

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **242/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Luisa Mazzitelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Unità immobiliare di civile abitazione + autorimessa
Lotto 002 - Unità Immobiliare di tipo economico
Lotto 003 - Edificio di civile abitazione con tipologia bifamiliare + pertinenze

Esperto alla stima: Geom. Roberto Fantato
Codice fiscale: FNTRRT63L29L117C
Studio in: Viale Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Fax: 0744-1921232
Email: fantato.roberto@gmail.com
Pec: roberto.fantato@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Mentana 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare di civile abitazione + autorimessa

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: **OMISSIS** (proprietà per 1/2) - **OMISSIS** (proprietà per 1/2)

foglio 124, particella 740, subalterno 22, indirizzo Via Mentana 8, interno 14, piano 2, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie 54, rendita € € 329,24

foglio 124, particella 740, subalterno 179, indirizzo Via Mentana , piano S2, comune Terni, categoria C/6, classe 7, consistenza mq.14, superficie mq.15, rendita € € 41,94

Bene: - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002 - Unità Immobiliare di tipo economico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: **OMISSIS** (proprietà per 1/2) - **OMISSIS** (proprietà per 1/2), foglio 72, particella 164, subalterno 6, indirizzo Via Gattamelata, piano T-1, comune Narni, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 93 mq., rendita € 136,34

Bene: Strada delle Grazie 11/E - Capitone - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 003 - Edificio di civile abitazione con tipologia bifamiliare

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 13, particella 443, subalterno 3, indirizzo Strada Delle Grazie 11/E, piano T, comune Narni, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 53, rendita € 201,42

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 13, particella 443, subalterno 4, indirizzo Strada Delle Grazie 11/E, piano S1-T-1, comune Narni, categoria A/2, classe 6, consistenza 9 vani, superficie 210, rendita € 604,25.

Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 13, particella 443, subalterno 2, indirizzo Strada Delle Grazie 11/E, piano S1, comune Narni, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq., superficie 44 mq., rendita € 66,93

Corpo: D

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 13, particella 443, subalterno 5, indirizzo Strada Delle Grazie 11/E, piano S1, comune Narni, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq., superficie 42 mq., rendita € 63,21

Corpo: E

Categoria: Ente Urbano (catasto terreni)

Dati Catastali: foglio 13, particella 443, superficie 1.010 mq., rendita € 0,00

2 Stato di possesso

Bene: Via Mentana 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare di civile abitazione + autorimessa

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Bene: - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002 - Unità Immobiliare di tipo economico

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Bene: Strada delle Grazie 11/E - Capitone - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 003 - Edificio di civile abitazione con tipologia bifamiliare

Corpo: A

Possesso: Occupato

Corpo: B

Possesso: Occupato

Corpo: C

Possesso: Occupato

Corpo: D

Possesso: Occupato

Corpo: E

Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mentana 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare di civile abitazione + autorimessa

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002 - Unità Immobiliare di tipo economico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Strada delle Grazie 11/E - Capitone - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 003 - Edificio di civile abitazione con tipologia bifamiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mentana 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare di civile abitazione + autorimessa

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002 - Unità Immobiliare di tipo economico

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: Strada delle Grazie 11/E - Capitone - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 003 - Edificio di civile abitazione con tipologia bifamiliare

Corpo: A - **Corpo:** B - **Corpo:** C - **Corpo:** D

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Mentana 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare di civile abitazione + autorimessa

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS, OMISSIS**

Beni: - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002 - Unità Immobiliare di tipo economico

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS, OMISSIS**

Beni: Strada delle Grazie 11/E - Capitone - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 003 - Edificio di civile abitazione con tipologia bifamiliare

Corpo: A - **Corpo:** B - **Corpo:** C - **Corpo:** D

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS, OMISSIS**

6. Misure Penali

Beni: Via Mentana 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare di civile abitazione + autorimessa

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002 - Unità Immobiliare di tipo economico

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Strada delle Grazie 11/E - Capitone - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 003 - Edificio di civile abitazione con tipologia bifamiliare

Corpo: A - **Corpo:** B - **Corpo:** C - **Corpo:** D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mentana 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare di civile abitazione + autorimessa

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002 - Unità Immobiliare di tipo economico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Strada delle Grazie 11/E - Capitone - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 003 - Edificio di civile abitazione con tipologia bifamiliare

Corpo: A - **Corpo:** B - **Corpo:** C - **Corpo:** D

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mentana 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Unità immobiliare di civile abitazione + autorimessa

Prezzo da libero: € 88.085,50

Prezzo da occupato: € 88.085,50

Bene: - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 002 - Unità Immobiliare di tipo economico

Prezzo da libero: € 79.750,00

Prezzo da occupato: € 79.750,00

Bene: Strada delle Grazie 11/E - Capitone - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 003 - Edificio di civile abitazione con tipologia bifamiliare

Prezzo da libero: € 265.560,00

Prezzo da occupato: € 265.560,00

Beni in Terni (Terni)
Via Mentana 8

Lotto: 001 - Unità immobiliare di civile abitazione + autorimessa

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 civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Mentana n° 8

Note: Con pertinenza esclusiva di un garage al piano 2° interrato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** (proprietà per 1/2) - **OMISSIS** (proprietà per 1/2), foglio 124, particella 740, subalterno 22, indirizzo Via Mentana 8, interno 14, piano 2, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie 54, rendita € € 329,24

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** (proprietà per 1/2) - **OMISSIS** (proprietà per 1/2), foglio 124, particella 740, subalterno 179, indirizzo Via Mentana , piano S2, comune Terni, categoria C/6, classe 7, consistenza mq.14, superficie mq.15, rendita € € 41,94

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

note: L'unità immobiliare è conforme allo stato di fatto

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: servizi pubblici e commerciali presenti

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Ottimo collegamento con le principali arterie di comunicazione stradali e ferroviarie, oltre che per il trasporto pubblico locale.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Inquilino, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2016 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: Cedolare Secca, scadenza 01/11/2017

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:

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** + altri 2 iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2015 ai nn. 10273/7579;

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 468,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Condominio con Riscaldamento Centralizzato con contabilizzazione dell'energia.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 26,6 Kwh/mq anno (Classe A)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** (per quota 1/2) **OMISSIS** (per quota 1/2) dal 31/05/2010 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Clericò Filippo, in data 31/05/2010, ai nn. 9762/6493; trascritto a Terni, in data 23/06/2010, ai nn. 7691/4745.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 38256/1999 e successive varianti

Intestazione: Castellani e Gelosi s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di complesso edilizio con destinazione d'uso "Residenziale - Commerciale - Direzionale" Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/**Agibilità** in data 10/11/2009 al n. di prot. 201955

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Certificato di Agibilità rilasciato in data 10/11/2009 Protocollo n° 201955

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb(12.20)a Nuclei di conservazione e completamento (art.137)

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Unità immobiliare di tipo civile posta al piano secondo di un edificio a torre; la sua disposizione interna è la seguente: soggiorno con angolo cottura, bagno, letto, terrazzo (con accesso sia da soggiorno che dalla camera da letto). Completa la proprietà locale ad uso autorimessa posto al 2° piano Interrato del Condominio.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 15 piani complessivi di cui fuori terra n. 16 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione si giudica buona

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
- Note: Serrande con apertura motorizzata

Pavimenti Pavimenti e rivestimenti in monocottura

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene adottato il parametro della Superficie Esterna Lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	51,00	1,00	51,00
Terrazza	sup reale lorda	8,00	0,35	2,80
		59,00		53,80

Accessori

A

1. BOX AUTO

posto al piano Secondo Interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq

Valore a corpo: € 15000

Note: Autorimessa dotata di apertura automatica della porta carraia

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

Il criterio di stima adottato, sulla base dei normali metodi e criteri dettati dall'estimo, è quello sintetico (o comparativo). Il metodo sintetico (o comparativo) è quello che si identifica "nel riconoscimento dell'appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate, con beni analoghi di prezzo noto, sulla base di un parametro comune a tutti i beni, logicamente arbitrario ma praticamente da scegliersi in rapporto a mutevoli circostanze di fatto". È d'uopo precisare che le varie componenti di valore riferite al cespite in argomento, vengono espone al solo fine di oggettivare il giudizio stesso e perciò debbono essere interpretate quale nesso esplicativo ed idoneo a raggiungere e determinare il più probabile valore di mercato, nelle condizioni e termini di cui sopra, ma nella sua espressione risolutiva.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI 1° semestre 2016), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria accertati presso la borsa immobiliare - periodo di riferimento 3° trimestre 2016 (a cura delle Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni e di Perugia).

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	51,00	€ 1.650,00	€ 84.150,00
Terrazza	2,80	€ 1.600,00	€ 4.480,00
Valore corpo			€ 88.630,00
Valore Accessori (box auto)			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 103.630,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.630,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO	53,80	€ 103.630,00	€ 103.630,00

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%) € 15.544,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.085,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 88.085,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 88.085,50

Beni in Narni (Terni)
Vicolo Gattamelata n° 117

Lotto: 002 - Unità Immobiliare di tipo economico

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 economico [A3] sito in Narni (Terni) CAP: 05035, Vicolo Gattamelata n°117

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** (proprietà per 1/2) - **OMISSIS** (proprietà per 1/2), foglio 72, particella 164, subalterno 6, indirizzo Via Gattamelata, piano T-1, comune Narni, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 93 mq., rendita € 136,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: L'unità immobiliare è catastalmente conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare posta nel centro storico di Narni

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi pubblici e commerciali tutti presenti

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Narni città medioevale.

Principali collegamenti pubblici: Buon collegamento con le principali arterie di comunicazione stradali e ferroviarie, oltre che per il trasporto pubblico locale.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Contratto di locazione ad uso commerciale (fitto abitazione a scopi turistici), con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2012 per l'importo di euro 4.560,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 03/10/2012 ai nn.5816

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** + altri 2 iscritto/trascritto a Terni in data 28/09/2015 ai nn. 10273/7579;

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso è consentito solo al piano terra (dove però non è presente servizio igienico).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** (per quota 1/2) **OMISSIS** (per quota 1/2) dal 12/03/2004 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Vincenzo Clericò, in data 12/03/2004, ai nn. 6551/2336; registrato a Terni, in data 15/03/2004, ai nn. 950/1T; trascritto a Terni, in data 16/03/2004, ai nn. /1936.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La costruzione dell'immobile di cui l'unità immobiliare oggetto della stima ne è parte integrante, è avvenuta in data anteriore al 01/09/1967

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Art. 5.3.1.1 - Zone A Le zone A corrispondono alle parti della città nelle quali si può ritenere che il processo di costruzione urbana sia sostanzialmente terminato e si sia sedimentato dando luogo a
Norme tecniche di attuazione:	Titolo 5.3 - Sistema della residenza (R) Art. 5.3.1.3 - Articolazione del sistema Sub-sistema R1: "Centri Antichi"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Richiesta del certificato di agibilità.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Unità immobiliare disposta su due piani fuori terra, terra e primo e la sua disposizione interna è la seguente: (Piano Terra) soggiorno, cucina, ripostiglio (Piano Primo) disimpegno, due camere da letto, bagno. I piani terra e primo sono tra loro collegati mediante scala interna.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS + altri 2 PALLOZZI- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione si giudica buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate**
materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**
- Note: Le inferriate sono presenti solo al piano terra

Pavim. Interna materiale: **Monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene adottato il parametro della Superficie Esterna Lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	93,00	1,00	93,00
		93,00		93,00

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

Il criterio di stima adottato, sulla base dei normali metodi e criteri det-tati dall'estimo, è quello sintetico (o comparativo). Il metodo sintetico (o comparativo) è quello che si identifica "nel riconoscimento dell'appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate, con beni analoghi di prezzo noto, sulla base di un parametro comune a tutti i beni, logicamente arbitrario ma praticamente da scegliersi in rapporto a mutevoli circostanze di fatto". È d'uopo precisare che le varie componenti di valore riferite al cespite in argomento, vengono espone al solo fine di oggettivare il giudizio stesso e perciò debbono essere interpretate quale nesso esplicativo ed idoneo a raggiungere e determinare il più probabile valore di mercato, nelle condizioni e termini di cui sopra, ma nella sua espressione risolutiva.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI 1° semestre 2016), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria accertati presso la borsa immobiliare - periodo di riferimento 3° trimestre 2016 (a cura delle Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni e di Perugia).

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	93,00	€ 1.000,00	€ 93.000,00
Valore corpo			€ 93.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	93,00	€ 93.000,00	€ 93.000,00

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%)	€ 13.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Richiesta Agibilità	€ 700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.750,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 79.750,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 79.750,00

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **Capitone**
Strada delle Grazie 11/E

Lotto: 003 - Edificio di civile abitazione con tipologia bifamiliare

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 civile [A2] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Capitone, Strada Delle Grazie 11/E

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 443, subalterno 3, indirizzo Strada Delle Grazie 11/E, piano T, comune Narni, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 53, rendita € 201,42

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'unità immobiliare è catastalmente conforme allo stato di fatto

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Capitone, Strada Delle Grazie 11/E

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 443, subalterno 4, indirizzo Strada Delle Grazie 11/E, piano S1-T-1, comune Narni, categoria A/2, classe 6, consistenza 9 vani, superficie 210, rendita € 604,25

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: L'unità immobiliare è catastalmente conforme allo stato di fatto

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Capitone, Strada Delle Grazie 11/E

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 443, subalterno 2, indirizzo Strada Delle Grazie 11/E, piano S1, comune Narni, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq., superficie 44 mq., rendita € 66,93

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: L'unità immobiliare non è catastalmente conforme allo stato di fatto

Identificativo corpo: D.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Capitone, Strada Delle Grazie 11/E

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS – Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** – Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: ½ - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: ½ - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 443, subalterno 5, indirizzo Strada Delle Grazie 11/E, piano S1, comune Narni, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq., superficie 42 mq., rendita € 63,21

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: L'unità immobiliare non è catastalmente conforme allo stato di fatto

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona è di recente urbanizzazione e lottizzazione, la stessa è ubicata nella frazione di Capitone del Comune di Narni

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: I principali servizi pubblici e commerciali si trovano nelle immediate vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Narni e Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (Terni), Strada Delle Grazie 11/E

Occupato da dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (Terni), Strada Delle Grazie 11/E

Occupato da dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Narni (Terni), Strada Delle Grazie 11/E

Occupato da dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Narni (Terni), Strada Delle Grazie 11/E

Occupato da dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: E

Corte Esterna [Bene Comune Non Censibile] sito in Narni (Terni), Strada Delle Grazie 11/E

Occupato da dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** + altri 2 iscritto/trascritto a Terni in data 28/09/2015 ai nn. 10273/7579;

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D-E

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpi: A – B – C – D – E

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (Terni), Strada Delle Grazie 11/E

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpi: A - B - C - D - E

Titolare/Proprietario: OMISSIS (per quota 1/2) OMISSIS (per quota 1/2) dal 14/05/1990 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Dilio Fulignoli, in data 14/05/1990, ai nn. 49303/6024; registrato a Terni, in data 25/05/1990, ai nn. 1250/1; trascritto a Terni, in data 25/05/1990, ai nn. 4092/3085.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpi: A - B - C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Narni (Terni) CAP: 05035

frazione: Capitone, Strada Delle Grazie 11/E

Numero pratica: 12124

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/05/1991 al n. di prot. 12124

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 16766

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione Edilizia a Completamento dei lavori

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/10/2000 al n. di prot. 16766

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Identificativo corpo: D

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione di una pertinenza "garage interrato"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/09/2006 al n. di prot. 25845

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] Identificativo corpi: A - B - C - D

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di Agibilità per l'intero corpo di fabbrica

Regolarizzabili mediante: Richiesta di Agibilità

Richiesta di Agibilità: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Identificativo corpo: C

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: é stato mutato il prospetto e la destinazione d'uso (locale di deposito - cantina)

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche prospettiche e cambio di destinazione d'uso

Permesso di costruire in Sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note:

La non conformità edilizia è riferita al solo subalterno 2 del Foglio 13 di narni perticella 443.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Identificativo corpo: C Identificativo corpo: D

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato mutato il prospetto e la destinazione d'uso (locale di deposito - cantina); inoltre è stato costruito un porticato antistante l'ingresso al locale ed ubicato sulla corte esterna ad uso comune e costruzione di locale (sovrastante il subalterno 5) ad uso diverso dalla residenza.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche prospettiche e cambio di destinazione d'uso; costruzione del porticato e costruzione di locale (sovrastante il subalterno 5) ad uso diverso dalla residenza.

Permesso Costruire in Sanatoria: € 15.000,00

Oneri Totali: € **15.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note:

La non conformità edilizia è riferita al solo subalterno 5 del Foglio 13 di Narni particella 443.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] Identificativo corpi: A - B - C - D

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 24/03/2004
Norme tecniche di attuazione:	Titolo 5.3 - Sistema della residenza (R) Art. 5.3.1.3 - Sub-sistema R2: "Città in aggiunta"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Richiesta certificato di agibilità

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Unità immobiliare di tipo civile posta al piano terra dell'edificio con tipologia bifamiliare, la sua disposizione interna è la seguente: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare in oggetto si può considerare buono.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **Monocottura** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	53,00	1,00	53,00
		53,00		53,00

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

Unità immobiliare di tipo civile posta al piano terra-primario e seminterrato dell'edificio con tipologia bifamiliare, la sua disposizione interna è la seguente: (Piano Terra) ingresso, cucina, disimpegno, bagno (Piano Primo) disimpegno due camere da letto, due bagni, cabina armadio, ripostiglio, due terrazzi (Piano Seminterrato) locale ad uso cantina. I tre livelli abitativi sono tra loro collegati mediante scala interna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **262,00**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 e con ampia corte esterna completamente recintata ed adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino (una parte del giardino, quella posta al piano terra, è lastricata; l'ingresso alla proprietà è garantito da cancello pedonale e da cancello carrabile con apertura automatizzata.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso lo stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare in oggetto si può considerare buono.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Monocottura condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	173,00	1,00	173,00
Cantina	superf. esterna lorda	60,00	0,45	27,00
Terrazze	superf. esterna lorda	29,00	0,35	10,15
		262,00		210,15

Accessori

Corpi:A-B-C-D

1. corte comune

Sviluppa una superficie complessiva di 1010 mq

Valore a corpo: € **20.000,00**

Note: Corte comune a tutti i subalterni (Sub.2,3,4 e 5)

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto C

Unità immobiliare avente come destinazione d'uso "Garage".

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà**OMISSIS** - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena ProprietàSuperficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso lo stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare in oggetto si può considerare buono.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **Monocottura** condizioni: **buone****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	superf. esterna lorda	44,00	1,00	44,00
		44,00		44,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **D**

Unità immobiliare avente come destinazione d'uso "Garage".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso lo stato di manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare in oggetto si può considerare buono.

Descrizione: **Bene Comune Non Censibile "Corte"** di cui al punto **E**

Unità immobiliare avente come destinazione d'uso "Ente Urbano".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS + altri 2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: PLLVR53T08G189K - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.010,00**

L'immobile è identificato al catasto terreni al foglio 13 particella 443; al catasto fabbricati assume l'identificativo Foglio 13 particella 443 Sub.1 "Bene Comune Non Censibile" "Corte Esterna" comune ai subalterni 2-3-4-5 del foglio 13 di Narni particella 443.

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di corte esterna completamente recintata, in parte destinata a spazi di manovra e posti auto esterni, in parte a camminamenti lastricati, in parte a verde.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato, sulla base dei normali metodi e criteri det-tati dall'estimo, è quello sintetico (o comparativo). Il metodo sintetico (o comparativo) è quello che si identifica "nel riconoscimento dell'appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate, con beni analoghi di prezzo noto, sulla base di un parametro comune a tutti i beni, logicamente arbitrario ma praticamente da scegliersi in rapporto a mutevoli circostanze di fatto". È d'uopo precisare che le varie componenti di valore riferite al cespite in argomento, vengono esposte al solo fine di oggettivare il giudizio stesso e perciò debbono essere interpretate quale nesso esplicativo ed idoneo a raggiungere e determinare il più probabile valore di mercato, nelle condizioni e termini di cui sopra, ma nella sua espressione risolutiva.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI 1° semestre 2016), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria accertati presso la borsa immobiliare - periodo di riferimento 3° trimestre 2016 (a cura delle Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni e di Perugia).

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	53,00	€ 1.000,00	€ 53.000,00
Valore corpo			€ 53.000,00
Valore Accessori			€ 53.000,00
Valore complessivo intero			€ 53.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.000,00

B. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	173,00	€ 1.000,00	€ 173.000,00
Cantina	27,00	€ 1.000,00	€ 27.000,00
Terrazze	10,15	€ 1.000,00	€ 10.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210.150,00
Valore corpo			€ 210.150,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 230.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 230.150,00

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	44,00	€ 600,00	€ 26.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.400,00
Valore corpo			€ 26.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.400,00

D. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	42,00	€ 600,00	€ 25.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.200,00
Valore corpo			€ 25.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.200,00

E. Bene Comune Non Censibile [Ente Urbano]

IL VALORE È RICOMPRESO NEL VALORE COMPLESSIVO DI CUI AI CORPI A-B-C-D.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	53,00	€ 53.000,00	€ 53.000,00
B	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte comune	210,15	€ 230.150,00	€ 230.150,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	44,00	€ 26.400,00	€ 26.400,00
D	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	42,00	€ 25.200,00	€ 25.200,00
E	B.C.N.C.	1.010,00	€ 0,00	€ 0,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": €

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €

Data generazione:

18-04-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Fantato