
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ---- omissis ----

contro: ---- omissis ----

N° Gen. Rep. **300/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario: ---- omissis ----

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Maurizio Talamoni**
Codice fiscale: TLMMRZ60S06H501U
Partita IVA:
Studio in: Via Loggio dei Mercanti 10 - 05018 Orvieto
Telefono:
Fax: 0763-340896
Email: eidos.arch@libero.it
Pec: maurizio.talamoni@archiworldpec.it

Beni in Narni (Terni)
Località/Frazione **Montoro**
Via della Palazzetta, 17-18

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Narni (Terni) frazione:Montoro,
Via della Palazzetta, 17-18**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ---omissis--- - Stato Civile: DIVORZIATO - Regime Patrimoniale:

N/D - Data Matrimonio:---omissis---

Eventuali comproprietari : nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ---omissis--- nato a ---omissis--- il ---omissis--- C.F. : ---omissis---
foglio 99, particella 125, subalterno 2, indirizzo Via della Palazzetta, 18,
piano T-1, categoria A/5, classe 1, consistenza 2, rendita € 51,65
Confini: Stessa ditta, via pubblica su più lati, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ---omissis--- nato a ---omissis--- il ---omissis--- C.F. : ---omissis---
foglio 99, particella 126, subalterno 1, indirizzo Via della Palazzetta, 18,
piano T, categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5, rendita € 64,56
Confini: Stessa ditta, via pubblica da più lati, Cinti Carlo, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ---omissis--- nato a ---omissis--- il ---omissis--- C.F. : ---omissis---
foglio 99, particella 126, subalterno 2, indirizzo Via della Palazzetta, 17,
piano 1, categoria A/5, classe 1, consistenza 3, rendita € 77,47
Confini: Stessa ditta, via pubblica su più lati, ommissis--- (1/2) e ommissis---
(1/2), salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di accesso effettuato
in data 28.10.2014 alla presenza del Custode, si è potuto verificare che
sussistono alcune difformità ed irregolarità dal punto di vista catastale. Esse
possono essere così riassunte :

- Diverse sagome planimetriche dei fabbricati (diverse dimensioni e
angolature);

- Attualmente risultano censiti tre diversi subalterni che identificano
altrettante unità immobiliari ad uso abitativo (A/5). Nella realtà sono
riscontrabili solamente due unità abitative in quanto sono stati di fatto

collegate le Part.lla 125/2 (P.T. e P.1) e 126/2 (P.1) mediante un'apertura nella muratura portante di separazione e risulta tamponata la porta di accesso alla Part.lla 126/2 (P.1);

- La Part.lla 125/2, al piano terreno, risulta variata di consistenza in quanto, diversamente da quanto riportato nella planimetria catastale, è attualmente presente una zona ingresso, un bagno e una stanza soggiorno;

- La Part.lla 126/1 (P.T.) risulta variata di consistenza in quanto è stata separata di fatto dal locale magazzino dal quale, attualmente, si accede da una porta posta all'esterno (dove prima risultava essere una finestra).

Regolarizzabili mediante variazione catastale: Rilievo Planimetrico - Predisposizione Planimetrie - Predisposizione pratiche catastali.

Spese tecniche relative a : Rilievo Planimetrico di dettaglio - Predisposizione Planimetrie Catastali - Predisposizione Pratiche : €1.672,56

Oneri totali : € 1.672,56

Note: Gli oneri per la regolarizzazione Catastale sono pari ad :

Competenze € 1.200,00

INARCASSA 4% € 48,00

Imponibile € 1.248,00

I.V.A. 22% € 274,56

Totale € 1.522,56

Spese doc. € 150,00

NETTO AVERE € 1.672,56

€ 150,00 per spese documentate di presentazione (esenti IVA e INARCASSA).

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

Sebbene i beni pignorati oggetto di stima siano individuati da tre diversi subalterni catastali e che nella realtà, invece, sono costituiti da due alloggi distinti e da un locale magazzino, in considerazione dell'ubicazione degli stessi, della loro collocazione (piani sovrapposti e intersecanti), della maggiore appetibilità derivante da una potenzialità di ristrutturazione ed utilizzo completo dei beni nel loro insieme, si reputa più opportuno identificare un solo lotto di vendita.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di due edifici contigui alquanto vetusti posti su una via in pendenza nel centro storico del borgo medievale di Montoro (Comune di Narni - TR). Fanno parte di una schiera di fabbricati ad uso abitativo posta alla testata nord, pertanto risulta adiacente al resto della schiera, solamente con la parete sud. E' posto su tre livelli sovrapposti di cui al più basso (magazzino al piano seminterrato) si accede dal lato est in corrispondenza di un accentuato dislivello (strada in pendenza posteriore).

Il corpo, nella zona d'ingresso, si presenta con muratura in pietra e calce con alcune parti di intonaco scrostate. Le altre pareti sono tutte in pietra e calce tipiche della zona.

Il manto di copertura è in tegole di laterizio (coppi sovrapposti). I canali di

gronda e i discendenti sono il lamiera zincata.

Gli infissi esterni sono in legno deteriorato. Esternamente è evidente una continuata assenza di manutenzione protratta negli anni.

Si precisa che la parte attualmente abitabile è costituita dal fabbricato distinto alla Part.Illa 125/2 che è stata sistemata in periodi più recenti al contrario della rimanente parte che non ha subito modificazioni migliorative

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: a zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Nera Montoro - Narni.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/industriali.

Attrazioni paesaggistiche: Colline valle del Nera - Fiume Nera.

Attrazioni storiche: Castello di Montoro e borgo medievale di Montoro.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 Km, Treno 1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Narni (Terni),

Note: Alla data del sopralluogo il corpo risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ---omissis--- contro ---omissis--- derivante da Contratto di Mutuo Fondiario del 30.05.2007 Rep. 98086/16158 - Notaio ---omissis--- - Importo ipoteca: € 196000,00 - Importo capitale: € 98000,00

rogito Notaio ---omissis--- in ---omissis--- in data 30/05/2007 ai nn. 98086/16158 registrato ---omissis--- in data 31/05/2007 ai nn. 5412 1/T iscritto/trascritto a ---omissis--- in data 05/06/2007 ai nn. 1706

Note: Il contratto di mutuo fondiario in data 30.05.2007 è stato stipulato tra la ---omissis--- ed ---omissis---.

Si precisa che in data 20.10.2008 è stato stipulato atto unico di fusione tra ---omissis--- - ---omissis--- - ---omissis--- - ---omissis--- , in ---omissis---, a rogito Notaio ---omissis--- di ---omissis---, rep. n. 47912, racc. n. 13013 - registrato a ---omissis--- il 20.10.2008 al n. 39512/IT.

Pertanto, ne consegue, che con il suddetto atto viene di fatto trasferito il debito derivante dal mutuo fondiario a nome ---omissis--- a nome del creditore riportato nell'intestazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Atto di Pignoramento Immobiliare – Tribunale di Terni – derivante da Atto Giudiziario (atto esecutivo o cautelare) – in data 19.12.2013 - ---omissis--- di ---omissis--- per la cifra di euro 106.827,64 oltre interessi maturati e maturandi come indicati in precetto.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non esiste condominio.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Narni (Terni),

Spese scadute: non è stato possibile reperire dati.

Millesimi di proprietà: non risultano tabelle millesimali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'edificio non è accessibile, ma, con opportune e specifiche modifiche, si può rendere tale. Si precisa che per la sua collocazione, l'immobile non può garantire accessibilità in quanto gli accessi agli edifici sono collocati su vie in pendenza poste su scalinate prive di dispositivi idonei all'accessibilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esiste condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Note Indice di prestazione energetica: presumibilmente classe energetica "G" da verificare prima della vendita.

Avvertenze ulteriori: Presenza di vincolo storico e paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: --- omissis --- dal **10/05/1983 ante ventennio al 19/06/2006**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio ---omissis--- di ---omissis--- in data 10/02/1983 ai nn. 2057/863 trascritto a ---omissis--- in data 23/02/1983 ai nn. 1226

Titolare/Proprietario: --- omissis --- - ½ - --- omissis --- ½- dal **19/06/2006 al**

30/05/2007 In forza di atto di compravendita a rogito Notaio ---omissis--- di ---omissis--- in data 19/06/2006 ai nn. 50104/8288 trascritto a ---omissis--- in data 11/07/2006 ai nn. 5701

Titolare/Proprietario: --- omissis --- dal **30/05/2007 - attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio ---omissis--- di ---omissis--- in data 30/05/2007 ai nn. 98085/16157 trascritto a ---omissis--- in data 05/06/2007 ai nn.

4358

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. **PRATICHE EDILIZIE:** Il sottoscritto C.T.U. ha fatto istanza all'Ufficio Urbanistica del Comune di Narni per accedere agli eventuali atti autorizzativi rilasciati sui beni. L'Ufficio Urbanistica del Comune, in data 18.11.2014 rispondeva che agli atti dell'Amministrazione non risultavano titoli abilitativi riguardanti gli immobili in oggetto. (Vedere Allegato n. 6).

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Non sono state riscontrate irregolarità.

Note: Gli immobili in oggetto hanno sicuramente subito delle modifiche nel corso degli anni. E' possibile asserirlo dal confronto delle planimetrie catastali (anno 1940) con la verifica effettuata alla data dell'accesso (28.10.2014). Dalla ricognizione sul posto si è potuto constatare che le modifiche, con molta probabilità, risalgono ad un periodo non superiore alla seconda metà degli anni '50. Ne deriva che non esistono difformità dal punto di vista sia edilizio che urbanistico in quanto la delibera della Regione Umbria che inserisce il nucleo storico dell'abitato di Montoro nelle zone di particolare interesse pubblico, risale alla data del 29.07.1985 (n. 4645), pertanto successiva sicuramente alla data delle modifiche edilizie (chiusura porta di accesso esterna - stamponatura di una finestra fino a terra - collegamento di due differenti unità abitative).

Tali opere risultano antecedenti anche all'entrata in vigore del D.M. 1.444/68 (Zone Territoriali Omogenee) e, per lo stesso motivo, non si possono dichiarare opere difformi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A - Centro Storico
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Non sono state riscontrate irregolarità

Note: Gli immobili in oggetto hanno sicuramente subito delle modifiche nel corso degli anni. E' possibile asserirlo dal confronto delle planimetrie catastali (anno 1940) con la verifica effettuata alla data dell'accesso (28.10.2014). Dalla ricognizione sul posto si è potuto constatare che le modifiche, con molta probabilità, risalgono ad un periodo non superiore alla seconda metà degli anni '50. Ne deriva che non esistono difformità dal punto di vista sia edilizio che urbanistico in quanto la delibera della Regione Umbria che inserisce il nucleo storico dell'abitato di Montoro nelle zone di particolare interesse pubblico, risale alla data del 29.07.1985 (n. 4645), pertanto successiva sicuramente alla data delle modifiche edilizie (chiusura porta di accesso esterna - stamponatura di una finestra fino a terra - collegamento di due differenti unità abitative).

Tali opere risultano antecedenti anche all'entrata in vigore del D.M. 1.444/68 (Zone Territoriali Omogenee) e, per lo stesso motivo, non si possono dichiarare opere difformi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione :Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]di cui al punto A

Trattasi di due edifici contigui alquanto vetusti posti su una via in pendenza nel centro storico del borgo medievale di Montoro (Comune di Narni - TR). Fanno parte di una schiera di fabbricati ad uso abitativo posta alla testata nord , pertanto risulta adiacente al resto della schiera, solamente con la parete sud. E' posto su tre livelli sovrapposti di cui al più basso (magazzino al piano seminterrato) si accede dal lato est in corrispondenza di un accentuato dislivello (strada in

pendenza (posteriore).
 Il corpo, nella zona d'ingresso, si presenta con muratura in pietra e calce con alcune parti di intonaco scrostate. Le altre pareti sono tutte in pietra e calce tipiche della zona.
 Il manto di copertura è in tegole di laterizio (coppi sovrapposti). I canali di gronda e i discendenti sono in lamiera zincata.
 Gli infissi esterni sono in legno deteriorato. Esternamente è evidente una continuata assenza di manutenzione protratta negli anni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ---omissis--- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ---omissis--- - Stato Civile: ---omissis--- - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: 09-12-2000

Superficie complessiva di circa mq **151**

è posto al piano T - 1

L'edificio è stato costruito in epoca medievale

L'unità immobiliare è identificata con i numeri 17-18 di Via della Palazzetta. Ha un'altezza interna variabile di circa: P.IIa 125/2 P.T m. 2,62 - P.1° m. 2,58/1,82 - P.IIa 126/1 P.T. m. 2,20 - P.IIa 126/2 m. 1,60/2,60/3,00.

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali del corpo risultano essere molto scarse. Il corpo, in special modo la Part.IIa 126, è in evidente stato di degrado.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura
 tipologia:**a falde** materiale:**legno** condizioni:**scarse**
 - Note:Trattasi di struttura di copertura in travi vetuste di legno e orditura secondaria in limette di legno con pannelle di laterizio. Nella copertura della Part.IIa 126/2, la struttura risulta essere in cattivo stato di conservazione. La struttura della Part.IIa 125/2 risulta essere in migliore stato di conservazione.

Fondazioni
 - Note:Trattandosi di edifici in centro storico, non è stato possibile verificare il tipo e lo stato di conservazione delle fondazioni. Si può ipotizzare, per analogia, un tipo di fondazione continua in pietrame in corrispondenza delle murature portanti perimetrali, poggianti sul sottostante masso su cui si erge il borgo di Montoro.

Scale
 tipologia:**a rampa unica** materiale:**marmo**
 ubicazione:**interna** servoscala:**assente**
 condizioni:**buone**
 - Note:Trattasi della scala di collegamento interno (P.IIa 125/2) tra il P.T. e il Primo Piano dell'edificio.

Solai
 tipologia:**in ferro con volfine** condizioni:**sufficienti**
 - Note:Trattasi per la quasi totalità di solai interpiano costituiti da putrelle di acciaio a nervatura parallela

e volticine in elementi di laterizio. Solamente il solaio interpiano che divide il magazzino posto a P.T. della Part.IIa 126/1 e il soprastante locale della Part.IIa 126/2 è in struttura lignea con travi e tavolato. Quest'ultimo solaio è in pessime condizioni.

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: legno condizioni: scarse - Note:Le travi di copertura sono tutte in legno e, per la maggior parte, in cattivo stato di manutenzione. Solamente le travi dei solai interpiano sono in putrelle di acciaio.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: sufficienti - Note:Solamente la facciata ovest (lato ingressi) presenta alcune parti trattate con intonaco grezzo non rifinito misto a pietra sottostante a facciavista.
Pavim. Esterna	condizioni: buone - Note:la pavimentazione esterna (vie pubbliche) è stata recentemente sostituita con listelli di cotto posti a spina di pesce.
Pavim. Interna	condizioni: scarse - Note:Sono presenti varie tipologie di pavimenti interni. - P.IIa 125/2 - P.T. - granigliato di cemento nella quasi totalità - Piastrelle di gres al bagno - scale in marmo; - P.IIa 126/2 - P.I - granigliato di cemento; - P.IIa 126/1 - P.T. - mattonelle in cotto.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse - Note:La porta d'ingresso del civico 18 (P.IIa 125/2) è in legno doghettato di epoca più recente. La porta d'ingresso del civico 17 (P.IIa 126/1) è in legno vecchio del tipo alla mercantile.

La porta d'ingresso del magazzino (P.IIa 126/1) è in legno con riquadrature.

Rivestimento ubicazione:**bagno** condizioni:**scarse**
- Note:È presente un solo bagno posto a P.T. del civico n. 18 (P.IIa 125/2). Il rivestimento è stato effettuato con piastrelle in monocottura colorate.

Scale posizione:**a rampa unica** rivestimento:**marmo** condizioni:**buone**
- Note:È presente solamente una rampa interna di scale che collega il P.T. ed il P.1 del civico 18 (P.IIa 125/2).

Impianti: al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare l'impianto elettrico e quello idrico perché risultavano staccati dalle rispettive linee di alimentazione. L'impianto elettrico risulta del tipo nuovo sopratraccia e sottotraccia solamente nell'immobile distinto alla Part.IIa 125/2 e sembra di recente realizzazione. Il resto degli immobili risulta essere sprovvisto di impianto elettrico. L'impianto idrico serve solamente il bagno situato al P.T. della Part.IIa 125/2. Il resto degli immobili risulta sprovvisto di impianto idrico. L'impianto di riscaldamento risulta assente. PER TUTTI GLI IMPIANTI NON SONO PRESENTI CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA.

TABELLA SUPERFICI UTILI INTERNE:

P.IIa 125/2

P.T.

Ingresso mq 3.05
W.C. mq 2.48
Soggiorno mq 13.20

P.1

Letto mq 19.86

P.IIa 126/1

P.T.

Ingr.-Cucina mq 9.72
Letto mq 15.51
Magazzino mq 8.72

P.IIa 126/2

P.1

Cucina mq 13.45
Letto mq 8.54
Letto mq 11.51

Totale mq 106.04 Superficie utile interna

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	superficie equivalente
Abitazione.	superf. esterna lorda	151,00	1,00	151,00
		151,00		151,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio che è stato adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni oggetto di stima è quello della "comparazione", effettuato con un'adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche estrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione e conservazione, lavorazioni necessarie al recupero del bene stesso, ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

1 – OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – 2° SEMESTRE 2013 : Le tabelle riportano solamente valori per edifici residenziali in buono stato situati nel centro storico di Narni con una forbice che varia da €/mq 780 ad €/mq 1.000. Trattandosi di fabbricati abitativi in pessimo stato conservativo nel centro storico di Montoro, è ragionevole calcolare come valore, circa la metà del minimo riportato (€/mq 400).

2 - BOLLETTINI UFFICIALI EDITI DELLE CAMERE DI COMMERCIO DI TERNI E PERUGIA - 3° TRIMESTRE 2014 : Il bollettino riporta una forbice che varia da €/mq 300 ad €/mq 400 per semiperiferia ed una forbice che varia da €/m 450 ad €/mq 500 per il centro storico di Narni. Trattandosi di fabbricati abitativi siti nel centro storico di Montoro, è ragionevole assumere un valore pari ad €/mq 400.

3 – NUMEROSE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA : Tutte sono state concordi nel reputare un prezzo congruo di €/mq 400 per fabbricati abitativi di quel genere, situati nello specifico posto.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		151,00	151,00	60.400,00	60.400,00
Comparazione.					
				60.400,00	60.400,00

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.):	€ 9.060,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.673,00
Spese per cancellazioni gravami (Ipoteca Volontaria / Mutuo + Pignoramento)	€ 1.300,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.367,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 48.367,00

Allegati

1 - ESTRATTO DI MAPPA 2 - VISURE CATASTALI 3 - PLANIMETRIE CATASTALI 4 - RILIEVO - STATO ATTUALE 5 - STRALCIO P.R.G. VIGENTE 6 - DICHIARAZIONE UFFICIO URBANISTICA COMUNE DI NARNI (che non esistono atti autorizzativi) 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 8 - ISPEZIONE IPOTECARIA (CON RICEVUTA PAGAMENTO).

Data generazione:
15-12-2014

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Talamoni

J = TALAMONI MAURIZIO
n. Ordine degli Architetti di
mi/91005560551

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 XVII n. 052)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 25150096
Comune NARNI Ditta [REDACTED]
Via. Montoro Paese n.° 50...
"segnare cognome, nome paterno del solo primo intestatario"

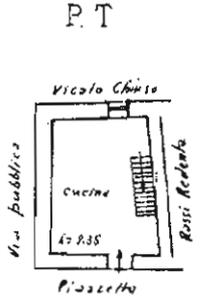
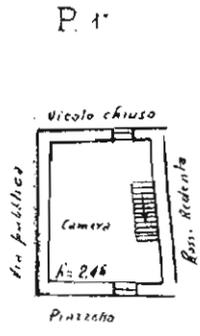
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D.L. 15 aprile 1939 XVII, n. 052)

COMUNE
di NARNI

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
25150096

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/10/2014 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 99 - Particella: 125 - Subalterno: 2 >
STRADA DI MONTORO n. 68 piano: T-1;

10 metri



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200.

Compilata da:
Geom. Francescangeli Antonio
(titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TRRN

Data 20 Gennaio 1940 Firma. geom. Francescangeli Antonio
XVII

Ultima planimetria in atti

IMMAGINI ESTERNE



1 - Facciata lato ingresso - fronte ovest



2 - Facciata lato ingresso - fronte ovest



3 - Facciata lato posteriore – fronte est

IMMAGINI INTERNE



4 – P.IIa 125/2 – Stanza sottotetto (Piano Primo)



5 – P.Ila 125/2 – Bagno Piano Terra



6 – P.Ila 126/2 – Locale cucina



7 – P.Ila 126/1 – Locale ingresso-cucina



8 – P.Ila 126/1 (magazzino) – Solaio interpiano con P.Ila 126/2