Tribunale di Terni

Ufficio del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Natalia Giubilei

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS OMISSIS**

N° Gen. Rep. **313/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25.11.15 ore 12.10

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

Custode Giudiziario: **GIORGIO BIANCIFIORI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Claudio Berretti
Codice fiscale: BRRCLD58T05L117H
Partita IVA: 01501820557 (Studio B&M Associati)
Studio in: Via Gramsci 6 - 05100 Terni
Telefono: 0744-403704-335.6555708
Fax: 0744-403704
Email: berretti.claudio@tiscali.it
Pec: claudio.berretti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: OMISSIS- (Terni) - 05035

Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub 12 ed accessorio box auto
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: OMISSIS OMISSIS OMISSIS, foglio 76, particella 116, subalterno 12, OMISSIS, piano Terra, sezione censuaria NARNI, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5, rendita € 355,06, OMISSIS OMISSIS OMISSIS, foglio 76, particella 116, subalterno 5, indirizzo OMISSIS, piano T, sezione censuaria NARNI, categoria C/6, classe 3, consistenza 10, rendita € 11.88

2. Possesso

Bene: OMISSIS- Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub 12 ed accessorio box auto
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: OMISSIS- Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub 12 ed accessorio box auto
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: OMISSIS- Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub 12 ed accessorio box auto
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: OMISSIS- Narni (Terni) - 05035

Lotti: 001
Corpo: Appartamento sub 12 ed accessorio box auto
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: OMISSIS- Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub 12 ed accessorio box auto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: OMISSIS- Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub 12 ed accessorio box auto
Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: OMISSIS- Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 67.300,00
Prezzo da occupato: € 50.000,00

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **Narni**
Strada Curva dell''Edera n°7

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No- Manca l'accettazione tacita dell'eredità, come peraltro richiesta dal sig. Giudice dell'Esecuzione in data 23-05-2015
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No -Manca l'accettazione tacita dell'eredità, come peraltro richiesta dal sig. Giudice dell'Esecuzione in data 23-05-2015

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub 12 ed accessorio box auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 05035 frazione: Narni, Strada Curva dell''Edera n°7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Narni, (TR) Via Curva dell'Edera 7 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS OMISSIS OMISSIS, foglio 76, particella 116, subalterno 12, OMISSIS, piano Terra, sezione censuaria NARNI, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5, rendita € 355,06
Millesimi di proprietà di parti comuni: No
Confini: area scoperta esclusiva, locale magazzino sub 11, strada comunale "via Curva dell'Edera", salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS OMISSIS OMISSIS, foglio 76, particella 116, subalterno 5, indirizzo OMISSIS, piano T, sezione censuaria NARNI, categoria C/6, classe 3, consistenza 10, rendita € 11.88
Millesimi di proprietà di parti comuni: NO
Confini: box sub 6, area scoperta adiacente sub 13, comune ai sub. 5-6-9

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modesta difformità per diversa conformazione del ripostiglio
Regolarizzabili mediante: variazione planimetrica Docfa
Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione vano ripostiglio
Variazione planimetrica Docfa: €250,00
Oneri Totali: € 250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in trattazione è situato in una zona residenziale periferica sita a Nord Est dal centro del comune di Narni a circa 3 chilometri dal centro stesso.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: SCUOLA MATERNA. Importanti centri limitrofi: Narni, Sangemini, Amelia, Otricoli, Terni.
Caratteristiche zone limitrofe: RESIDENZIALI, COMMERCIALI E SPORTIVE
Attrazioni paesaggistiche: Valle del Nera dal Ponte di Augusto fino a Nera Montoro.
Attrazioni storiche: Narni, rievocazioni storiche, Rocca Albornoziana, Ponte d''Augusto.
Principali collegamenti pubblici: Non specificati
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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 OMISSISBanca (UCB) spa incorporata per atto di fusione alla B.N.L. contro OMISSIS OMISSIS - derivante da: concessone a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 225000 - Importo capitale: € 150000
Rogito: Notaio Sbrolli in Terni in data 30/07/2008 ai nn. 168519/31927 - registrato TERNI in data 05/08/2008 ai nn. 45 - iscritto/trascritto a AG. DELLE ENTRATE DI TERNI-TERRITORIO in data 05/08/2008 ai nn. 9450 1890
- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIScon sede in Roma contro OMISSIS OMISSIS - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: € 200000 - Importo capitale: € 100000
Rogito: Notaio Castelnuvo Andrea in Roma in data 05/05/2004 ai nn. 160595/14983 - registrato Roma in data 19/05/2004 ai nn. 65 - iscritto/trascritto a AG. DELLE ENTRATE DI TERNI-TERRITORIO in data 19/05/2004 ai nn. 5911 1350

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS OMISSIS - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Rogito: NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 30/07/2008 ai nn. 168519/31927 - registrato TERNI in data 05/08/2008 ai nn. 45 - iscritto/trascritto a AG. DELLE ENTRATE DI TERNI-TERRITORIO in data 05/08/2008 ai nn. 9450 1890

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: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non esiste condominio, con gli altri proprietari limitrofi non è stata deliberata alcuna esecuzione dei lavori.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Per l'accesso alle persone diversamente abili necessita la realizzazione di un servo scala all'ingresso e modifiche per l'accesso al bagno.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuma
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: > di 134,7 Kwh/mq, classe G
Note Indice di prestazione energetica: Indice presuntivo
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSISdal **al 15/02/1989 (ante ventennio)** - In forza di ....
Note: Si precisa che sono presenti n°2 rettifiche di trascrizioni n°3942 di reg. p., 5608 rg. e 3943 r p., 5609 rg, del 28.05.2003, atti notaio Fulignoli, nei quali veniva erroneamente indicato l'immobile con foglio 76 partic. 116 sub1, anziché sub 4, altro immobile non interessato da questo procedimento. Vedasi Note di trascrizione allegate.

Titolare/Proprietario: OMISSISnata a Narni (TR) il 18.05.1910 quota 4/6; OMISSISnata a Narni (TR) il 24.05.1935 quota 1/6; OMISSISnata a Narni il 13-03-1942 quota 1/6; dal **15/02/1989 al 03/02/2001** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - Note: In morte di OMISSISnato a Narni il 15-01-1909 avvenuta il 15.02.1989, denuncia di successione n°9 vol. 14306 del 06/08/1992, denuncia integrativa n°32 vol.113 del 17/10/2001 e denuncia modificativa n°25 vol. 190 del 16/12/2002.

Titolare/Proprietario: OMISSISnata a Narni (TR) il 24.05.1935 quota 1/2 OMISSISnata a Narni il 13-03-1942 quota 1/2 dal **03/02/2001 al 04/05/2004** - In forza di denuncia di successione - Nota

di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - Note: In morte di OMISSISavvenuta il 03.02.2001, den. successione del 17/10/2001 n°33 vol. 113 trascritta a Terni il 05-09-2003 n°6823 di formalità e successiva denuncia modificativa n°26 vol. 190 del 16-12-2002.

Titolare/Proprietario: OMISSIS OMISSIS OMISSISproprietà 1/1 regime separazione dei beni dal **04/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita a **rogito:** Notaio Andrea Castelnuovo in Roma in data 04/05/2004 ai nn. 160594/14982 - registrato a: Roma in data 17/05/2004 ai nn. 8174 1T - trascritto a: Terni in data 19/05/2004 ai nn. 3773

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Nulla Osta 2391 del 16/02/1966
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Sopraelevazione
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: Il progetto comprende anche gli elaborati grafici dell'appartamento oggetto di stima posto al piano terra, il quale non contempla la parte nord est costituita dal ripostiglio, corridoio e bagno, ma da quanto si è potuto evincere in merito alle tipologie edilizie costruttive, tale parte, è da ritenersi realizzata nello stesso periodo dell'appartamento, quindi antecedentemente al 1966, atteso che la sopraelevazione coprente tali vani e inserita nel Nulla Osta prodotto, è datata 1966. Non si sono potute reperite ulteriori documentazioni a riguardo. Pertanto da quanto sopra esposto, in forza della normativa vigente, visti i commi 1-2 dell'art.22 del Reg. Regionale 18-02-2015 n°2, tale appartamento si può ritenere ormai legittimato.

Identificativo: Nulla Osta/ Autorizzazione n°2551 del 14/03/1967
Intestazione: OMISSISOMISSIS
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione fabbricato per n°3 autorimesse, incluso pertanto il sub 5 box auto.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Anno 1999-2004
Zona omogenea:	B R2
Norme tecniche di attuazione:	Parte Strutturale e Operativa
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	dal 15 al 25% in funzione del rapporto di copertura
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	10.00 ml.
Volume massimo ammesso:	dal 15 al 25% di ampliamento del volume esistente. Allo stato attuale non è possibile alcun ampliamento o sopraelevazione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento sub 12 ed accessorio box auto**

L'appartamento oggetto della presente stima fa parte di un edificio composto da tre appartamenti ed accessori ai vari livelli, tutti inseriti nella particella catastale 116. L'appartamento è composto da una cucina, due camere, una sala, soggiorno, un ingresso tramite loggia, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio; esternamente, nel lato nord, sono presenti n°2 balconi. L'appartamento è dotato di un'area esclusiva, posta vicino al cancello d'ingresso, di mq. 18 c.a. L'immobile si ritiene sia stato costruito anteriormente al 1966, ma da quanto si è potuto accertare ha subito successivamente opere di manutenzione e ammodernamento delle finiture interne. Adiacente a tale immobile è presente il box auto in muratura, sub. 5 , della superficie lorda di mq.12,55.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Narni, (TR) Via Curva dell'Edera 7 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130.81**
è posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1966 ristrutturato nel: 1990 ?
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 7, sub. 12 catastale di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.95
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione, nel suo complesso.

Per quanto si è potuto accertare, non si denotano problemi sotto l'aspetto strutturale, ne lesioni dovute a fenomeni di fatica o riferite a cedimenti fondali differenziali.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **acciaio** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **In laterocemento,** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone** - Note: Cancello d'ingresso posto nella recinzione perimetrale lungo la via pubblica (Strada dell'Edera)
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone** - Note: Dotate di doppi vetro spess c.a. 1 cm.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura in mattoni di laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **mattonelle in gres, e mattonelle in graniglia** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **Intonacati e tinteggiati** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **MATTONELLE IN GRES CERAMICO SMALTATO** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **MATTONELLE IN GRES CERAMICO SMALTATO** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **parabola** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: Antenna rettilinea e parabola singola.
Antifurto	combinatore tel.: **non presenti**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: RISCALDAMENTO CON CALDAIA AUTONOMA A GAS ESTERNA, POSTA NELLA LOGGIA D'INGRESSO. LA CALDAIA RISULTA IN COMODATO D'USO CON ENI.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo è stato eseguito utilizzando la superficie commerciale lorda dei muri perimetrali e del 50% dei muri perimetrali dividenti altre proprietà; sono stati adottati i seguenti coefficienti:

a) Appartamento, (vani di abitazione) superficie c.s. per 1,00;
b) Loggia coperta: superficie per 0,35;
c) Terrazzi scoperti: superficie per 0,25;
d) Corte esterna esclusiva: superficie per 0,10

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani di abitazione	superf. interna lorda	92,00	1,09	100,37
Loggia coperta	sup lorda di pavimento	10,03	0,35	3,51
terrazzi scoperti	sup lorda di pavimento	3,78	0,25	0,95
corte esterna esclusiva	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
		130,81		**107,32**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Narni

Tipologia: Abitaz. di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Accessori:

Accessorio BOX AUTO identificato al n. ACCESSORIO 01- FOGLIO 76, PARTIC 116 SUB 5 posto al piano terra composto da UN VANO AD USO BOX AUTO - Sviluppa una superficie complessiva di 12.55
Valore a corpo: € **5000**

Note: Box auto in muratura adiacente all'abitazione confinante con strada pubblica

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (semplificata) €/mq. Criteri utili per la misurazione degli immobili: I criteri per il computo delle superfici commerciali, sono quelli adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, identificati dalla Norma ex UNI 10750:2005 (Agenzie Immobiliari - requisiti del Servizio). La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale direzionale, industriale e turistico. Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali sono state considerate: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è effettuato con i criteri seguenti, ove presenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm; c) 50% del Box; d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm; Per il computo delle superfici scoperte,(ove presenti), inoltre vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte; b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati; c) 35% dei patii e dei porticati; d) 60% delle verande; e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo; f) 15% dei giardini di appartamento; g) 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non eccedono il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale e ubicazione. Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate, osservatori del mercato immobiliare. **Ai fini della presente perizia ci si è riferiti ai Listini editi dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, con rilevazioni dei prezzi del comune di Narni, secondo trimestre 2015,** che hanno evidenziato un mercato immobiliare sufficiente. Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.) Nella valutazione della unità immobiliare, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, sono stati considerati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. In particolare, si è tenuto conto: della sussistenza di vincoli ex legge 1089/39, nonché dei seguenti requisiti: - destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione; - caratteristiche architettoniche; - piano, esposizione, luminosità. Altri elementi importanti ai fini della determinazione del prezzo (alcuni attinenti esclusivamente gli immobili residenziali, ove applicabili), sono: - ascensore; - sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.); - terrazze, balconi; - giardino privato e/o spazio aperto esclusivo; - giardino condominiale; - posto auto coperto o autorimessa (esclusivi o in comune); - posto auto scoperto esclusivo ed assegnato; - presenza di cantina, fondo, soffitta - sottotetto; - riscaldamento centralizzato o autonomo; - doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi; - vano con destinazione cucina con almeno una finestra; - interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici comuni propri

dell'edificio, ultimati da non oltre dieci anni; - conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza; I valori riportati sono riferiti ad edifici con attestazioni di prestazione energetica presuntiva, che comunque non si discosterà di molto dall'attestazione finale certificata. Sono stati consultati anche i listini OMI Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Uffici del registro di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Narni/Terni, Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.) 700 €./mq, Listino Immobiliare CC.II.AA. di Terni, quotazioni 2° trimestre 2015

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub 12 ed accessorio box auto. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso BOX AUTO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
vani di abitazione	100,37	€ 700,00	€ 70.258,47
Loggia coperta	3,51	€ 700,00	€ 2.457,35
terrazzi scoperti	0,95	€ 700,00	€ 661,50
corte esterna esclusiva	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00

Valore corpo (arrotondato)	€ 75.000,00
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 80.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento sub 12 ed accessorio box auto	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso BOX AUTO	107,32	€ 80.000,00	€ 80.000,00

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%) € 12.000,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 250,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 450,00

Giudizio di comoda divisibilità: buona

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **67.300,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ **50.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ **67.300,00**

8.6 Regime fiscale della vendita Ordinario

ALLEGATI

1. Accesso agli atti del commune di Narni;
2. Atto di provenienza;
3. Nulla Osta edilizio con elaborati, n°2391;
4. Nulla Osta edilizio con elaborati, n°2551;
5. Documentazione fotografica del lotto;
6. Ispezioni Ipo-catastali varie;
7. Estratto di mappa;
8. Visure catastali e planimetrie;
9. Mappa PRG

Data generazione:
01-10-201513:10:19

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Berretti

Tribunale di Terni

Ufficio del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Natalia Giubilei

ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/2014

Indirizzo:

Str. Curva dell'Edera n. 7, Narni (TR)

Identificazione catastale:

Foglio **76** Particella **116** – sub. **5** e **12**

ALLEGATO 01	**LOTTO 01**
Revisione Ø	**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
Terni, 06-09-2015	

Il C.T.U.

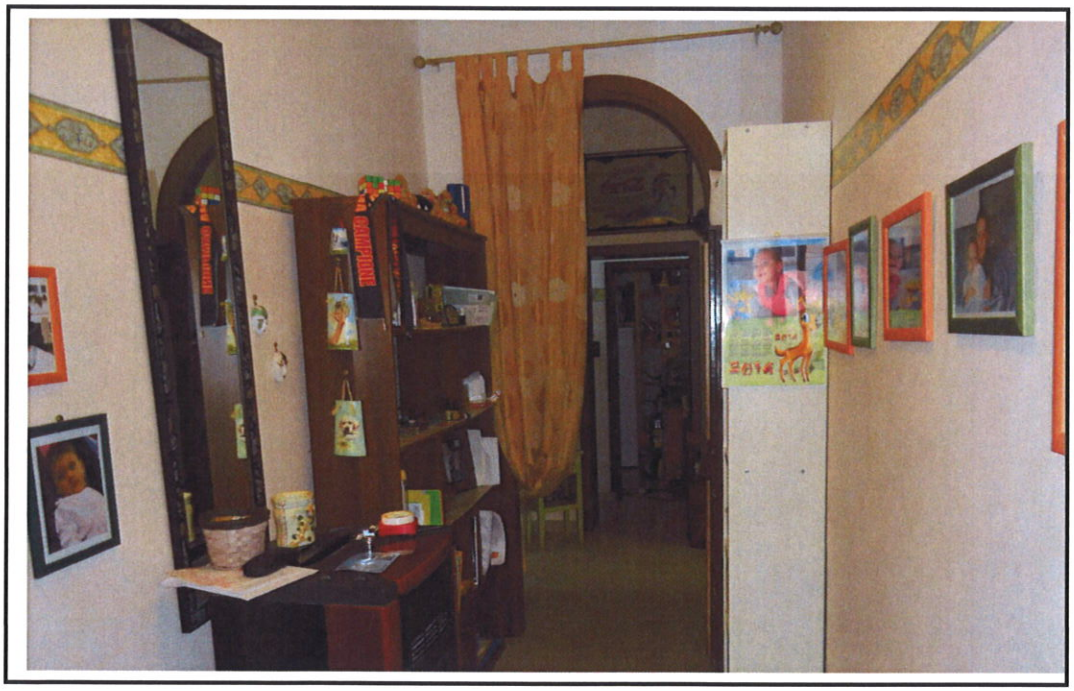
Geom. Claudio Berretti

APPARTAMENTO

CUCINA

1

INGRESSO



2

SOGGIORNO

3

CAMERA

4

CAMERA

5

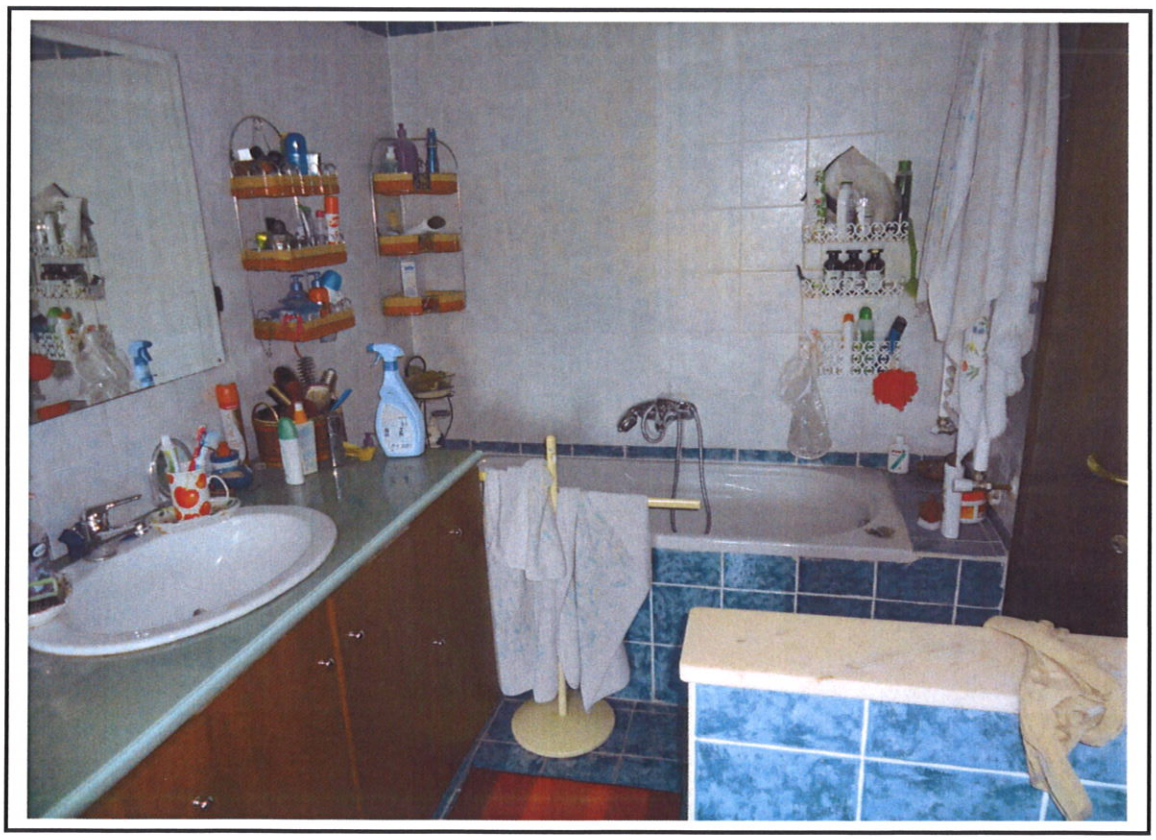
RIPOSTIGLIO

6

BAGNO

7

BAGNO

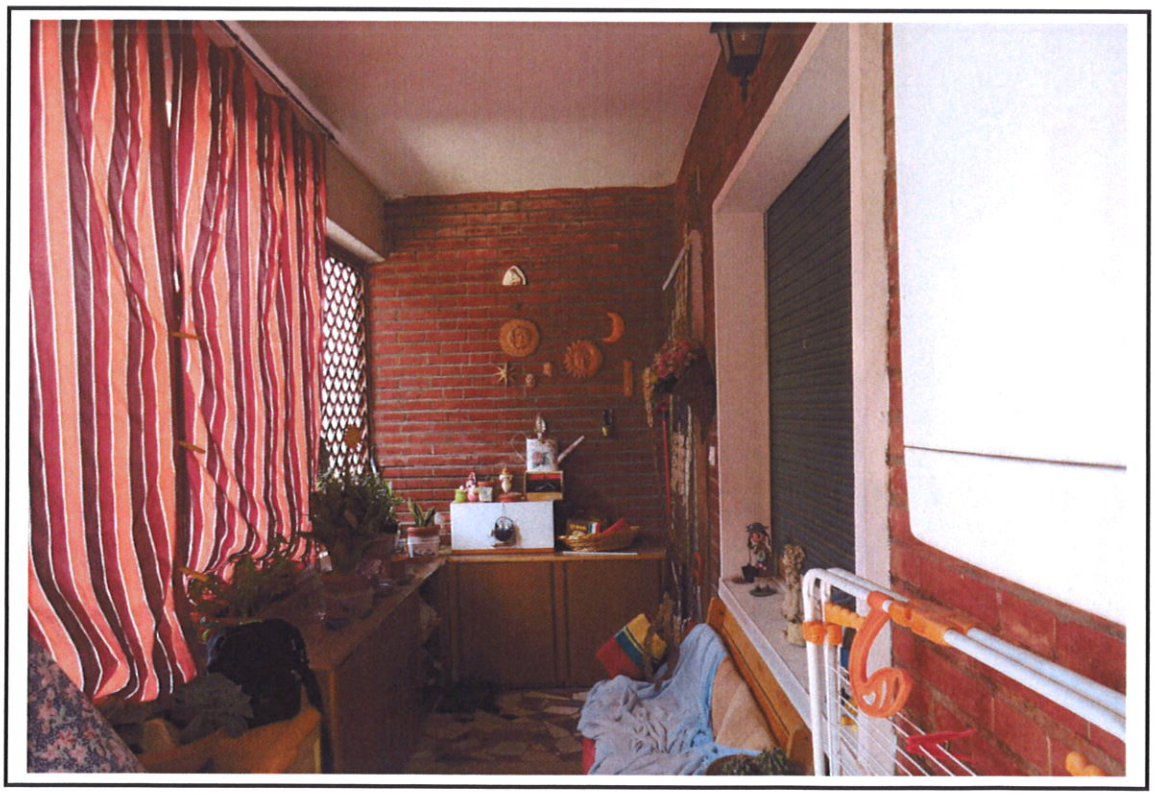


8

DISIMPEGNO

9

LOGGIA



10

PROSPETTO SUD

11

PROSPETTO OVEST

12

PROSPETTO EST

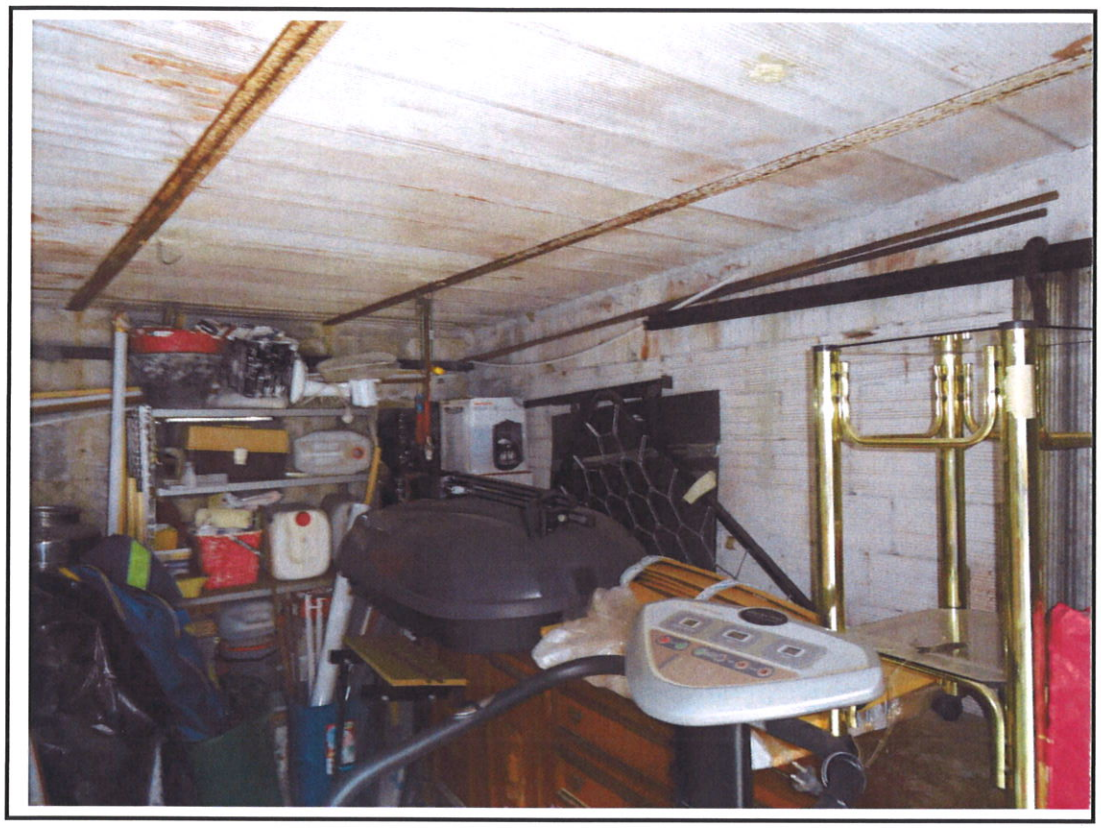
13

PROSPETTO NORD

14

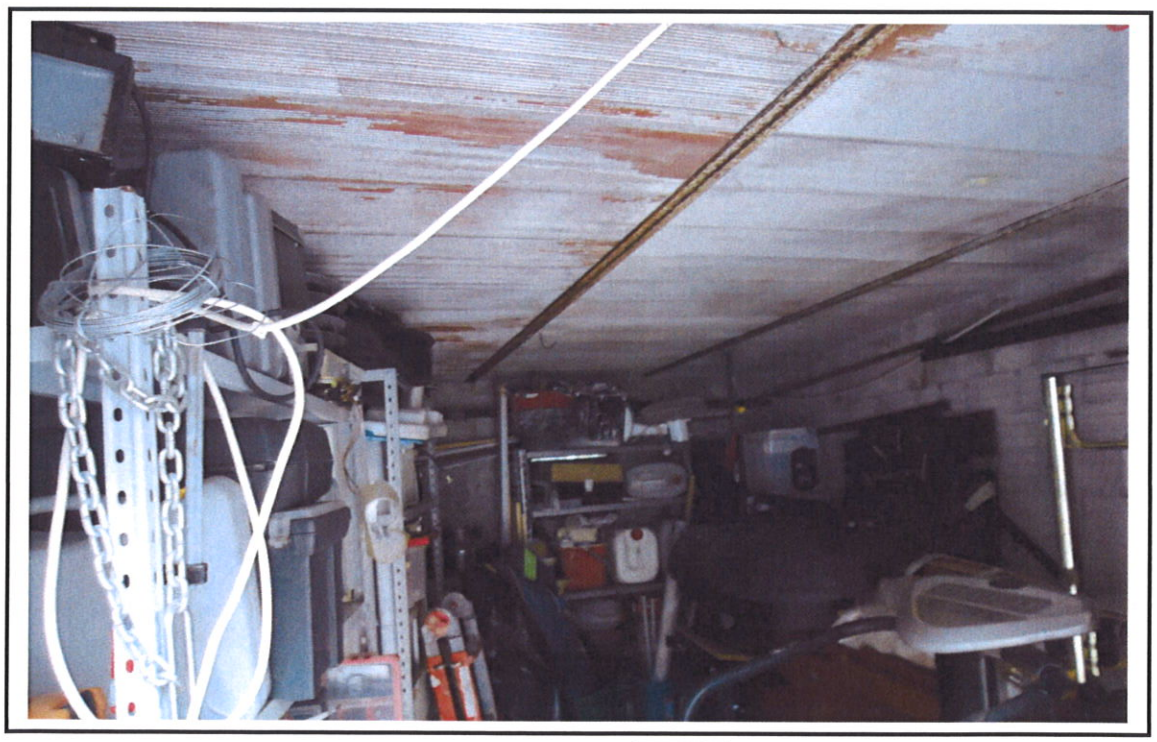
GARAGE – ACCESSORIO 01

VISTA INTERNA



17

VISTA INTERNA

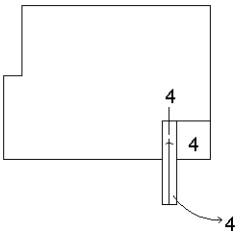


18

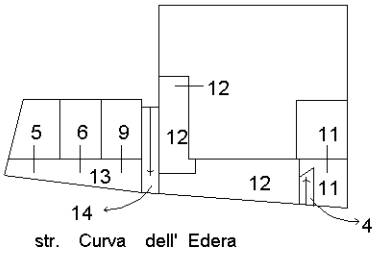
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Morelli Bruno
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Terni N. 577

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

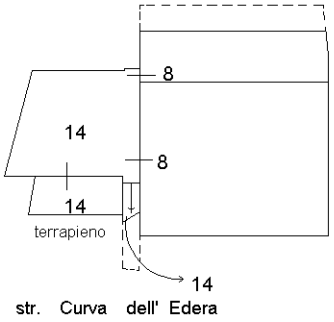
Comune di Narni	Protocollo n. 000082902 del 21/10/2003
Sezione: Foglio: 76 Particella: 116	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



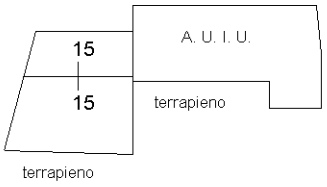
PIANO PRIMO



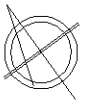
PIANO TERRA



PIANO 1° SOTTOSTRADA



PIANO 2° SOTTOSTRADA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 76 - Particella: 116 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti