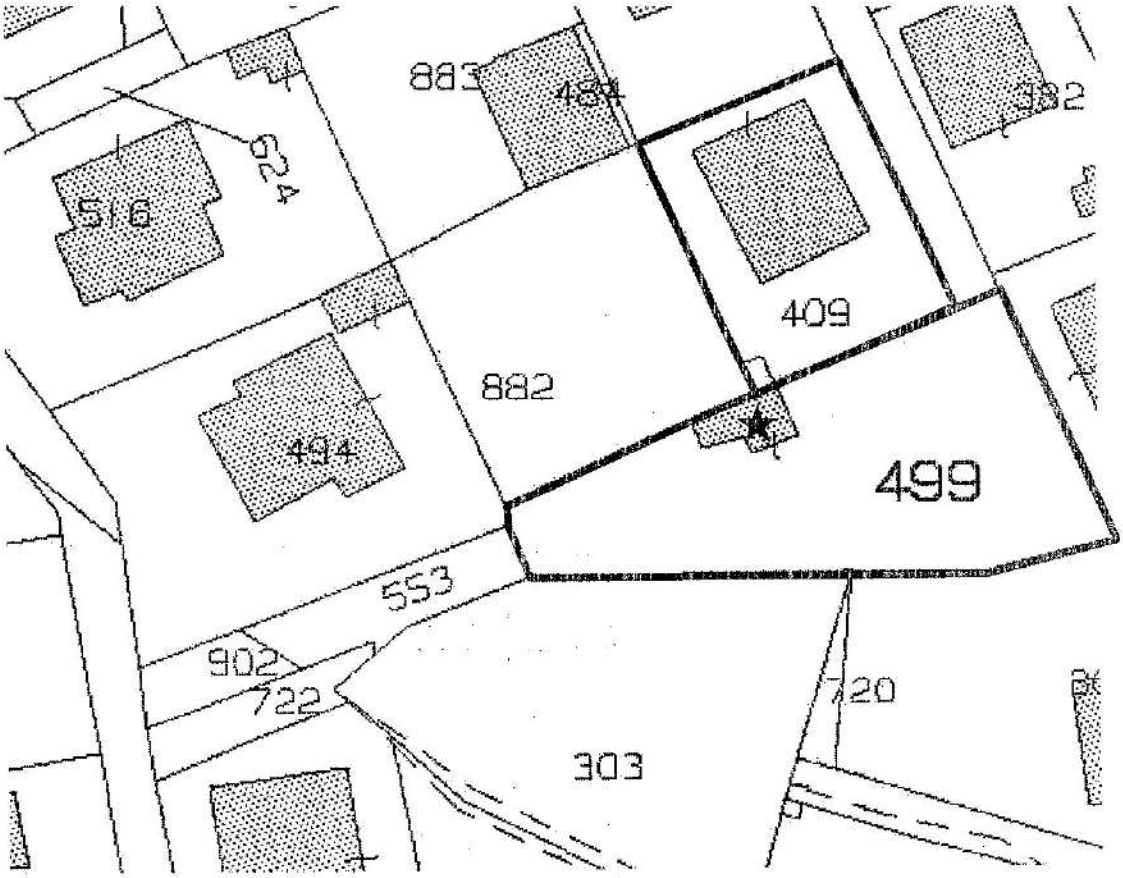
Note:

Trattasi di un appartamento (particella 409 sub 6) distribuito su livello unico, al piano primo, di un edificio residenziale plurifamiliare di 3 livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), senza ascensore. Compete all'appartamento la corte pertinenziale (non esclusiva) che costituisce accesso all'appartamento dalla pubblica via (particella 409 sub 9) e le corti privati pertinenziali esclusive, particella 1245 sub 3 e 1245 sub 4 (graffata alla particella 409 sub 8), principalmente adibite ad uso posteggio.

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f796b6430af42ec3b

Ricostruzione all'attualità della consistenza immobiliare colpita dal pignoramento

Si riepiloga a seguire la ricostruzione della consistenza immobiliare dell'u.i. colpita dal pignoramento, originariamente identificata con la **p.lla 409 sub 2 graffata alla particella 499, del foglio 48 del Comune di Narni**.

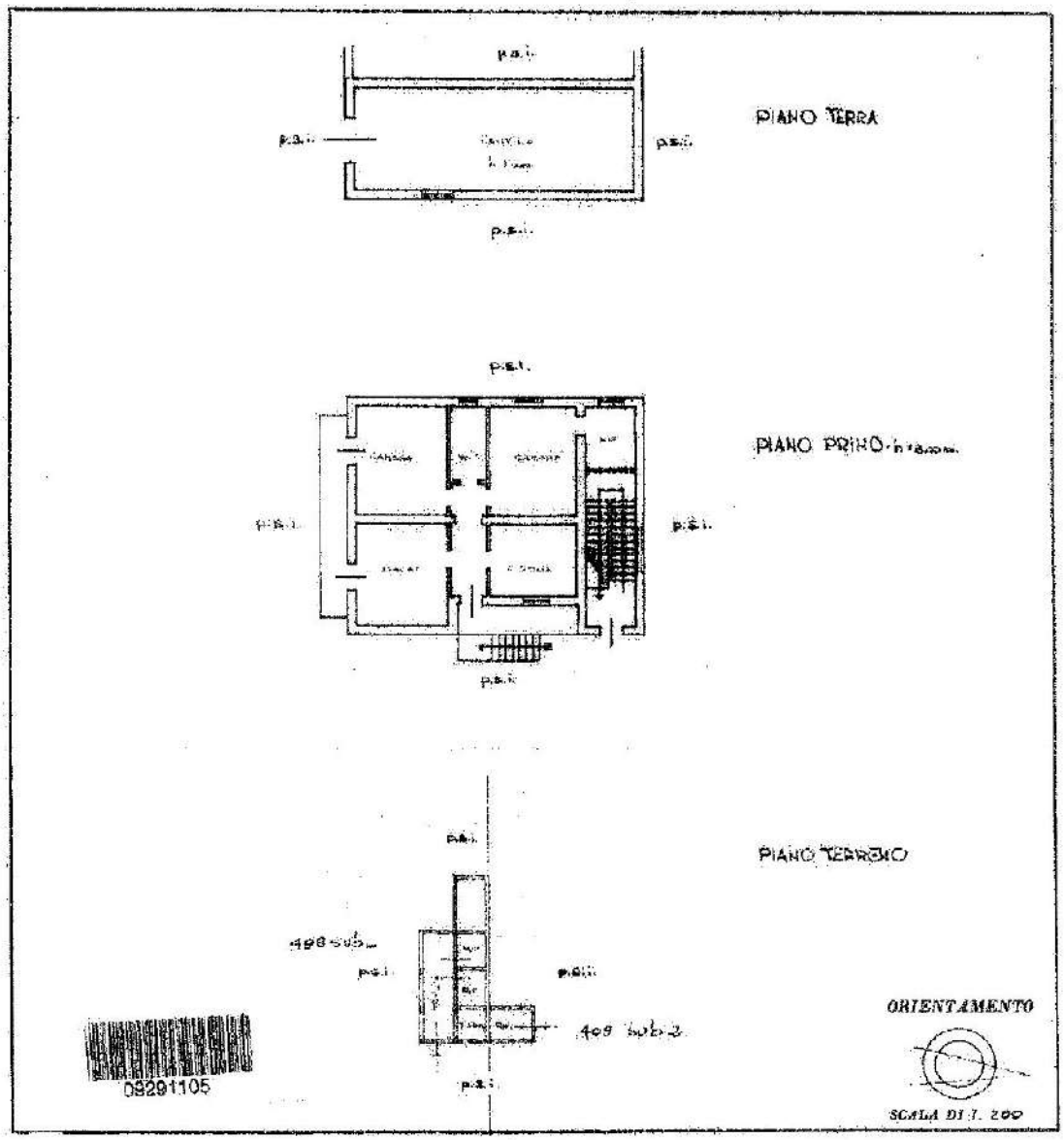


Sopra: estratto della mappa catastale al 01/01/2025, prima delle variazioni di marzo 2025 e luglio 2025

Evidenziate in rosso:

- **la particella 409 sedime dell'edificio residenziale e corte comune** delle unità immobiliari costituite dalla p.lla 409 sub 1 (garage al piano terra), dalla p.lla 409 sub2 graffata alla p.lla 499 (appartamento piano primo, cantina al piano terra, terreno costituente corte privata con sovrastante manufatto edilizio uso ripostiglio, forno, tettoia) e 409 sub 3 (appartamento al piano secondo);
- **la rata di terreno particella 499 graffata all'appartamento piano primo p.lla 409 sub 2**: al di sopra del suddetto terreno insisteva anche un piccolo manufatto edilizio (ripostigli, forno e tettoia), oggetto di condono edilizio L. 47/85 e oggi non più esistente (demolito) evidenziato con simbolo rosso.

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f796b6430af42ec3b



Sopra: planimetria catastale dell'u.i. p.lla 409 sub 2 graffata alla p.lla 499, prima delle variazioni intervenute a marzo 2025 e luglio 2025

L'u.i. p.lla 409 sub 2 graffata alla p.lla 499 risultava composta al piano terra da un locale cantina, al piano primo dall'appartamento e esternamente al fabbricato il terreno corte privata identificato con la particella 499, su cu insisteva un piccolo manufatto edilizio (ripostigli, forno e tettoia), oggi demolito.

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f796b6430af42ec3b

Dunque, alla data del pignoramento, l'immobile identificato con la particella 409 sub 2 graffata alla particella 499, del foglio 48 del Comune di Narni (TR), era catastalmente così composto:

- un appartamento ubicato al piano primo facente parte di un edificio residenziale su tre livelli, sito in Loc. Cigliano, strada della Lucciola n. 22;
- la relativa corte comune di pertinenza del fabbricato, estesa all'intero perimetro del medesimo;
- un locale cantina di pertinenza, ubicato al piano terra dell'edificio;
- un manufatto edilizio pertinenziale, esterno all'edificio residenziale, composto da tettoia, ripostigli e forno al piano terreno, che insisteva su terreno particella 499;
- una rata di terreno della superficie di mq. 680, individuata con la particella n. 499, graffata alla particella 409 sub 2.

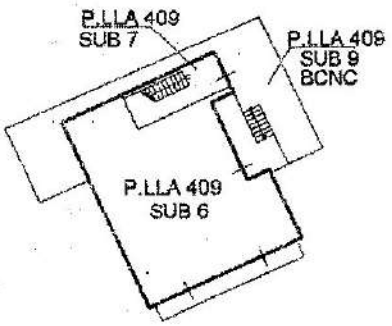
Nell'anno 2025 nel mese di marzo, suddetta unità immobiliare veniva catastalmente soppressa e variata (VARIAZIONE del 18/03/2025 Pratica n. TR0013501 in atti dal 19/03/2025 FRAZ. FUSIONE-DEMOLIZIONE TOTALE - CAMBIO D'USO (n. 13501.1/2025).

Successivamente veniva ulteriormente modificata con variazione del 28/07/2025 pratica TR 0038497 in atti dal 29/07/2025, che rappresenta lo stato dei luoghi all'attualità.

Con la variazione catastale eseguita nel 2025 sono state apportate le seguenti modifiche all'immobile oggetto di pignoramento:

- l'appartamento al piano primo ha assunto l'identificativo catastale **p.lla 409 sub 6;**
- la corte comune di pertinenza all'appartamento è stata ristretta rispetto alla precedente situazione che comprendeva l'interó perimetro del fabbricato e individuata con la **p.lla 409 sub 9** (BCNC), comune sia all'appartamento al piano primo che al piano secondo;

il tutto come di seguito rappresentato:



PIANO PRIMO

- il locale cantina al piano terra è stato unito alla adiacente u.i. ex p.lla 409 sub 1, destinata a garage, unità immobiliare estranea alla presente procedura, ma già oggetto della procedura di E.I. n. 137/2020 RGE presso il Tribunale di Terni – Lotto 003 e trasformate entrambe le u.i. oggetto di fusione, in abitazione, oggi identificata con la particella 409 sub 4 graffata alla particella n. 1245 sub1 (evidenziata in verde nella planimetria sottostante). In data 11/06/2025 con Atto a rogito Notaio Vincenzo Clericò l'unità Immobiliare costituita dalla fusione della cantina e del garage trasformate in appartamento, è stata promessa in vendita dal debitore a soggetto terzo;

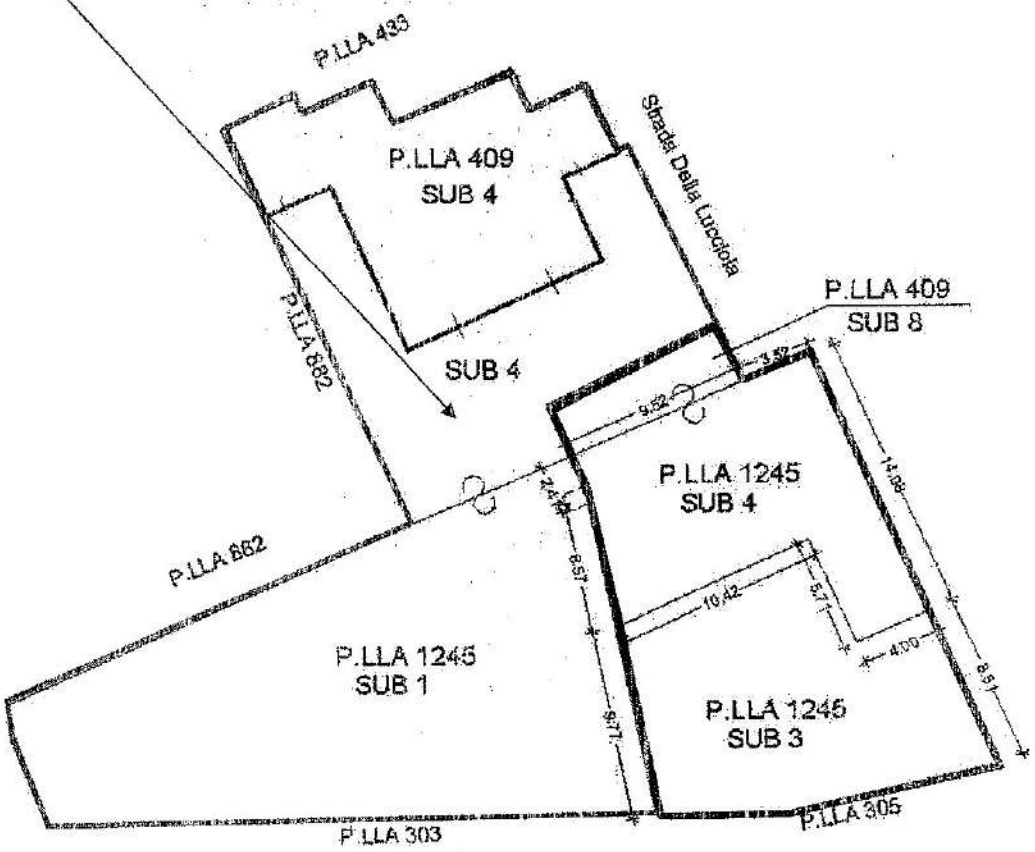
- il manufatto edilizio adibito a ripostiglio e forno ed ubicato su terreno ex p.lla 499, è stato

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f786b6430af42ec3b

demolito, in quanto non più esistente;

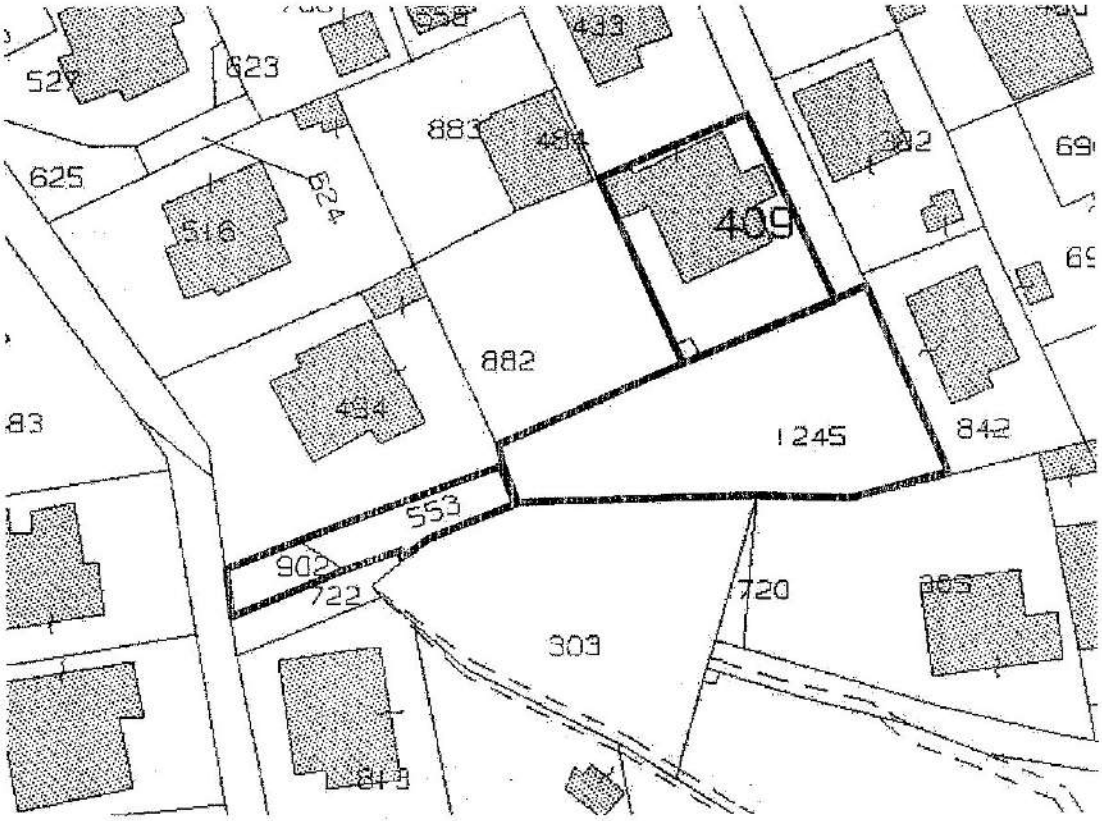
- il terreno precedentemente identificato al NCEU con la particella n. 499 e graffato alla ex particella 409 sub 2, della superficie complessiva di mq. 680, ha assunto nuovo identificativo con particella n. 1245 e frazionato in porzioni così distinte: particella 1245 sub 1 (graffata alla p.lla 409 sub 4, appartamento al piano terra, evidenziate in verde nella planimetria sottostante, di cui ne costituisce di fatto la corte pertinenziale unitamente alle particelle 902 e 553, ex lotto 003 RGE 167/2020), particella 1245 sub 3 e particella 1245 sub 4 (graffata alla particella 409 sub 8), queste ultime due evidenziate in azzurro nel grafico sottostante. Tutte identificate al Catasto Terreni con la particella 1245 della superficie di mq. 680 (pari alla superficie della ex p.lla 499).

Particella 409 sub 4 graffata a particella 1245 sub 1: appartamento promesso in vendita con Atto a rogito Notaio V. Clericò del 11/06/2025 rep. 46190 (TRASCRIZIONE del 13/06/2025 - Registro Particolare 5179 Registro Generale 6621 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 46190/25862 del 11/06/2025



PIANO TERRA

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f796b6430af42ec3b



Sopra: estratto di *mappa* all'attualità

Evidenziate in rosso:

- la particella 409 sedime del fabbricato;
- la rata di terreno particella 1245 (in precedenza particella 499).

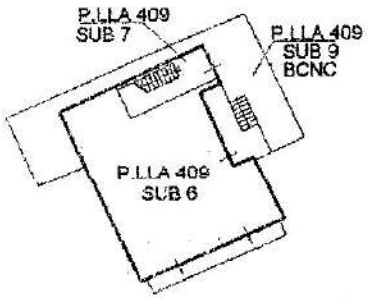
Sono altresì evidenziate con colore viola le particelle 902 e 553, estranee alla presente esecuzione, che costituiscono accesso da strada di Cigliano Basso all'appartamento ubicato al piano terra.

Tenuto conto delle suddette modifiche e variazioni intervenute, considerata la definizione della procedura di esecuzione immobiliare RGE 137/2020 presso il Tribunale di Terni, che ha interessato la ex cantina al piano terra, oggi particella 409 sub 4 graffata alla particella n. 1245 sub1, l'unità immobiliare colpita dal pignoramento all'attualità si ritiene debba essere identifica come segue:

1- APPARTAMENTO: NCEU foglio 48, particella 409, subalterno 6, indirizzo Strada della Lucciola n. 22, p. 1, comune Narni (TR), categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5,5, superficie catastale: totale mq. 122 (totale escluse aree scoperte mq. 115), rendita € 426,08;

2- CORTE PERTINENZIALE: NCEU foglio 48, particella 409, subalterno 9, BCNC comune alla particella 409 sub 6 e particella 409 sub 7;

di cui sotto viene rappresentata graficamente la consistenza:

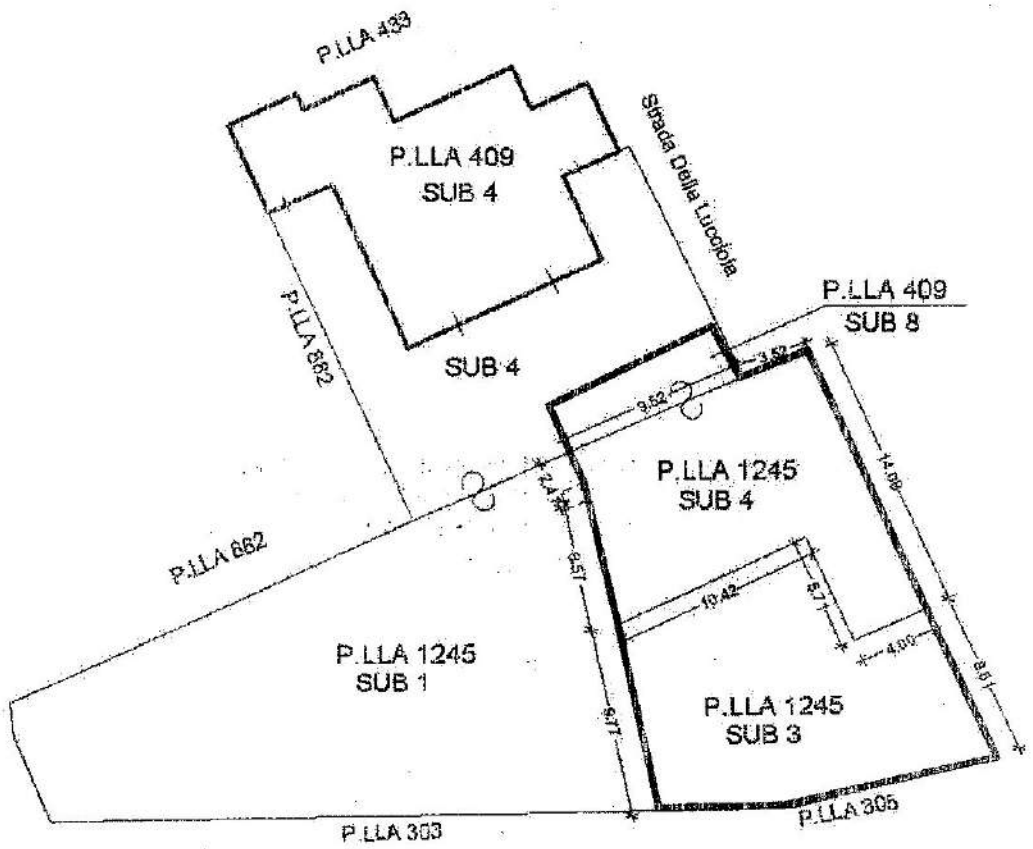


PIANO PRIMO

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacda9f2f796b6430af42ec3b

3- CORTE PRIVATA PERTINENZIALE: NCEU foglio 48, particella 1245 sub 3, indirizzo Strada della Lucciola n. 22, p. T, comune Narni (TR), categoria F/1, consistenza mq. 171;
4- CORTE PRIVATA PERTINENZIALE: NCEU foglio 48, particella 1245 sub 4, graffata a particella 409 sub 8, indirizzo Strada della Lucciola n. 22, p. T, comune Narni (TR), categoria F/1, consistenza mq. 167;

di cui sotto viene rappresentata graficamente la consistenza, evidenziata con colore azzurro:



PIANO TERRA

Intestatario del Bene ai numeri 1, 2, 3, 4:
[redacted] - Residenza: [redacted]
([redacted]) piena proprietà per 1/1.

Pertanto si ritiene di non ricomprendere nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento la **particella 1245 sub1 graffata alla particella 409 sub 4** (abitazione al piano terra e corte di pertinenza), all'attualità in possesso di soggetto terzo estraneo alla procedura EI 34/2024, per effetto della definizione della procedura di esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Terni RGE 167/2020 e dell'Atto di compromesso a rogito notaio Vincenzo Clericò del 11/06/2025 rep. 46190 (TRASCRIZIONE del 13/06/2025 - Registro Particolare 5179 Registro Generale 6621 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 46190/25862 del 11/06/2025).

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecada9f2f796b6430af42ec3b

Quota e tipologia del diritto
1/1 d[redacted] - Piena proprietà (bene personale)
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. [redacted] (proprietà 1/1)

APPARTAMENTO posto al piano primo: foglio 48, particella 409, subalterno 6, indirizzo Strada della Lucciola n. 22, comune Narni (TR), piano 1, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5,5, superficie catastale: totale mq. 122 (totale escluse aree scoperte mq. 115), rendita € 426,08;
Confini: Vano scale; corte esterna.

CORTE PERTINENZIALE non esclusiva: NCEU foglio 48, particella 409, subalterno 9, BCNC comune alla particella 409 sub 6 e particella 409 sub 7;

CORTE PRIVATA PERTINENZIALE: NCEU foglio 48, particella 1245, sub 3, indirizzo Strada della Lucciola n. 22, p. T, comune Narni (TR), categoria F/1, consistenza mq. 171;

CORTE PRIVATA PERTINENZIALE: NCEU foglio 48, particella 1245, sub 4, graffata a particella 409 sub 8, indirizzo Strada della Lucciola n. 22, p. T, comune Narni (TR), categoria F/1, consistenza mq. 167;

Derivante da:
1) Successione legittima in morte della Sig[redacted]eceduta il 25/10/1999 (Ufficio del Registro di Terni den.a. n. 65 vol. 865), trascritta a Terni in data 28/06/2000 al n. 4347 di formalità, la cui accettazione tacita è stata trascritta a Terni in data 21/09/2021 al n. 7685 di formalità.
2) Successione legittima in morte del S[redacted]deceduto il 24/07/2002 (Ufficio del Registro di Terni den.a. n. 62 vol. 925), trascritta a Terni in data 24/05/2003 al n. 3827 di formalità, la cui accettazione tacita è stata trascritta a Terni in data 21/09/2021 al n. 7686 di formalità.
3) Atto di divisione a rogito Notaio Pasqualini Gianluca di Terni, in data 27/11/2003 rep. N. 35626, TRASCRITTO A Terni in data 24/12/2003 al n. 9408 di formalità (allegato alla presente).

Millesimi di proprietà di parti comuni: **NO** , non risultano millesimazioni
L'appartamento oggetto di esecuzione (p.lla 409, sub 6) ha diritti sui seguenti spazi comuni condominiali: p.lla 409 sub 9.

Conformità catastale:
La planimetria catastale all'attualità (Dichiarazione protocollo n. TR0013501 del 18/03/2025) dell'appartamento al piano primo (particella 409 sub 6) oggetto di esecuzione non è conforme allo stato dei luoghi: risulta un tramezzo del bagno traslato di circa 80 cm. a scapito della camera confinante, con maggiore superficie del bagno e minore della camera lato nord. Risultano altresì non rappresentati dei cavedi che riducono la superficie calpestabile netta nella camera lato nord e nel ripostiglio, il tutto come meglio verificabile nell'elaborato grafico di rilievo allegato alla presente.

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202f4ecacfa9f2f796bb6430af42ec3b

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria per corretta corrispondenza tramite procedura DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: Modifica tramezzo divisorio tra bagno e camera, rappresentazione cavedi, ecc..
Spese per procedura DOCFA per aggiornamento catastale (parcella tecnico compresi oneri + spese catastali): € 500,00
Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 19/12/2025, lo stato dei luoghi non è rispondente con l'elaborato grafico della planimetria catastale vigente.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITÀ CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Comune di Narni (TR), Località Cigliano, Strada della Lucciola n. 22, inserito in un aggregato di fabbricati di recente costruzione anni 1960 -1970, a circa due chilometri dal centro abitato di Narni Scalo in località denominata Cigliano. La zona è periferica, il borgo si è sviluppato a ridosso della strada Amerina che collega la città di Narni ad Amelia, altro centro del ternano, la strada è una arteria principale per raggiungere la città di Narni. Trattasi di un piccolo quartiere residenziale senza negozi, con solamente un punto di ritrovo per gli abitanti: circolo "Il Piantone".
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale, con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: area sportiva e BAR (Il Piantone) - autobus (normale)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Terni - Narni - Amelia - Orvieto
Attrazioni paesaggistiche: Valnerina dal Ponte di Augusto;
Attrazioni storiche: Città di Narni, Rocca Albornoziana, Ponte d'Augusto ecc.
Principali collegamenti pubblici: autobus linea Narni-Amelia a circa 500 m.; treno in loc. Narni Scalo a circa 2 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento al piano primo al momento del sopralluogo, avvenuto in data 19/12/2025, **risultava occupato** da un affittuario in possesso di regolare contratto con scadenza agosto 2026.
Contratto di Locazione:
Registrato all'Ufficio Territoriale di Terni in data 13/08/2018 protocollo 18081308412817996
Dati del contratto:
durata dal 15/08/2018 a 15/08/2022 tacitamente rinnovabile alle medesime condizioni per ulteriori quattro anni, salvo disdetta del locatore (non avvenuta).
Individuazione immobile: foglio 48, particella 409, sub 2, cat. A/4, in loc. Cigliano di Narni, via della Lucciola n. 22, composta da 4 vani per una superficie complessiva di mq. 80 inoltre n. 1 posto auto posizionato in prossimità del cancello scorrevole.
Note: la locazione comprende l'uso della corte di pertinenza per posteggio.

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecadfa9f2f796b6430af42ec3b

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero centesimi) in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 5 luglio 2017 al numero 16076, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 18 maggio 2018 al numero 652 di formalità a favore Groupama Assicurazione S.p.A. capitale Euro 6.448,87 (semilaquattrocentoquarantotto virgola ottantasette centesimi), [redacted].
Gravante su: diritti 1/1 di piena proprietà del foglio 48 p.lla 409 sub 2

-Ipoteca giudiziale di Euro 185.000,00 (centottantacinquemila virgola zero centesimi) in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 29/06/2019 al numero 561, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 20/01/2020 al numero 39 di formalità a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. capitale Euro 150.719,75 (centocinquantamilasettecentodicieannove virgola settantacinque centesimi), contro [redacted] ed altri.
Gravante su: diritti 1/1 di piena proprietà del foglio 48 p.lla 409 sub 2 graffata alla particella 499

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento immobili**
a favore di: [redacted] quota 1/1
a carico di [redacted] quota 1/1
Atto del: 01/06/2018 Rep. 1365
Pubblico Uff.: Uff. Giud. TRIBUNALE di Terni
trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 08/06/2019 al n. 4043;
gravante su:
- bene del Sig. [redacted] per 1/1
e specificatamente piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Narni,

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa8f2f796b6430ef42ec3b

Strada della Lucciola n. 22, rispettivamente: abitazione di tipo ECONOMICO, censita al N.C.E.U. del Comune di Narni al foglio n. 48, particella n. 409 sub n. 2, categoria A/4 vani 6.

- Verbale di Pignoramento immobili
a favore di: INTESA SANPAOLO S.P.A. (C.F. 00799960158) - quota 1/1
a carico di [redacted]) ed altri
Atto del: 19/01/2021 Rep. 1705
Pubblico Uff.: Uff. Giud. TRIBUNALE di Terni
trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare
in data 15/02/2021 al n. 1084;
gravante su:
- bene del Sig. [redacted] per 1/1
e specificatamente piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Narni, Strada della Lucciola n. 22: abitazione di tipo ECONOMICO, censita al N.C.E.U. del Comune di Narni al foglio n. 48, particella n. 409 sub n. 2, categoria A/4 vani 6, graffata alla particella 499.

- Verbale di Pignoramento immobili
a favore di: GIANNINI TOMMASO (C.F. GNN TMS 50D06F844T) - quota 1/1
a carico di [redacted] - quota 1/1
Atto del: 19/02/2024 Rep. 318
Pubblico Uff.: Uff. Giud. TRIBUNALE di Terni
trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare
in data 07/03/2024 al n. 1960;
gravante su:
- bene del Sig. [redacted] per 1/1
e specificatamente piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Narni, Strada della Lucciola n. 22: abitazione di tipo ECONOMICO, censita al N.C.E.U. del Comune di Narni al foglio n. 48, particella n. 409 sub n. 2, categoria A/4 vani 6, graffata alla particella 499.

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 28/06/2000 - Registro Particolare 4347 Registro Generale 6561
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 65/865 del 14/04/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Relativa a foglio n. 48, particella n. 409 sub n. 2, categoria A/4 vani 6, graffata alla particella 499

TRASCRIZIONE del 24/05/2003 - Registro Particolare 3827 Registro Generale 5455
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 62/925 del 06/02/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Relativa a foglio n. 48, particella n. 409 sub n. 2, categoria A/4 vani 6, graffata alla particella 499

TRASCRIZIONE del 24/12/2003 - Registro Particolare 9408 Registro Generale 14309
Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 35626 del 27/11/2003
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Relativa a foglio n. 48, particella n. 409 sub n. 2, categoria A/4 vani 6, graffata alla particella 499

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202f4ecacfa9f2f796b6430af42ec2b

TRASCRIZIONE del 21/09/2021 - Registro Particolare 7685 Registro Generale 10035
Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 35626 del 27/11/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Relativa a foglio n. 48, particella n. 409 sub n. 2, categoria A/4 vani 6, graffata alla particella 499

TRASCRIZIONE del 21/09/2021 - Registro Particolare 7686 Registro Generale 10036
Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 35626 del 27/11/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

N.B.
Relativamente alla particella n. 1245 sub 1 del foglio 48, derivata dalla soppressione della particella 499, risulta la trascrizione del seguente Atto:

TRASCRIZIONE del 13/06/2025 - Registro Particolare 5179 Registro Generale 6621
Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 46190/25862 del 11/06/2025
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano visure ipotecarie e catastali storiche aggiornate;

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: l'immobile oggetto di esecuzione è parte di un edificio composto da n. 3 appartamenti e relative pertinenze e non è costituito il Condominio in quanto di proprietà di un unico soggetto.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Attualmente non disponibili. Nel caso di futura suddivisione dell'edificio in distinte proprietà determinerà la valutazione delle spese relative alle parti comuni.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è ubicato al piano primo dell'edificio privo di ascensore e per accedere all'ingresso occorre superare diversi gradini.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: è presumibile un'attestazione indicativamente di grado " G"
Note Indice di prestazione energetica: In base alle caratteristiche dell'immobile ed alle relative dotazioni impiantistiche si può stimare al momento in linea del tutto orientativa una classe energetica prossima all'indice "G"
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: nel caso di assegnazione dovrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo è di Euro 300,00.

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa912f796b6430af42ec3b

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

[redacted] - Residenza: [redacted] piena proprietà per 1/1 (bene ereditario) - Residenza: [redacted]

del bene censito nel Comune di Narni (TR) al Foglio n. 48, particelle seguenti:

Particella n. 409, sub 6 (appartamento piano primo);

Particella n. 409, sub 9 (corte pertinenziale non esclusiva);

Particella n. 1245, sub 3 (corte pertinenziale privata esclusiva);

Particella n. 1245, sub 4 graffata a p.lla n. 409 sub 8 (corte pertinenziale privata esclusiva);

dal 24/12/2003 ad oggi (ventennio), in forza di Atto di divisione a rogito Notaio Pasqualini Gianluca di Terni, in data 27/11/2003 rep. N. 35626, TRASCRITTO A Terni in data 24/12/2003 al n. 9408 di formalità (allegato alla presente).

Titolare/Proprietario ante ventennio:

[redacted]

dal 24/07/2002 al 24/12/2003, in forza di Successione legittima in morte del Sig. [redacted], padre di [redacted], deceduto il 24/07/2002 (Ufficio del Registro di Terni den.a. n. 62 vol. 925), trascritta a Terni in data 24/05/2003 al n. 3827 di formalità, la cui accettazione tacita è stata trascritta a Terni in data 21/09/2021 al n. 7686 di formalità.

***

[redacted]

dal 25/10/1999 al 24/07/2002, in forza di Successione legittima in morte della [redacted] moglie del [redacted], deceduta il 25/10/1999 (Ufficio del Registro di Terni den.a. n. 65 vol. 865), trascritta a Terni in data 28/06/2000 al n. 4347 di formalità, la cui accettazione tacita è stata trascritta a Terni in data 21/09/2021 al n. 7685 di formalità.

***

[redacted] (1/1)

Dal 22/11/1974 al 25/10/1999 in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Diodato Imbellone di Narni del 22/11/1974 rep. 42588, relativamente al terreno di mq. 680 in Loc. Cigliano di Narni, foglio 48, particella 499.

***

[redacted] (1/2)

[redacted] (1/2)

Dal 08/02/1963 al 25/10/1999 in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Terzi di Narni del

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecadfa9f2f796b6430af42ec3b

08/02/1963 rep. 10761, relativamente a area di terreno in loc. Cigliano della superficie di mq. 396, distinta al vecchio catasto rustico al foglio 48, particella 122/b, corrispondente all'attuale particella 409.

CRONOLOGIA:

APPARTAMENTO:
NCEU foglio 48 di Narni (TR), p.lla 409, sub 6, categoria A/2, vani 5,5, R.C. €. 426,08
Unità immobiliare derivata dalla originaria p.lla 409 sub 2 graffata alla p.lla 499, in seguito a VARIAZIONE del 18/03/2025, Pratica n. TR0013501 in atti dal 19/03/2025
FRAZ. FUSIONE- DEMOLIZIONE TOTALE - CAMBIO D'USO (n. 13501.1/2025).

CORTI PRIVATE:
NCEU foglio 48 di Narni (TR), p.lla 1245, sub 3, categoria F/1
NCEU foglio 48 di Narni (TR), p.lla 1245, sub 4 graffata a p.lla 409 sub 8, categoria F/1
Unità immobiliare derivata dalla originaria p.lla 499, in seguito a VARIAZIONE del 18/03/2025, Pratica n. TR0013501 in atti dal 19/03/2025 FRAZ. FUSIONE- DEMOLIZIONE TOTALE - CAMBIO D'USO (n. 13501.1/2025) e successiva VARIAZIONE del 28/07/2025 prot. n. TR0038498.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle ricerche condotte presso il Comune di Narni, relativamente al fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte e per le aree di corte, risultano depositati i seguenti titoli edilizi:

1) **CONCESSIONE EDILIZIA prot. 15442 del 20/09/1962**
Istanza: prot. 15442 del 20/09/1962
Intestazione: [redacted]
Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione

2) **ABITABILITA' prot. 31021 del 27/12/1963**
Istanza: prot 31021 del 27/12/1963
Intestazione: [redacted]
Per lavori: schede di abitabilità relative a due vani al piano S1 e a 4 vani al piano rialzato

Note: i 4 vani al piano rialzato corrispondono a porzione dell'appartamento oggetto della presente procedura particella 409 sub 6.

3) **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI PRATICA 4224 DEL 26/02/1973**
Istanza: pratica 4224 del 26/02/1973
Intestazione: Sigg. [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili
Per lavori: sopraelevazione fabbricato di civile abitazione in Loc. Cigliano, mappale 409/499 p., foglio 48

Note: inizio lavori in data 16/07/1973: i lavori consistevano nella realizzazione dell'appartamento sovrastante quello oggetto della presente procedura e del corpo scale che ne consente l'accesso.

4) **ISTANZA CONDONO EDILIZIO 47/85, prot. 6332 del 01/04/1986**
Istanza: pratica 6332 del 01/04/1986 (progressivi 0318650712/1 - 0318650712/2 0318650712/3)
Intestazione: [redacted]

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecadfa9f2f796b6430af42ec3b

Tipo pratica: Condono Edilizio Legge 47/85
Per lavori: eseguiti nell'anno 1973 in difformità dal titolo edilizio (pratica 4224 del 26/02/1973)

Note: Concessione in Sanatoria ancora ad oggi non rilasciata in attesa delle integrazioni documentali richieste dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Narni in data 17/09/1996. Le opere oggetto di condono riguardano essenzialmente la chiusura del corpo scala costituente volume edilizio, sia per il piano primo che per il secondo, oltre al manufatto edilizio uso ripostiglio, forno e tettoia, esterno al fabbricato residenziale, ubicato sul terreno p.lla 499 ed oggi non più esistente.

5) **DENUCIA INIZIO ATTIVITA' prot. 3665 del 16/02/1996**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: denuncia di inizio attività
Per lavori: opere interne all'appartamento sito al piano primo particella 409 sub 2, attualmente sub 6

Note: i lavori riguardano l'appartamento oggetto del presente procedimento e specificatamente un intervento di spostamento del tramezzo del bagno finalizzata all'ampliamento del bagno stesso. L'intervento sarebbe corrispondente a quanto effettivamente riscontrato sul posto nel sopralluogo svolto, tranne che per l'indicazione dello spostamento del tramezzo, che anziché traslare verso la camera a nord, come riscontrato in loco, è stato rappresentato nell'allegato grafico alla DIA traslato nel senso opposto, verso la camera a sud.

6) **ISTANZA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 34144 del 08/11/2008**
Istanza: prot. 34144 del 08/11/2008
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Istanza di Permesso di Costruire
Per lavori: ampliamento fabbricato di civile abitazione e cambio di destinazione d'uso locali al piano terreno – P.C. parzialmente in sanatoria

Note: oggetto dell'istanza è la realizzazione di un portico al piano terra, modifiche interne agli appartamenti, variazione della destinazione d'uso dei locali al piano terra e sanatoria relativa alla maggiora volumetria derivante dalla rimozione di un terrapieno intorno al fabbricato ed incidente sul piano seminterrato. La commissione edilizia con parere n. 20540 del 26/01/2009, esaminato il progetto, ha rinviato il parere all'acquisizione di chiarimenti. Non risultano successivamente pervenuti suddetti chiarimenti all'ufficio tecnico comunale, pertanto il titolo edilizio non risulta rilasciato.

7) **DENUCIA INIZIO ATTIVITA' prot. 15423 del 23/05/2008**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: denuncia di inizio attività
Per lavori: realizzazione recinzione, cancello di ingresso alla proprietà e sistemazioni esterne al fabbricato di civile abitazione

8) **DENUCIA INIZIO ATTIVITA' prot. 17430 del 14/06/2010**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: denuncia di inizio attività
Per lavori: variante in corso d'opera su lavori per la realizzazione di ingressi carrabili con installazione di cancelli meccanizzati e sistemazione area esterna di pertinenza al fabbricato per civile abitazione sito in via della Lucciola n. 22.

Note: suddette pratiche edilizie DIA riguardano la sistemazione della corte pertinenziale esterna al fabbricato residenziale particela 409, interessando anche le corti private attigue, la particella ex 499 oggi identificata nella 1245 (sub1, 2 e 3) e le particelle 902 e 553 estranee alla presente procedura, ma tutte appartenenti alla medesima proprietà. Nelle previsioni progettuali fanno parte la realizzazione o

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f796bb6430af42ec3b

sistemazione di cancelli di ingresso (carrabili e pedonali), di posti auto, la pavimentazione delle zone immediatamente circostanti all'edificio. Allo stato attuale risultano eseguite parte delle opere previste in progetto, in particolare il cancello carrabile (scorrevole) e pedonale su strada della Lucciola nei pressi del civico 22.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2] al piano primo e corti private pertinenziali

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un compendio immobiliare di proprietà dell'esecutato, costituito principalmente da un edificio residenziale distribuito su tre livelli fuori terra e relativa corte pertinenziale, un terreno adiacente, recintato e adibito a corte privata pertinenziale ad uso parcheggio, ove al di sopra insisteva un piccolo "annesso rurale" (manufatto edilizio uso ripostiglio, forno e tettoia), oggi non più esistente.
Il fabbricato fu edificato all'inizio degli anni '60 dai genitori dell'esecutato, [redacted], originariamente strutturato su due livelli, terra e primo.
Nel 1973 con pratica n. 4224 fu autorizzata la sopraelevazione del fabbricato di un piano (piano secondo) e la costruzione di una scala esterna per il relativo accesso dalla corte comune al piano terra.
Nel 1986 il Sig. Stentella Bruno presentò al Comune di Narni istanza di Condono edilizio ai sensi della L. 47/85 per sanare alcuni abusi fra cui risulta:

- realizzazione del corpo scala esterno in parziale difformità del titolo edilizio 4224/1973 consistente principalmente nella tamponatura che consentì di ricavare un vano aggiuntivo (ripostiglio) per ciascun piano del fabbricato, rispetto a quanto autorizzato; nell'appartamento al piano primo, oggetto della presente procedura, suddetto locale della superficie di circa mq. 10 è ubicato in adiacenza alla camera lato nord (camera 2 come indicata nell'elaborato grafico di rilievo allegato alla presente);
- piccolo manufatto edilizio uso ripostigli, forno e tettoia, distaccato dall'edificio residenziale e sito al di sopra del terreno identificato catastalmente con la ex p.lla 499 oggi 1245: il manufatto risulta demolito e non più presente in loco.

Per suddetta pratica di Condono Edilizio non risulta rilasciato il Permesso in Sanatoria in quanto ancora ad oggi in attesa delle integrazioni documentali richieste dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Narni in data 17/09/1996.
Nel 1996 il Sig. [redacted] modificò ampliandolo il bagno dell'appartamento piano primo, oggetto della presente procedura, mediante traslazione del fondello di divisione con la camera a lato nord (camera 2): all'uopo presentò pratica edilizia DIA in cui l'intervento risulta rappresentato in maniera difforme da quanto poi realizzato, ovvero l'ampliamento del bagno risulta interessare la camera lato sud (camera 1) anziché quella al lato nord (camera 2). Pertanto i lavori risultano eseguiti in maniera difforme dal progetto.
Nel 2008 il debitore esecutato presentò istanza al Comune di Narni per il rilascio di un Permesso di Costruire in accertamento di conformità per regolarizzare un aumento di volume edilizio conseguente ad uno sbancamento del terreno al perimetro dell'edificio residenziale, particolarmente incidente sul lato ovest, lato opposto all'ingresso al civico 22. Nell'elaborato grafico è dichiarato un aumento di mc. 45,86: "volumetria in aumento per abbassamento terreno circostante il fabbricato".
Fa parte della medesima pratica la variazione di destinazione d'uso dei locali al piano terra (di cui al Lotto 003 della procedura RGE 137/2020 presso il Tribunale di Terni), originariamente locale cantina e locale garage del fabbricato, risultante oggi in effetti un'abitazione autonoma al piano terra (p.lla 409 sub 4 graffata a p.lla 1245 sub 1). La commissione edilizia con parere n. 20540 del 26/01/2009, esaminato il progetto, ha rinviato il parere all'acquisizione di chiarimenti. Non risultano successivamente pervenuti all'ufficio tecnico comunale suddetti chiarimenti, pertanto il titolo edilizio non risulta rilasciato.

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacda9f2f796b6430af42ec3b

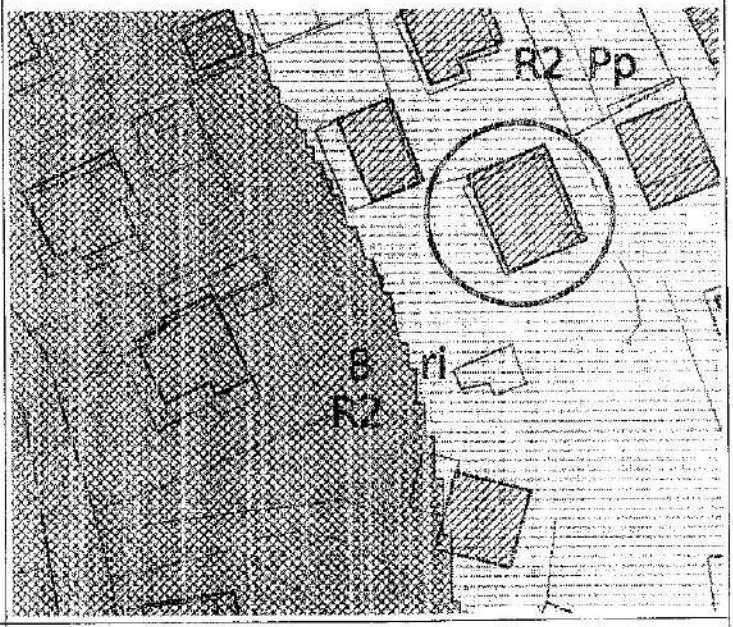
Regolarizzabili mediante:
Definizione Condono Edilizio L. 47/85 pendente, inerente l'intero fabbricato: pertanto la produzione della documentazione richiesta dall'Ufficio Condono Edilizio dovrà ricomprendere tutte le unità immobiliari facente parte dell'edificio residenziale.
Definizione istanza Permesso di Costruire 2008, per la definizione dell'abuso relativo all'aumento di volume per sbancamento su area pertinenziale al fabbricato.

Spese tecniche definizione delle pratiche edilizie sospese/rinviate, sopra richiamate, oltre alla pratica di rilascio agibilità dell'appartamento: stima indicativa €. 7.500,00

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITÀ EDILIZIA

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2] e vano cantina di pertinenza

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	**Zone omogenee: Zona B**: zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A **Sistemi e sub Sistemi:** R2 residenza - città in aggiunta **Tipi di intervento:** Ristrutturazione (ri) **Bellezze Naturali:** protezione delle bellezze naturali **Classificazione acustica:** Classe II **Fabbricato:** 223041 
Norme tecniche di attuazione:	**N.T.A.: P.R.G. PARTE STRUTURALE** Art. 5.3.1.2 – Zona B Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: "Città in aggiunta"

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacdea9f2f786b6430af42ec3b

1. L'ambito è caratterizzato da parti della città cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di piccole dimensioni. Il carattere principale di queste zone è costituito da una certa omogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti, dalla presenza di spazi pubblici frammentati e residuali.
2. Gli interventi dovranno in generale favorire l'adeguamento e la ristrutturazione degli edifici e la riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di migliorare le condizioni esistenti e rafforzare l'identità di questi luoghi.
3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 80% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite "Attività terziarie" (Tc esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), "Servizi eattrezzature" (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), "Spazi
Scoperti" (P, V). Sono escluse le .Attività agricole. (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al piano terra, artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.

N.T.A. - P.R.G. PARTE OPERATIVA
Art. 5.1.1.4 - Criteri per gli usi e regole per gli interventi nel Sistema della residenza (R)

1. Nelle tavv. Usi del suolo e modalità di intervento, sono individuati i 3 sub-sistemi per i quali la parte strutturale ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi, eventuali forme di tutela e il rapporto fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi .
2. I principali materiali degli spazi aperti del sistema della residenza sono: strade, spazi pedonali, percorsi, barriere vegetali, parchi, giardini, impianti sportivi scoperti e coperti, parcheggi a raso. Essi assumono il ruolo di collegamento tra gli edifici residenziali e gli spazi collettivi, di filtro dal rumore e quello di attrezzatura di servizio per il gioco e il tempo libero.
3. Giardini e impianti sportivi scoperti ammettono ampie parti pavimentate; i parcheggi a raso devono avere pavimentazioni semipermeabili, salvo diversa indicazione contenuta nelle Tavv. Usi del suolo e modalità di intervento, con raccolta e filtro delle acque meteoriche, siepi ed alberature di margine tra gli spazi di sosta.
4. Nelle aree non adiacenti la perimetrazione delle zone A, sottoposte a Ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 e di altezza inferiore a 10.00 m è consentito l'ampliamento, secondo una sola delle possibilità specificate ai successivi punti:

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f796bb6430af42ec3b

	- fino ad un massimo del 25% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 15%; - fino ad un massimo del 20% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 20%; - fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento è inferiore al 25%; - limitatamente agli edifici in SD5, fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 30%. Laddove vengano saturate le quantità previste da una delle possibilità di ampliamento nono sono consentiti successivi incrementi volumetrici. L'ampliamento con sopraelevazione è consentito solo per gli edifici con altezza massima inferiore o uguale a m. 7.00 e fino a raggiungere l'altezza massima di m 10.00. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al subsistema R2, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 20% è consentita la sopraelevazione fino ad un altezza massima di m 7.50. In tale eventualità non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 - SD5, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 30%, è consentita la sopraelevazione fino ad un altezza massima di m 7.50. 5.Nelle aree individuate dal piano con la sigla R2-ri è inoltre consentita la ristrutturazione urbanistica ai sensi dell.art. 31 lett: e) della legge 457/78 tramite intervento edilizio diretto in concessione convenzionata con previsioni planovolumetriche riguardanti unità minime d'intervento aventi una superficie fondiaria di almeno mq. 2000 o che interessi almeno n.4 lotti contigui, applicando i seguenti indici edilizi: -Rc 30% per il sub-sistema R2 nello schema direttore SD5; -Rc 25% per il sub-sistema R2 ricadente negli altri Schemi Direttori; -H massima m 7,50 ferma restando la possibilità d'innalzare tale limite fino a m 10,00 in considerazione dell'altezza media superiore a m 7,50 rilevata sugli edifici esistenti nei lotti confinanti con l'unità minima d'intervento. Qualora nell'area di studio planovolumetrico si registri già il superamento della volumetria risultante dall'applicazione dei predetti indici edilizi, sarà ammesso il suo mantenimento a condizione che la nuova sistemazione produca un incremento della superficie permeabile di almeno il 20% di quella esistente e che siano adottate misure e forme di ritardo della velocità di deflusso delle acque meteoriche. Per interventi edilizi su singolo lotto, nei casi di edifici che abbiano superato gli indici edilizi ammessi e non possono fruire dei benefici di cui ai precedenti comma e negli ambiti del sub-sistema R3 potrà essere

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f796bb6430af42ec3b

	ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento della cubatura esistente, fino ad un massimo del 5% finalizzato all'ottenimento di una migliore ricomposizione volumetrica da valutarsi da parte della commissione edilizia integrata dall'esperto in materia ambientale che dovrà espressamente dichiarare e motivare la validità della ricomposizione.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle Convenzioni	-
Obblighi derivanti	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f796b6430af42ec3b

Descrizione:
Abitazione di tipo civile [A2] e corti private pertinenziali
Lotto Unico

Appartamento di civile abitazione (p.lla 409 sub 6) e corte pertinenziale non esclusiva (p.lla 409 sub 9)

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio residenziale di 3 livelli (piano terra, primo e secondo) composto da tre appartamenti. La costruzione del fabbricato iniziò nel 1962, originariamente su due livelli e nel 1973 è stato ampliato mediante una sopraelevazione con la realizzazione del piano secondo: ha una pianta di geometria regolare semplice, struttura in elevazione costituita da muratura portante in blocchi di tufo, solai interpiano in travetti prefabbricati e laterizi con cordolatura in cemento armato, divisori in laterizi forati, copertura con doppia falda del tipo "a capanna"; rifinito all'esterno con muratura in cortina di mattoni limitatamente ai piani primo e secondo, le finestre sono in legno con vetro-camera e tapparelle in pvc, riquadrate con lastre di pietra.

Risulta agli atti del Comune di Narni il certificato di abitabilità datato 27/12/1963, relativo al piano terra e primo.

L'ingresso all'edificio è ubicato direttamente sulla strada pubblica, al civico 22 di strada della Lucciola e un breve percorso che attraversa una corte pertinenziale scoperta (p.lla 409 sub 9) in comune con l'appartamento al piano secondo, conduce al portoncino dell'appartamento, sopraelevato rispetto alla corte e raggiungibile con alcuni gradini: nelle parti comuni le finiture dell'edificio risultano risalenti all'epoca della costruzione (anni settanta), di decoroso aspetto, mostrano alcuni segni di vetustà.

L'appartamento della superficie netta calpestabile di circa mq. 98 distribuito su un unico livello, si compone di: una cucina della superficie di circa mq. 14 dotata di camino, una sala da pranzo (soggiorno) della superficie di circa mq. 20 con esposizione sud, una camera da letto doppia esposta a nord della superficie di mq. 17 circa ed una matrimoniale esposta a sud della superficie di mq. 17, un servizio igienico, un ripostiglio con finestra comunicante con la camera lato nord, un disimpegno che collega tutti i sopra detti ambienti, oltre ad un balcone della superficie netta di mq. 11 circa con esposizione sud su cui si affaccia il soggiorno e la camera matrimoniale e il balcone coperto che precede l'ingresso all'appartamento, ove è ubicata la caldaia murale a gas.

Finiture interne: le pavimentazioni sono in maioliche, le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati. Le finiture del bagno sono state rinnovate nel 1996. Le porte interne sono in legno, le finestre in legno con vetro doppio e dotate di persiane in legno.

L'abitazione è dotata di impianti tecnologici quali l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, l'impianto gas, ecc..
L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da caldaia murale a gas metano (marca COSMOGAS) potenza 25 kw alimentata a gas metano di rete ed installata nel 2005 e radiatori in alluminio: è presente il relativo libretto di impianto riportante le manutenzioni eseguite.

Corti private pertinenziali all'appartamento
P.lla 1245 sub 4 graffata a p.lla 409 sub 8 e p.lla 1245 sub 3

In adiacenza al civico 22 di strada della Lucciola, vi è un cancello pedonale ed uno scorrevole che consentono l'accesso alla corte privata (ex p.lla 499, attualmente p.lla 1245 sub 3 e p.lla 1245 sub 4 graffata a p.lla 409 sub 8) della superficie di mq. 167 + 171 = mq. 338, utilizzata principalmente come posteggio per auto: l'attuale affittuario dell'appartamento al piano primo ha regolato in contratto l'uso del posto auto ubicato in suddetta corte. Trattasi di terreno sostanzialmente pianeggiante con superficie sterrata non pavimentata, delimitato da recinzioni con muretti in cemento e reti metalliche e dotato di cancello carrabile e cancello pedonale.

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa9f2f796b6430af42ec3b

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà (bene ereditario)** - Residenza: [redacted]

Superficie netta calpestabile complessiva dell'appartamento: **mq. 98,00 circa oltre i balconi di mq. 17**
Superficie lorda commerciale dell'appartamento: **mq. 114,00 oltre i balconi di mq. 17**
E' posto al piano: PRIMO
L'edificio è stato costruito nel: 1962 – 1973
L'appartamento ha accesso indipendente.
L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 3,12.
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: BUONO

Condizioni generali dell'immobile: In relazione all'appartamento oggetto della perizia si rilevano condizioni di conservazione dell'immobile buone. Si segnalano esclusivamente modesti segni di vetustà relativamente al lato esterno di alcune finestre, delle tapparelle e delle finiture dei balconi.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Copertura	tipologia: a **capanna** materiale: **solaio latero-cemento**
Fondazioni	tipologia: -
Solai	tipologia: **travetti prefabbricati e laterizi** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: muratura in tufo condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia/tripla anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **PVC** condizioni: **mediocri**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **pavimento piastrelle ceramica** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **maioliche** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **maioliche** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: -

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacfa8f2f796b6430af42ec3b

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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia a gas metano
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	25 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	Realizzazione dei circuiti presumibilmente post 1990 - in linea con i requisiti del tempo.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori	NO

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecac9a9f2f796b6430af42ec3b

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il lotto oggetto della presente perizia si compone di un appartamento ubicato al piano primo individuato dalla particella 409 sub 6 del foglio 48 del Comune di Narni, della relativa corte pertinenziale che ne consente l'accesso dalla via pubblica, individuata dalla particella n. 409 sub 9, oltre a corti private adiacenti all'edificio residenziale individuate dalle particelle 1245 sub 3 e 1245 sub 4 graffata alla p.lla 409 sub 8.
Il sottoscritto, tenuto in debito conto di tutte le informazioni reperite dal mercato immobiliare per la specifica zona e per immobili di caratteristiche analogabili, ha ritenuto congruo valutare l'immobile attribuendo un valore alla superficie reale lorda (compresi muri esterni, sino ad uno spessore massimo di 50 cm. e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.), a cui sono stati applicati i relativi indici mercantili per destinazione ed uso, considerando sia lo stato attuale dell'immobile, le sue peculiarità, le caratteristiche dell'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la luminosità, l'accessibilità, l'assenza dell'ascensore, la qualità dei materiali, la vetustà, la densità abitativa, il riscaldamento, i servizi limitrofi, i parcheggi, i trasporti pubblici, ecc..

Relativamente all'appartamento al piano primo:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
409 sub 6: appartamento	Sup reale lorda	114,00	1,00	114,00
409 sub 6: balconi	Sup reale lorda	17,00	0,25	4,00
TOTALI		**121,00**		**118,00**

Relativamente ai terreni costituenti corti private (uso parcheggio e altro):

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
1245 sub 3: rata di terreno censito all'urbano	Sup.	171,00	1,00	171,00
1245 sub 4 graffata alla 409 sub 8: appartamento	Sup.	167,00	1,00	167,00
TOTALI		**338,00**		**338,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2° semestre 2025
Comune: Narni
Fascia: Suburbana
Zona: Periferia-Fraz. Scalo-S.Lucia-CIGLIANO-LaScogliara-Z.I. Marattana-Z.I.Flaminia-Ponte S.Lorenzo
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: abitazioni civili
Destinazione prevalente: residenziale
Superficie di riferimento: Lorda
ABITAZIONI CIVILI
Stato conservativo: Normale - Valore di mercato min (€/mq): 850 - Valore di mercato max (€/mq): 1200

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecac8a9f2f798bb6430af42ec3b

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel caso in esame il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici: all'uopo sono state esperite indagini atte a conoscere i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili e assimilabili, che pur soggette alla interpretazione e correzione discrezionale del perito estimatore, forniscono giuste e corrette indicazioni di mercato. Detti accertamenti sono stati condotti mediante consultazione di fonti certe ed attendibili, quali atti di compravendita depositati all'Ufficio del Registro di Terni, bollettini ufficiali editi dalla Regione Umbria, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Agenzie Immobiliari che trattano in modo specifico il mercato immobiliare. Sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del tipo di finiture, delle caratteristiche e peculiarità, dell'ubicazione e quant'altro utile e occorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, se ne è determinato il valore unitario (€./mq) più avanti espresso. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

8.2 Fonti di informazione:

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Principali Agenzie Immobiliari presenti sul territorio (TECNOCASA, MEDIA RE srl, BONIFAZI, ecc.);
O.M.I. Agenzia del Territorio della Provincia di Terni **quotazioni secondo semestre 2025;**
Listino Immobiliare Regione Umbria 4° trimestre 2025.

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

Bollettino Ufficiale edito dalla Regione Umbria - listino immobiliare 4° trimestre 2025 - Comune Narni - zona SEMIPERIFERIA - tipo abitabile: €./mq. min. 700,00 - max. 800,00;

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) Anno 2025 secondo semestre, Narni - Zona : zona suburbana/periferia -fraz. Scalo –S.Lucia – Cigliano – La scogliara – Z.I. Marattana - codice di zona E1 - tipologia analogabile "Abitazioni di tipo civile", stato conservativo normale: €./mq. min. 850,00 - max. 1200,00;

Altre fonti di informazione:

Valori di vendita rilevati in siti internet dedicati.
Borsino Immobiliare:
Narni - quotazioni MARZO 2026 - abitazioni in stabili di fascia MEDIA
valore minimo €/mq. 608,00; valore medio €/mq. 764,00; valore massimo €/mq. 920,00;

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

8.3 Valutazione corpo:

Appartamento (409 sub 6) compresa quota corte di pertinenza per l'accesso (sub 9)
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, riferito alla data di stesura della presente. Sulla scorta delle analisi

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecacda9f2f796bb6430af42ec3b

condotte rispetto alle indagini eseguite sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. La superficie è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e per le pareti perimetrali confinanti fino a massimo cm. 25), attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento al piano primo un coefficiente pari a 1, ai balconi un coefficiente 0,25.
Sulla base dei dati di mercato reperiti, valutando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, fra cui ci si limita a richiamare l'ubicazione ed il contesto, la vetustà dell'immobile, la veduta e panoramicità, la luminosità, i servizi e la viabilità, le dotazioni condominiali ed i diritti d'uso, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, le dotazioni impiantistiche, ecc. ecc.,
Il Valore desunto dalle Fonti sopra richiamate, e riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, è stato rimodulato per adeguamento alle effettive caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, mediante dei **coefficienti di differenziazione**.
Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.
L'applicazione dei diversi coefficienti, ha determinato l'individuazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti.
Il coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, ha condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie commerciale, dell'immobile in esame.
Per quanto sopra esposto si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di:

€/mq. 850,00

Terreni costituenti corti private: p.lla 1245 sub 3 e p.lla 1245 sub 4 graffata a p.lla 409 sub 8
Trattasi di terreni un tempo agricoli attualmente censiti all'urbano e **costituenti corte privata pertinenza dell'appartamento al piano primo**, già destinati al posteggio delle autovetture private, pur privi di pavimentazione, ma semplicemente sterrati, accessibili da strada della lucciola nei pressi del civico 22, mediante cancello carrabile scorrevole e separato cancello pedonale. Si distinguono da altra porzione di corte privata pertinenza esclusiva dell'appartamento al piano terra, estranea alla presente procedura (p.lla 1245 sub 1 graffata alla p.lla 409 sub 4).
Tutto ciò considerato, tenuto conto della pertinenzialità delle corti allappartamento, si stima un valore a corpo complessiva per i terreni suddetti p.lla 1245 sub 3 della superficie di mq. 171 e p.lla 1245 sub 4 graffata alla p.lla 409 sub della superficie di mq. 167, totalmente mq. 338, con caratteristiche analoghe e pertanto valutabili unitariamente, a corpo pari a:
Euro 10.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
P.lla 409 Sub 6 appartamento	118,00	€ 850,00	€ 100.300,00
Corti private pertinenz. P.lla 1245 sub 3 P.lla 1245 sub 4 graffata a 409 sub 8	338,00		€ 10.000,00
Valore corpo			€ 110.300,00
Valore complessivo intero			€ 110.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.300,00

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202f4ecacfa9f2f796b6430af42ec3b

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento piano primo p.lla 409 sub 6	Abitazione di tipo civile [A2]	118,00	€ 100.300,00	€ 100.300,00
Corti private pertinenziali p.lla 1245 sub 3 p.lla 1245 sub 4 graff. 409 sub 8	Terreni	338		€ 10.000,00
TOTALE				110.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 16.545,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale, edilizia-urbanistica: € 8.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Spese condominiali insolute € 0,00

Inoltre si menziona:
Spese redazione A.P.E. (spesa che resterà a carico dell'acquirente): € 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 85.455,00**
Arrotondato **€ 85.500,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 85.500,00**

Trattandosi di vendita coattiva da persona fisica non esercente attività d'impresa, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.
Non ricorre il caso dell'esercizio di opzione per l'imponibilità iva.

Terni lì 10/04/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Bergonzi

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI ARCHITETTO ALESSANDRO BERGONZI N. CODICE A 331 PROVINCIA DI TERNI

Fascicolo allegati:
1) Visure catastali storiche, mappa catastale, elaborati planimetrici;
2) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
3) Atto di provenienza;
4) Contratto locazione;
5) Titoli edilizi.

Firmato Da: BERGONZI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 202ff4ecac9a9f2f796b6430af42ec3b