

**TRIBUNALE DI TERNI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE FORZATA  
PROMOSSA DA ...OMISSIS... BANK SPA  
CONTRO ...OMISSIS...  
...OMISSIS...

□ □ □ □ □

PROCEDIMENTO n°25/2015 R.G.

GIUDICE DR.SSA NATALIA GIUBILEI  
CUSTODE DR.SSA FILIPPETTI AVV. FRANCA

□ □ □

**PERIZIA DI STIMA DEL CTU**



## **1 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI (come da atto di pignoramento immobiliare)**

A-Compendio immobiliare, con tipologia unifamiliare inserita in un solo corpo di fabbrica, composto di unità abitativa residenziale e locali esterni posti in aderenza al complesso residenziale, destinati a cantine e autorimessa, l'unità residenziale è individuata dal corpo di fabbrica principale ed è sita al piano terra e piano primo, il tutto al comune di Narni strada di Montoro Vecchio 21.

Localizzazione:

Comune di Narni, Strada di Montoro Vecchio n.21:

Intestazione:

...omissis... Narni Strada di Montoro Vecchio n.21, proprietà per 1/2

...omissis... Narni Strada di Montoro Vecchio n.21, proprietà per 1/2

Censita al N.C.E.U.

-Foglio N.101 Part. 69 Sub. 7 p.T-1 Cat. A/3 cl.4 vani 6.5 R.C. euro 302.13

Derivante da:

Istrumento – Atto Pubblico – Compravendita 31-7-2003, trascrizione 5797.1/2003 in atti dal 4-8-2003, repertorio n.5217 rogante Dott. Andreani Stefano in Terni.

Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio in data 20.10.2015

### **1.1 SOPRALLUOGHI ED ACCESSI**

Sopralluogo sugli immobili in data 10-11-2015, necessario per operazioni di rilievo sulla consistenza, riprese fotografiche e film.

Accesso all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio il giorno 20-10-2015, al fine di reperire le visure catastali e relative planimetrie;

Accesso all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio il giorno 20-10-2015, al fine di reperire tutta la documentazione relativa a: Ispezioni ipotecarie.

Accesso agli Uffici Comunali in Narni il giorno 27-11-2015 al fine di verificare: stato di possesso degli immobili, contratti locativi, ecc

Richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo mailpec in data 3-12-2015.

Richiesta di CDU inoltrata a mezzo mailpec in data 11-10-2015.

### **1.2 VERIFICHE PRELIMINARI E CONTROLLI DELLA DOCUMENTAZIONE**

Dalla visione del contenuto della cartella riservata allo scrivente, sono risultati presenti diversi files relativi a:

1- 19245917s-GIURAMENTO CTU BRIGANTI MARCO PER INCARICO stima beni IN DATA 01102015

2- 19523957s-FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 03032016 ALLE ORE 11-20 IN DATA 24092015



- 3- 31993421s-NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI FILIPPETTI FRANCA  
(IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 01102015  
4- ACQ\_RES\_5512993279957282249 emesso atto di prospetto di cancelleria  
5- BAR431 Montagna - Postumi su Terni.pdf  
6- BAR431 Montagna - Postumi su Terni.pdf  
7- nota di deposito Montagna - Postumi.pdf  
8- pignoramento-ISCRITTO A RUOLO IL 09022015  
9-titolo-DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA ...OMISSIS...  
BANK PLC IN DATA 05022015

### 1.3 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

In adempimento al disposto n.1 riportato nel verbale di giuramento e in considerazione della normale consistenza dell'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno optare per la creazione di un UNICO LOTTO DI VENDITA;

#### Composto di:

A-Unità immobiliare sito al piano terra e primo, contraddistinta all'attualità al N.C.E.U.:  
-Foglio N.101 Part. 69 Sub. 7 p.T-1 Cat. A/3 cl.4 vani 6.5 R.C. euro 302.13

**2 - SI PROVVEDE** alla valutazione dell'immobile non tenuto conto di eventuali perizie di parte in quanto, stante la comunicazione dell'Avv.Calogero Lanza,ricevuta in data 08-10-2015, questa non è stata mai redatta da nessun tecnico dell'Istituto Bancario.

2.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALI DELL'IMMOBILE con la rispondenza dei dati specificati all'atto del pignoramento oltre eventuali operazioni catastali e spese di correzione degli elaborati catastali:

Comune di Narni:

-Foglio N.101 Part. 69 Sub. 7 p.T-1 Cat. A/3 cl.4 vani 6.5 R.C. euro 302.13

#### 2.2 - DIFFORMITA' CATASTALI:

Dalla visura dell'estratto di mappa e planimetria catastale relativa al Foglio n.101 part. 69 sub.7 è emerso che la planimetria catastale presenta una leggera difformità inerente ad uno tramezzo divisorio del bagno al piano primo; tale difformità è ininfluyente sia per il giudizio di stima che per la vendita finale.

#### 2.3 - DIFFORMITA' EDILIZIE E/O URBANISTICHE:

#### Pratiche presentate

a-Identificativo: D.I.A.

Intestazione: ...omissis...

tipo pratica: D.I.A. n°26361 del 23/09/2003



Per lavori: Modifiche interne su porzione di fabbricato interessata dal servizio igienico con modifica del fondello di divisione, opere di manutenzione straordinaria su pavimenti, tinteggiature etc.

Note: l'istanza di cui sopra risulta regolarmente approvata.

**3 - SI REDIGE QUINDI**, la relazione di stima dettagliata per il lotto unico individuato, indicando:

### **3.1-ESATTA INDIVIDUAZIONE ED ELENCAZIONE DEI BENI**

#### **Lotto Unico**

Composto di:

A-Unità immobiliare sito al piano terra e primo (abitazione) con locali perimetranti il fabbricato destinati a ripostigli.

-Foglio N.101 Part. 69 Sub. 7 p.T-1 Cat. A/3 cl.4 vani 6.5 R.C. euro 302.13

Comune di Narni

Frazione Nera Montoro

Via Montoro Vecchio 21

### **3.2 BREVE DESCRIZIONE**

Caratteristiche zona:

- periferica al centro abitato

Area urbanistica:

- semi-residenziale a traffico scorrevole con parcheggi esterni alle lottizzazioni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

- Campagna agricola

Importanti centri limitrofi:

- Narni

Attrazioni paesaggistiche:

- Nessuna in particolare.

Attrazioni storiche:

- Centri minori nelle immediate vicinanze.

Principali collegamenti pubblici:

- Autobus di linea urbana 500 mt,

Servizi offerti dalla zona:

- Autobus linea urbana,

Destinazione urbanistica:

- Zona B parzialmente o totalmente edificata.

L'immobile oggetto di stima si presenta quale facente parte di un complesso unifamiliare multipiano servito da una scala interna principale senza ascensore;



l'appartamento di presuntivi mq. 65 ca. netti calpestabili oltre terrazzo e locali accessori, è composto d'ingresso dall'esterno, disimpegno cucina pranzo e soggiorno mentre al piano primo si trovano due camere da letto, un bagno, un disimpegno, e un terrazzo. Fanno parte del lotto di vendita due locali cantina e un destinato a uso autorimessa; rientra nel lotto di vendita un appezzamento esterno (corte) su chi sorge l'immobile di presuntivi 290.00 mq. ca.

### 3.3 - LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Occupato attualmente dai Sig.ri ...omissis... e ...omissis....

### 3.4 - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Dalle visure catastali è emerso che la situazione intestataria del titolo di proprietà concernente gli immobili siti in Comune di Narni -Foglio N.101 Part. 69 Sub. 7 p.T-1 Cat. A/3 cl.4 vani 6.5 R.C. euro 302.13 risulta:

Attualità - Sig. ...omissis... nato a Bari il 27-05-1967 proprietario per 1/2

Sig.ra ...omissis... nata a Terni il 10-4-1976 proprietaria per 1/2,

Rogante Dott. Andreani Stefano in Terni Istrumento del 31-/-2003 trascrizione n.5797.1/2003 in atti dal 4-8-2003 Rep. n.5217; come da Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio in data 20.10.2015.

mentre nel corso degli anni precedenti si sono riscontrati i seguenti passaggi.

Alla data 10-6-2003 - Sig.ra Tiberi Paola nata a Narni l'1-10-1944 proprietaria per 1/1.

Fusione del 10-6-2003 n.2781.1-2003 in atti dal 10-6-2003 prot.n. 50759

n.b. dalla fusione delle particelle n.5 e 6 ne è nata l'attuale particella n.7

Alla data del 20-01-2003 (part. n.5) - Sig.ra Tiberi Paola nata a Narni l'1-10-1944 proprietaria per 1/1 Denuncia per causa morte del 20-10-2003 n.2152.1-2003 in atti dal 10-5-2003 prot.n. 40328 succ. di Tiberi Rolando

Alla data del 3-9-2001 (part. n.5) - Sig. Tiberi Rolando nato a Narni il 19-9-1931 proprietario per 1/1 Variazione del 3-9-2001 n.2154.1-2001 in atti dal 3-9-2001 prot.n. 86234 per diversa distribuzione interna.

Alla data del 12-4-1999 (part. n.5) - Sig. Tiberi Rolando nato a Narni il 19-9-1931 proprietario per 1/1 Variazione del 12-4-1999 n.346.1-1999 in atti dal 12-4-1999 per riferimento alla mappa.

Alla data del 10-12-1977 (part. n.5) - Sig. Tiberi Rolando nato a Narni il 19-9-1931 proprietario per 1/1 Costituzione del 10-12-1977 n.6.186/1977 in atti dal 3-6-1987.

Alla data 16-5-2003 (part.n.6) - Sig.ra Tiberi Paola nata a Narni il 1-10-1944 proprietaria per 1/1, Denuncia per causa morte del 16-5-2003 n.2630.1-2003 in atti dal 4-6-2003 prot.n. 48569 suc. di Ditirambi Natalina

n.b. dalla fusione delle particelle n.5 e 6 ne è nata l'attuale particella n.7

Alla data 3-9-2001 - Sig.ra Ditirambi Natalina nata a Amelia il 21-12-1925 e Sig.ra Tiberi Paola nata a Narni il 1-10-1944 proprietarie per 1/2, Variazione del 3-9-2001 n.2155.1-2001 in atti dal 3-9-2001 prot.n. 86254 Ampliamento e diversa distribuzione interna.



Alla data 15-3-1990 - Sig.ra Ditirambi Natalina nata a Amelia il 21-12-1925 e Sig.ra Tiberi Paola nata a Narni il 1-10-1944 proprietarie per 1/2, Denuncia per causa morte del 15-3-1990 voltura n.1003.1/1990 in atti dal 5-5-1992 Successione

### **3.5 - SITUAZIONI LOCATIZIE**

Attualmente l'immobile è occupato dai sig.ri ...omissis... e ...omissis...

## **4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **4.1-Relativamente ai vincoli 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 Sui vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

#### 4.2.1 Iscrizioni

1- Iscrizione contro del 01-08-2003 r.p. n.1769 r.g. n.8542;  
Pubblico Ufficiale Dott. Andreani Stefano rep.5219 del 31-7-2003,  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo,  
Immobili siti Narni TR,  
Soggetto debitore  
a-comunicazione n.797 del 23-6-2008 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 13-5-2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 25-6-2008 (art.13 c.8-decies DL. 7/2007-  
art.40 bis D. Leg. 385/1993)

2-Iscrizione contro del 23-4-2008 r.p. n.933 r.g. n.5004;  
Pubblico Ufficiale Perrini Francesca Romana rep.540/415 del 18-4-2008,  
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Immobili siti in Narni TR.  
Soggetto debitore

#### 4.2.2 Trascrizioni

1-Trascrizione a favore del 01-08-2003 r.p. n.5797 r.g. n.8541;  
Pubblico Ufficiale Dott. Andreani Stefano rep.5217/2057 del 31-7-2003,  
Atto tra vivi Compravendita,



Immobili siti Narni Tr,  
Soggetto acquirente

2-Trascrizione contro del 5-3-2015 r.p. n.1410 r.g. n.1878;  
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni rep.252 del 04-02-2015,  
Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili,  
Immobili siti Narni Tr,

4.2.3 Difformità edilizie e urbanistiche  
nessuna

4.2.4 Difformità catastali:  
Come già anticipato dalla visura dell'estratto di mappa relativo al Foglio N.101 Part. 69 Sub. 7 p.T-1 Cat. A/3 cl.4 vani 6.5 R.C. euro 302.13 è emerso che nella planimetria catastale risulta una lieve difformità al piano primo nel locale bagno dove il ripostiglio con accesso dall'esterno è stato inglobato dal bagno, l quale allo stato attuale presenta un divisorio (tramezzo in muratura) non presente in planimetria.

Per tale correzione necessiterà presentare una istanza SCIA al Comune di Narni per la fusione dei due vani bagno e ripostiglio esterno ed eseguire un nuovo accatastamento finale il cui costo è stimabile in euro 700,00 comprese spese.

#### **4.3- Altre informazioni**

4.3.1 Spese di gestione ordinaria immobile  
nessuna;

4.3.2 Spese di manutenzione ordinaria  
nessuna;

4.3.3 Spese di manutenzione straordinaria già deliberate.  
nessuna;

4.3.4 Spese condominiali  
nessuna;

4.3.5 Spese condominiale scadute e non pagate  
nessuna;

4.3.6 Eventuali cause in corso  
vedi allegato visura di Ispezione Ipotecaria

4.3.7 Attualità - Sig. ...omissis... nato a Bari il 27-05-1967 proprietario per 1/2, Sig.ra ...omissis... nata a Terni il 10-4-1976 proprietaria per 1/2, rogante Dott. Andreani Stefano in Terni Istrumento del 31-/-2003 trascrizione n.5797.1/2003 in atti dal 4-8-2003 Rep. n.5217.



Alla data del 20-01-2003 (part. n.5) - Sig.ra Tiberi Paola nata a Narni il 1-10-1944 proprietaria per 1/1 Denuncia per causa morte del 20-10-2003 n.2152.1-2003 in atti dal 10-5-2003 prot.n. 40328 suc. di Tiberi Rolando

Alla data del 10-12-1977 (part. n.5) - Sig. Tiberi Rolando nato a Narni il 19-9-1931 proprietario per 1/1 Costituzione del 10-12-1977 n.6.186/1977 in atti dal 3-6-1987.

Alla data 16-5-2003 (part.n.6) - Sig.ra Tiberi Paola nata a Narni il 1-10-1944 proprietaria per 1/1, Denuncia per causa morte del 16-5-2003 n.2630.1-2003 in atti dal 4-6-2003 prot.n. 48569 suc. di Ditirambi Natalina

Alla data 15-3-1990 - Sig.ra Ditirambi Natalina nata a Amelia il 21-12-1925 e Sig.ra Tiberi Paola nata a Narni il 1-10-1944 proprietarie per 1/2, Denuncia per causa morte del 15-3-1990 voltura n.1003.1/1990 in atti dal 5-5-1992 Successione

## **5-ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, con eventuali costi per la sanabilità.**

Non risultano allo stato di fatto pratiche edilizie in essere a nome degli esecutati o ad altri aventi diritto.

### **Conformità urbanistico edilizia:**

Non risultano allo stato di fatto difformità edilizie e urbanistiche

## **6- IL POSSESSO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA o eventuale classe e successiva redazione.**

Relativamente agli adempimenti legati ai disposti normativi in materia di consumi energetici e in considerazione dello stato attuale degli impianti presenti e delle fattezze costruttive dell'immobile, si dichiara che, in via del tutto indicativa la classificazione energetica presuntiva dell'immobile è di tipo G, e che la certificazione sarà redatta dallo scrivente al momento del trasferimento del bene.

## **7- DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO,**

### **A-Appartamento**

7.1 Unità immobiliare sito al piano terra e primo (abitazione) con locali perimetranti il fabbricato destinati ad rispostigli.

-Foglio N.101 Part. 69 Sub. 7 p.T-1 Cat. A/3 cl.4 vani 6.5 R.C. euro 302.13

Comune di Narni

Frazione Nera Montoro

Via Montoro Vecchio 21

Altezza vani: da ml.1.60/2.80 ca.



Composizione: Ingresso su piccolo disimpegno, soggiorno, cucina pranzo, scala di collegaento interna n°2 camere da letto ed un bagno posto a quota mezzaninai, terrazzo balcone.

Sup. netta: mq. 65,00 ca.

Grado di manutenzione generale: scarso dal punto di vista delle finiture; sono presenti evidenti macchie di umidità in alcuni vani del piano primo, dovute ad infiltrazioni dal tetto.

Strutture orizzontali; in buono stato di efficienza, il panorama fessurativo non presenta stati lesivi o microlesivi preoccupante.

Struttura verticale; in buono stato di efficienza, il panorama fessurativo non presenta stati lesivi o microlesivi preoccupante.

Struttura di fondazione: non rilevata, presumibilmente in c.a. puntiforme collegata.

Solai: presumibilmente latero cemento.

Coperture dell'intero fabbricato: con struttura lignea orditura primaria e secondaria e tegola ferrata.

Parapetti: in ferro

Infissi a tenuta (finestre): in discreto stato di conservazione e funzionalità

Tramezzature: in laterizio intonacate.

Pavimenti: prevalentemente in monocottura posati nell'anno di costruzione del fabbricato.

Infissi (Porte e portoni): in legno massello a poro aperto.

Scale: in muratura con grado e sottogrado in marmo.

Impianti elettrici: risultano parzialmente manutentati all'interno dell'abitazione altri risalenti all'epoca costruttiva del fabbricato; in considerazione di quanto disposto dalla vigente L.r.n1/2015 art.137 c.6 l'unità abitativa si considera agibile e pertanto non necessita verifica sulla messa a terra e sui dispositivi di protezione magnetotermici.

Impianti idrici: risultano essere risalenti all'epoca costruttiva del fabbricato.

Impianti di riscaldamento: Termoautonomo a elementi radiati alimentati da bombole esterne.

## **B-Cantine**

Accesso esterno dai prospetti laterali del fabbricato pricipale, su spazio privato.

Confini strada comunale e Ditta Cerasoli per due lati

Altezza: da ml.1.60/2.80 ca.

Composizione: n. tre vani di cui due comunicanti e con altezza pari a 1.60 ca ed un terzo con accesso dall'esterno adibito ad autorimessa.

Sup. netta: mq. 30.00 ca.

Grado di manutenzione: scarso

Struttura orizzontale; tetto con struttura lignea in forte stato di fatiscenza.

Struttura verticale; in muratura con sufficiente grado di efficienza, il panorama fessurativo non presenta stati lesivi o microlesivi.



Struttura di fondazione: non rilevata, presumibilmente assente.

Solai: assenti.

Infissi (finestre): assenti

Tramezzature: assenti.

Pavimenti: assenti

Infissi (Porte e portoni): in lamiera e legno.

Scale: assenti

Impianti elettrici: risalenti all'epoca costruttiva del fabbricato.

Impianti idrici: assenti.

Impianti di riscaldamento: assenti

### **8- EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI, (posti auto, giardini ecc.)**

N° 1 vano cantina con utilizzo autorimessa privato-chiuso contraddistinto sempre al foglio N.101 Part. 69 Sub. 7 p.T-1 Cat. A/3 cl.4 vani 6.5 R.C. euro 302.13

Comune di Narni

Frazione Nera Montoro

Via Montoro Vecchio 21

Spazio perimetrante esterno a verde privato con conformazione planoaltimetrica i forte ascesa verso il retro dell'abitazione; complessivamente md.290.00 ca.

### **9- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

Si tratta di determinare il valore venale nel comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Da indagine eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica molto scarso.

Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla potenziale richiesta di tipologie similari.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità.



Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

A) Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al III° trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

Abitazioni ubicate nella Semiperiferia del Comune di Narni definite come abitabili un valore compreso tra € 700 e € 800 al mq di superficie convenzionale vendibile.

B) Nella banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Terni Fonte O.M.I. riferito al I° semestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni di tipo civile ubicate nella zona extraurbana rurale ed altre frazioni definite come normale tra € 700,00 e € 1150,00 al mq di superficie lorda.

- Box definite come normale tra € 400,00 e € 600,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione e in considerazione che il prezzo che si verrà, ad applicare sarà riferito alla sup. netta, la scelta dello scrivente si pone presuntivamente intorno € 1000,00 al mq di superficie ragguagliata secondo i criteri di cui alle vigenti normative.

Il valore rappresenta, il giudizio strettamente personale dello scrivente ed è elaborato in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte e della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili.

Le superfici saranno determinate in base ai metodi di misurazione tradizionale e al D.M. n.801/1977 considerando le riduzioni previste per le Superfici non residenziali, calcolata sempre al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni di verifica effettuate sul posto a campione.

oltre all'utilizzo degli opportuni coefficienti correttivi di piano

-) interrato e seminterrato	0,80
-) terra e rialzato	0,97
-) primo	1,00
-) secondo	0,90
-) sottotetto	0,40

### **9.1 Fonti d'informazione:**

- Camera del Commercio di Terni,
- Osservatorio del mercato immobiliare
- Agenzie immobiliari in loco



## **9.2 Valutazione:**

vedi tabelle allegate

## **9.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

9.3.1 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.D.): ai sensi della vigente L.r.n1/2015 art.137 c.6 l'unità abitativa si considera agibile **€ 13.945,00**

9.3.2 Spese tecniche di regolarizzazione catastale:  
Per rettifica planimetria catastale **€ 250,00**

9.3.4 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia:  
nessuna

## **9.4 Stato d'uso, stato di possesso e generalità dei locatari;**

Come desunto dalle visure catastali, l'immobile in oggetto risulta di proprietà dei Sig.ri ...omissis... e ...omissis..., il possesso dell'immobile in termini di occupazione residenziale è detenuto dagli stessi proprietari, il quali occupano l'immobile in forza dello stesso titolo di proprietà.

## **9.5 -vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura quali servitù, domande giudiziali, assegnazioni, convenzioni urbanistiche ecc.,**

-nessuno-

## **9.6 Assenza di garanzia per vizi occulti;**

in considerazione di quanto rilevato durante il sopralluogo preliminare e il forte grado di vetustà e stante le tecniche costruttive messe in opera in fase di realizzazione dell'intero complesso, non si ritiene che possano sussistere vizi occulti.

## **9.7 Spese condominiali insolute;**

-nessuna-

## **9.8 Necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici;**

nessuno.

## **9.9 Altri oneri.**

nessuno.

**10.0 IL VALORE FINALE DEL BENE** al netto delle decurtazioni, relativo al lotto in oggetto ammonta pertanto in arrotondamento **a € 80.000,00 (ottantamila)**



### 10.1 - TRASFERIMENTO DEL BENE

In considerazione della tipologia giuridico – fiscale della parte proprietaria si precisa che il trasferimento del bene non sarà oggetto di tassazione iva vigente al momento del trasferimento.

### CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si finisce che il valore di stima richiesto si può ritenere pari a **€ 80.000,00 (ottantamila)**.

Terni, 1/03/2016

Il perito Arch. Briganti Marco



**TRIBUNALE DI TERNI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE FORZATA  
PROMOSSA -omissis-  
CONTRO -omissis-

□ □ □ □ □

PROCEDIMENTO n°25/2015 R.G.

GIUDICE DR.SSA NATALIA GIUBILEI

CUSTODE DR.SSA FILIPPETTI AVV. FRANCA

□ □ □

**FOTOGRAFIE**



FOTOGRAFIE

LOTTO N°1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1



LOTTO N°1

2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LOTTO N°1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

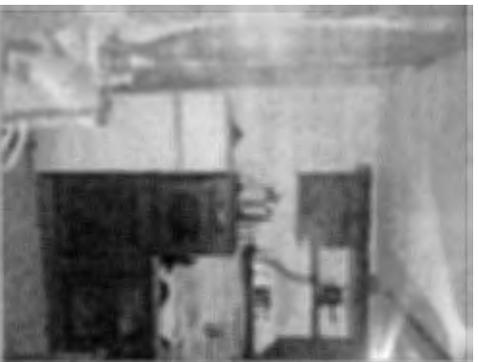
3



11



12



13



14

studio tecnico d'architettura e servizi integrati 05100 Terni via delle conche n°22 tel./fax.0744/58551

web page <http://www.briganjistudio.com> email [info@briganjistudio.com](mailto:info@briganjistudio.com)

c.f. BRGMRC 59C29 L17C P.I.00742250558



LOTTO N°1

4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



15



16



18



17

studio tecnico d'architettura e servizi integrati 05100 Terni Via delle conce n°22 tel./fax.0744/58551

web page <http://www.briganistudio.com> email [info@briganistudio.com](mailto:info@briganistudio.com)

C.F. BRGMRC 58C29 L117C P.1100742250558

5



LOTTO N°1

5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



19



20



21



22



LOTTO N°1

6

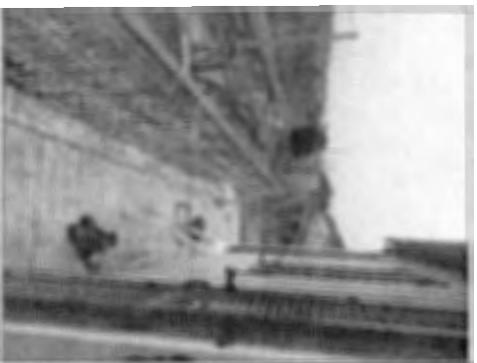
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



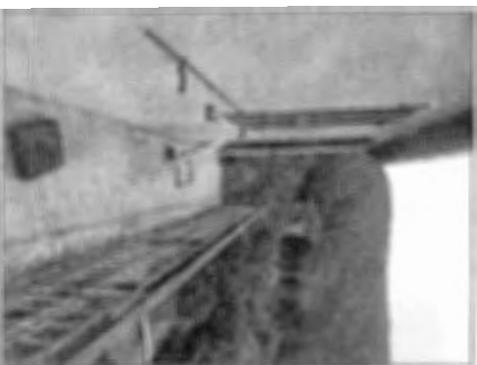
23



24



25



26

studio tecnico d'architettura e servizi integrati 05100 Terni via delle conche n°22 tel./fax 0744/58551

web page <http://www.briganlistudio.com> email [info@briganlistudio.com](mailto:info@briganlistudio.com)

c.f. BRGMRC 58C29 L117C P.1.00742250558

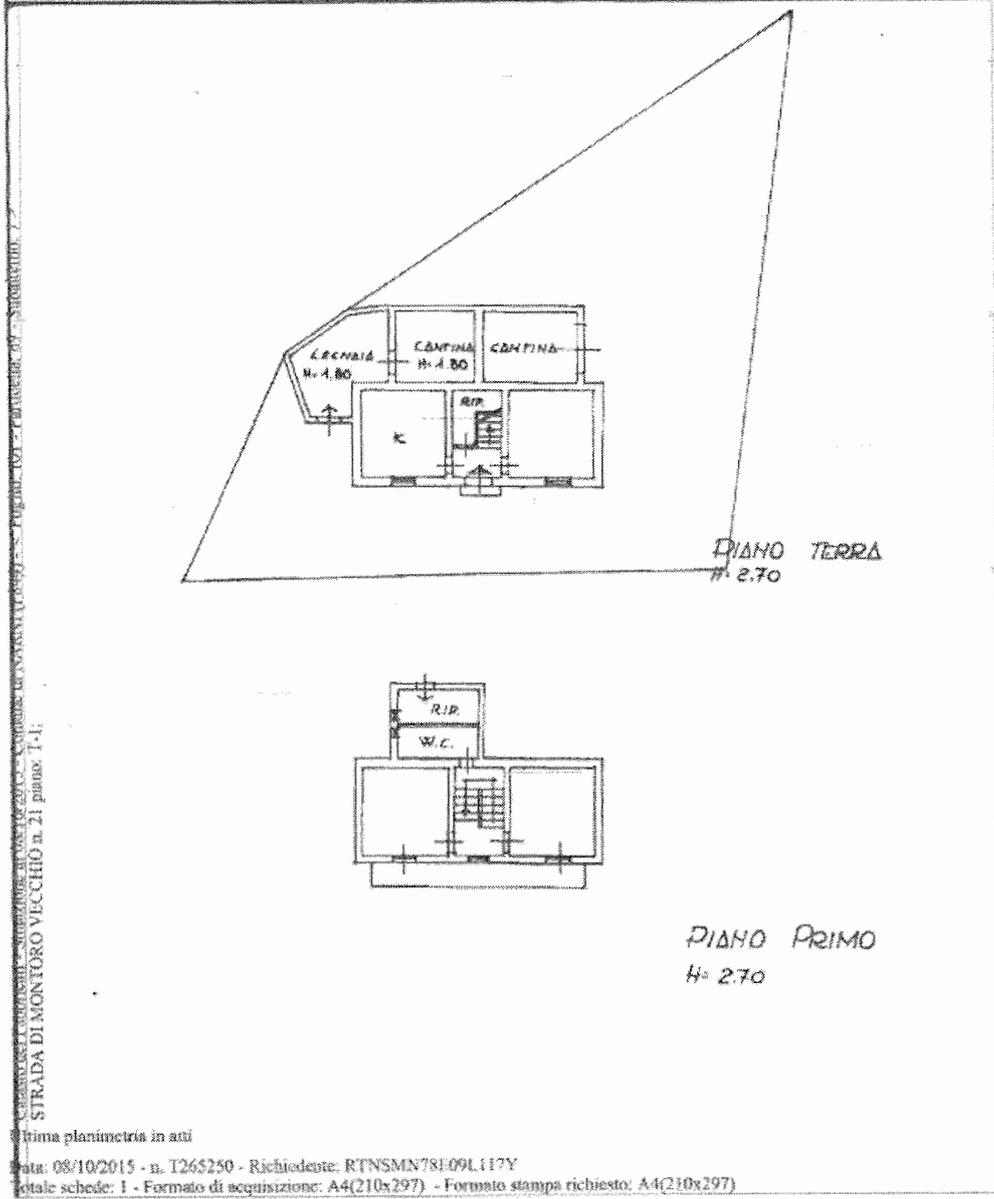


# PLANIMETRIE CATASTALI ESTRATTI DI MAPPA

Data: 08/10/2015 - n. T265250 - Richiedente: RTNSMN78B09L117Y

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Terni</b>	Dichiarazione protocollo n. 000050739 del 10/06/2003		
	Planimetria di u.i.v. in Comune di Narni		
	Strada Montoro Vecchio	civ. 21	
Identificativi Catastali:		Compilata da: Romaldi Giuseppe	
Sezione:		Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 101		Prov. Terni	N. 490
Particella: 69			
Subalterno: 7			

Scheda n. 1 Scala 1:200



Prima planimetria in atti  
Data: 08/10/2015 - n. T265250 - Richiedente: RTNSMN78B09L117Y  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Direttore Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DOTT. SSA LIANA PELODROSSO  
Vig. Im. (€ 90 euro)

Comune: NASNI  
Foglio: 101  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534 000 x 376 000 metri  
8-Ott-2015 16:08  
Prot. n. 1255606/2010

studio tecnico di architettura e servizi integrati 05100 Terni via delle conee n°22 tel./fax.0744/58551  
web page <http://www.briganistudio.com> email [info@briganistudio.com](mailto:info@briganistudio.com)  
c.f. BRGMRC 58C29 L117C P.1.00742250558



