
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:
BARCLAYS BANK PLC
contro:

N. Gen. Rep. **000099/2011**

Lotto 001

Giudice: **Dott. Carmelo Barbieri**
Custode Giudiziario: **Avv. Caterina Cagnotto**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca Bartolucci**

*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al N. 401
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 773
C.F.: BRTFNC72H63L117G - P.Iva: 01312220559*

*con studio in Terni (TR) Via Gabelletta, n. 40
telefono: 0744/400283
fax: 0744/400283
cellulare: 339/3404807
email: francesca.bartolucci@libero.it*

Beni in Narni (Terni) Frazione San Liberato, Via Ortana Vecchia, n. 952

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola con corte esclusiva sita in Narni (Terni), Frazione San Liberato Via Ortana Vecchia, n. 952.
Composta al piano terra da soggiorno, pranzo, cucina, bagno e disimpegno.
Piano primo collegato con una scala interna composto da tre camere, bagno e disimpegno.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa Mq. **120,82**.
Identificato al catasto fabbricati: intestazione: nata a Terni il 29/12/1970, foglio 152, particella 45, subalterno 1, categoria A/2, classe 5 consistenza 7,5, rendita € 484,18.
Derivante da: strumento (atto pubblico) del 08/02/2007 nota presentata con Modello Unico n. 1111.1/2007 in atti dal 12/02/2007, Repertorio n. 107 Rogante: Notaio Perrini Francesca Romana.
Coerenze:
a nord: p.lla 244
a est: p.lle 244,251
a sud: p.lla 246
a ovest: p.lla 280
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo in fascia di rispetto sito in Narni (Terni), Frazione San Liberato, Via Ortana Vecchia, n. 952.
Superficie complessiva catastale di Mq. 90,00.
Identificato al catasto terreni: intestazione: nata a Narni il 29/12/1970, foglio 152, mappale 246, qualità vigneto, classe 4, superficie catastale 90, reddito agrario: € 0,37, reddito domenicale: € 0,42.
Coerenze:
a nord: p.lla 244
a est: p.lla 251
a sud: strada comunale
a ovest: p.lla 280
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo in fascia di rispetto sito in Narni (Terni), Frazione San Liberato, Via Ortana Vecchia, n. 952.
Superficie complessiva catastale di Mq. 3.275,00.
Identificato al catasto terreni: intestazione: nata a Narni il 29/12/1970, foglio 152, mappale 244, qualità vigneto, classe 4, superficie catastale 3.275, reddito agrario: € 13,53, reddito domenicale: € 15,22.
Coerenze:
a nord: p.lla strada comunale Ortana
a est: p.lla 245
a sud: p.lla 251
a ovest: p.lle 45, 246

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale normale
Area urbanistica:	agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole.
Importanti centri limitrofi:	San Liberato - Narni - Terni.
Attrazioni paesaggistiche:	Lago di San Liberato - Cascata delle Marmore.
Attrazioni storiche:	Centro storico di Narni.
Principali collegamenti pubblici (Km):	Stazione FFSS (5), Accesso alla superstrada (Raccordo Autostradale Terni-Orte) (0,5), Autobus (0,2)
Servizi offerti dalla zona:	negozio al dettaglio (sufficiente), albergo/ristorante (normale), farmacia (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietaria 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria (Attiva) a favore di **BARCLAYS BANK PLC** contro _____

residente in Narni, via Anulare, n. 4, derivante da mutuo fondiario a rogito Notaio Perrini Francesca Romana in data 08/02/2007 al n. rep. 108/82 iscritto a Terni in data 09/02/2007 ai nn. 369/1780.

Importo ipoteca: **€ 340.000,00.**

Importo capitale: **€ 170.000,00.**

Il passaggio si riferisce a tutti gli immobili pignorati.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **BARCLAYS BANK PLC** contro _____ derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento a rogito Tribunale di Terni - Ufficiale Giudiziario in data 16/05/2011 ai nn. 422 trascritto a Terni in data 14/06/2011 al nn. 4902/7347.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità con lo stato di fatto a seguito dell'accesso agli Atti effettuato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Narni, confrontando gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.16097 del 03/08/1998 per "Ampliamento e ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione e accessori" e la Concessione Edilizia di Variante n. 17497 del 02/11/2000 per "Ampliamento e ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione":

- demolizione degli annessi esistenti (locale sgombero-forno-legnaia);
- realizzazione al piano terra antistante la cucina di un portico aperto su tre lati;
- realizzazione sul terreno in prossimità del portico di un manufatto seminterrato destinato al ricovero attrezzi – magazzino;
- realizzazione nell'area esclusiva del fabbricato di una tettoia di copertura per un forno in muratura.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabili secondo titoli abilitativi a sanatoria.

Le suddette opere edilizie in difformità, secondo quanto confermato anche dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Narni, non risultano essere regolarizzabili mediante le vigenti normative urbanistico-edilizie a sanatoria essendo la zona interessata dall'intervento di tipo agricolo (E5) sottoposta a vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004. Secondo la L.R.11/2005 (ampliamento in zona agricola) e poi con il Regolamento Regionale n.9 del 3/11/2008 (Superficie utile coperta-SUC), art. 17, comma 3, lett. e), punto 3, poteva in qualche modo essere sanabile la realizzazione del portico esterno di Mq. 19,65, rientrando nel limite del 10% della superficie del piano terra a protezione dell'accesso al fabbricato. Questa possibilità, però, decade per il D.Lgs. 42/2004 vincolo paesaggistico che non apporta attualmente alcuna sanabilità in materia di aumento di superficie utile coperta nella zona oggetto dell'intervento.

4.3.2 *Conformità catastale:*

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

confrontando la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio con lo stato di fatto gli annessi (locale sgombero-forno-legnaia) non risultano più in essere.

Regolarizzabili mediante: presentazione di atto di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Nulla

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- nata a Narni il 29/12/1970 proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni dal **08/02/2007** ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Perrini Francesca Romana in data 08/02/2007 ai nn. 107 registrato Terni in data 12/02/2007 ai nn. modello unico 1111.1/2007

Il passaggio si riferisce all'immobile censito al N.C.E.U. di Narni al foglio 152, part. 45, sub. 1

- nata a Narni il 29/12/1970 proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni dal **08/02/2007** ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Perrini Francesca Romana in data 08/02/2007 ai nn. 107 registrato Terni in data 12/02/2007 ai nn. modello unico 1111.1/2007.

Il passaggio si riferisce al terreno censito al N.C.T. di Narni al foglio 152, part. 244, qualità Vigneto.

- nata a Narni il 29/12/1970 proprietaria per 1/1 in regimi di separazione dei beni dal **08/02/2007** ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Perrini Francesca Romana in data 02/08/2007 ai nn. 107 registrato Terni in data 12/02/2007 ai nn. modello unico 1111.1/2007.

Il passaggio si riferisce al terreno censito al N.C.T. di Narni al foglio 152 part. 246 qualità Vigneto.

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 16097 per lavori di “Ampliamento e ristrutturazione fabbricato civile abitazione ed accessorio” intestata a TENTI MASSIMO, presentata in data 29/10/1997 prot. n. 22688e rilasciata in data 03/08/1998 al n. di prot. 16097.

Concessione Edilizia di Variante n. 17497 per lavori di “Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione” intestata a TENTI MASSIMO, presentata in data 12/09/2000 al n. di prot. 17672 e rilasciata in data 02/11/2000 al n. di prot. 17497.

Immobile sprovvisto di Agibilità: Richiesta di Agibilità intestata a TENTI MASSIMO presentata in data 22/04/2004 prot. n. 10879.

Richiesta da parte del Comune di Narni di documentazione integrativa per il suddetto rilascio. Documentazione non fornita da Tenti Massimo.

Descrizione : **villa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola ad uso abitazione su due livelli con corte esclusiva sita in Narni (Terni), Frazione San Liberato, in Via Ortana Vecchia, n. 952. Composta a piano terra da soggiorno ad uso abitazione, pranzo, cucina, bagno e disimpegno per un totale di Mq. 62,27. Accesso mediante una scala interna al piano primo composto da tre camere, bagno e disimpegno per un totale di Mq. 58,55. Sviluppa una superficie netta complessiva di circa Mq. 120,82.

La corte esclusiva è paria a circa Mq. 260,00 al netto dell'area di sedime del fabbricato. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,72 ml.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nata a Terni il 29/12/1970, proprietaria per 1000/1000, foglio 152, particella 45, subalterno 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5, rendita € 484,18.

Coerenze:

a nord: p.lla 244

a est: p.lle 244,251

a sud: p.lla 246

a ovest: p.lla 280

Note: Il fabbricato edificato ante 1967 è stato oggetto di ristrutturazione con ampliamento nel 1998-2000.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona E5 usi agricoli di compensazione.

Norme tecniche ed indici: Zona Schema Direttore 2 "Il RATO e le aree industriali", in zona E5 destinata ad usi agricoli di compensazione, Sistema v Ambiente, Sub-sistema v7 connessioni locali, Ambito V7.5 Aree di compensazione, Progetto di suolo Prato.

Vincoli Foglio 152 – part.lle n.ri 244,245,246 - Comune di Narni.

- fascia di rispetto dalla proprietà stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada;
- Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 per una distanza di 300 ml. dal lago di San Liberato;
- fascia di rispetto di ml 100 dal lago di San Liberato ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 27 del 24/03/2000;
- fascia di rispetto dai pozzi idropotabili ai sensi del DPR 236/88;
- fascia di rispetto ferroviario per una distanza di ml 30,00 dall'asse della più vicina rotaia.

Conformità urbanistico-edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Comune di Narni sono emerse le seguenti difformità con lo stato di fatto:

- demolizione degli annessi esistenti (locale sgombero-forno-legnaia) con superficie lorda circa Mq. 27,50;
- realizzazione al piano terra antistante il vano cucina di un portico aperto su tre lati di Mq.19,65 ca.;
- realizzazione sul terreno in prossimità del portico di un manufatto seminterrato destinato al ricovero attrezzi – magazzino avente una superficie pari a Mq. 53,20 ca.;
- realizzazione nell'area esclusiva del fabbricato di una tettoia di copertura per un forno in muratura di Mq. 3,50.

Regolarizzabile mediante:

Opere non regolarizzabili attualmente secondo i titoli abilitativi a sanatoria vigenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup reale netta	17,87	1,00	17,87
pranzo	Sup reale netta	21,95	1,00	21,95
cucina	Sup reale netta	16,25	1,00	16,25
bagno p.t	Sup reale netta	4,48	1,00	4,48
disimpegno p.t.	Sup reale netta	1,72	1,00	1,72
camera 1	Sup reale netta	14,16	1,00	14,16
camera 2	Sup reale netta	17,76	1,00	17,76
camera 3	Sup reale netta	16,38	1,00	16,38
bagno p.1	Sup reale netta	5,45	1,00	5,45
disimpegno p.1	Sup reale netta	4,80	1,00	4,80
	Sup. reale netta	120,82		120,82

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia:**a falde**, materiale:**c.a.**, condizioni:**buone**

Fondazioni

tipologia:**platea**, materiale:**c.a.**, condizioni:**buone**

Note:Ampliamento del fabbricato.

Scale

tipologia:**a rampe parallele**, materiale:**c.a. – rivestimento in marmo**,
 ubicazione:**interna**, servoscala:**assente**, condizioni:**buone**

Solai

tipologia:**solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**, condizioni:**buone**

Note:Solai del fabbricato oggetto dell'ampliamento.

Solai

tipologia:**in ferro con tavelloni**, condizioni:**buone**

Note:Solai consolidati del vecchio fabbricato.

Strutture verticali

materiale:**muratura**, condizioni:**ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancelli

tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**acciaio**,
 apertura:**elettrica**, condizioni:**buone**

Infissi esterni

tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno**,
 protezione:**persiane**, materiale protezione:**legno**, condizioni:**ottime**

Infissi interni

tipologia:**a battente**, materiale:**legno massello**, condizioni:**ottime**

Manto di copertura

materiale:**tegole in cotto**, coibentazione:**guaina bituminosa**,
 condizioni:**buone**

Pareti esterne

materiale:**muratura di elementi tipo Poroton**,
 coibentazione:**inesistente**, rivestimento:**intonaco di cemento**,
 condizioni:**buone**

Pavim. Interna

materiale:**piastrelle di gr?s**, condizioni:**ottime**

Rivestimento

ubicazione:**bagno**, materiale:**klinker**, condizioni:**ottime**

Note:Bagni

Rivestimento

ubicazione:**cucina**, materiale:**klinker**, condizioni:**ottime**

Note:cucina in muratura

Impianti:

Antifurto

tipologia:**a contatti perimetrali**, combinatore tel.:**assente**,
 condizioni:**buone**, conformità:**da collaudare**

Condizionamento

tipologia:**autonomo**, alimentazione:**elettrico**, rete di
 distribuzione:**canali coibentati**, diffusori:**convettori**,
 condizioni:**buone**, conformità:**da collaudare**

Elettrico

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

Fognatura tipologia:**separata**, rete di smaltimento:**tubi i PVC e cemento**, recapito:**fossa biologica**, ispezionabilità:**buona**, condizioni:**buone**, conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**GPL**, rete di distribuzione:**tubi in rame**, condizioni:**buone**, conformità:**da collaudare**

Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete comunale**, rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**, condizioni:**buone**, conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia:**sottotraccia**, centralino:**assente**, condizioni:**buone**, conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

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

Note:Presente un impianto di riscaldamento con termo-camino situato nella zona soggiorno.
L'unità immobiliare è priva della Certificazione Energetica ai sensi della vigente normativa.

Accessori:

Descrizione : **terreno agricolo in fascia di rispetto** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in fascia di rispetto sito in Narni (Terni) Frazione San Liberato Via Ortana Vecchia n. 952.

Superficie complessiva catastale di Mq. **90,00**.

Identificato al catasto terreni: intestato ad _____ nata a Narni il 29/12/1970, proprietaria per 1/1, foglio 152, mappale 246, qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale 90, reddito agrario: € 0,37, reddito domenicale: € 0,42.

Coerenze:

a nord: p.lla 244

a est: p.lla 251

a sud: strada comunale

a ovest: p.lla 280

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia pianeggiante.

Le colture in atto sono arboree: ulivi e alberi da frutto.

I sistemi irrigui sono inesistenti.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona E5 - usi agricoli di compensazione.

Norme tecniche ed indici: Zona Schema Direttore 2 "Il RATO e le aree industriali", in zona E5 destinata ad usi agricoli di compensazione, Sistema v Ambiente, Sub-sistema v7 connessioni locali, Ambito V7.5 Aree di compensazione, Progetto di suolo Prato.

Vincoli Foglio 152 – part.lle n.ri 244-245-246 - Comune di Narni

- fascia di rispetto dalla proprietà stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada;

- Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 per una distanza di 300 ml. dal lago di San Liberato;

- fascia di rispetto di ml. 100 dal lago di San Liberato ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 27 del 24/03/2000;

- fascia di rispetto dai pozzi idropotabili ai sensi del DPR 236/88;

- fascia di rispetto ferroviario per una distanza di ml 30,00 dall'asse della più vicina rotaia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo in fascia di rispetto	Sup reale netta	90,00	1,00	90,00
	Sup reale netta	90,00		90,00

Giudice Dr. Carmelo Barbieri
Custode: Avv. Caterina Cagnotto
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Accessori:

Descrizione :**terreno agricolo in fascia di rispetto** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in fascia di rispetto sito in Narni (Terni) Frazione San Liberato Via Ortana Vecchia n. 952.
Superficie complessiva catastale di Mq. **3.275,00**.

Identificato al catasto terreni: intestato ad _____ nata a Narni il 29/12/1970, proprietaria per 1/1, foglio 152, mappale 244, qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale 3275, reddito agrario: € 13,53, reddito domenicale: € 15,22.

Coerenze:

a nord: p.lla strada comunale Ortana
a est: p.lla 245
a sud: p.lla 251
a ovest: p.lla 45, 246

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia pianeggiante.
Le colture in atto sono arboree: ulivi e alberi da frutto.
I sistemi irrigui sono inesistenti.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n. 23 del 24/03/2004 è identificato nella zona E5 - usi agricoli di compensazione.

Norme tecniche ed indici: Zona Schema Direttore 2 "Il RATO e le aree industriali", in zona E5 destinata ad usi agricoli di compensazione, Sistema v Ambiente, Sub-sistema v7 connessioni locali, Ambito V7.5 Aree di compensazione, Progetto di suolo Prato.

Vincoli Foglio 152 – part.lle n.ri 244-245-246 - Comune di Narni:

- fascia di rispetto dalla proprietà stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada;
- Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 per una distanza di 300 ml. dal lago di San Liberato;
- fascia di rispetto di ml. 100 dal lago di San Liberato ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 27 del 24/03/2000;
- fascia di rispetto dai pozzi idropotabili ai sensi del DPR 236/88;
- fascia di rispetto ferroviario per una distanza di ml 30,00 dall'asse della più vicina rotaia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	3.275,00	1,00	3.275,00
	Sup reale netta	3.275,00		3.275,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte il Listino Trimestrale dei prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni aggiornato al III° trimestre del 2011 con le quotazioni degli immobili posti in zona agricola e stato ristrutturato compresi tra € 900/mq e € 1000/ mq di superficie lorda e i dati di mercato indicati dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Ville e villini con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento 1° semestre 2011 propone prezzi di mercato compresi tra € 970/mq ed € 1.300/mq di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile nonché del suo ottimo stato di manutenzione e conservazione, della sua gradevolezza complessiva, razionalità nella distribuzione dei vani la sottoscritta ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta un **valore unitario a mq pari € 1.300,00** di superficie commerciale netta.

Per superficie commerciale netta si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti interni e perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto.

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate ai seguenti coefficienti:

1.cantine e soffitte non collegate:	da 0,25 a 0,50
2.cantine e soffitte collegate:	da 0,30 a 0,60
3.balconi scoperti sino a 10 mq:	da 0,20 a 0,30
4.logge coperte sino a 10 mq:	da 0,30 a 0,40
5.terrazze sino a 30 mq:	da 0,20 a 0,40
6.terrazze oltre i 30 mq:	da 0,10 a 0,30
7.autorimesse non collegate:	da 0,40 a 0,70
8.cantine trasformate:	da 0,50 a 0,80

Per il calcolo del valore di mercato dei terreni agricoli verrà presa in considerazione la superficie catastale.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto della presente relazione si è preso come riferimento il valore di terreni simili nella zona che va da un minimo di € 1,60 ad un max di € 2,80 al mq di superficie catastale.

Considerando quindi una media tra i due valori si prenderà come **valore medio € 2,10 al mq** di superficie catastale

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili di Terni e Provincia - Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura III° trimestre 2011, Informazioni raccolte presso Tecnici e Ditte edili operanti nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Villa singola

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
soggiorno	17,87	€ 1.300,00	€ 23.231,00
pranzo	21,95	€ 1.300,00	€ 28.535,00
cucina	16,25	€ 1.300,00	€ 21.125,00
bagno p.t	4,48	€ 1.300,00	€ 5.824,00
disimpegno p.t.	1,72	€ 1.300,00	€ 2.236,00
camera 1	14,16	€ 1.300,00	€ 18.408,00
camera 2	17,76	€ 1.300,00	€ 23.088,00
camera 3	16,38	€ 1.300,00	€ 21.294,00
bagno p.1	5,45	€ 1.300,00	€ 7.085,00
disimpegno p.1	4,80	€ 1.300,00	€ 6.240,00
	120,82	120,82	€ 171.199,00

- Valore corpo:	€ 171.199,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 171.199,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 171.199,00

B. Terreno in fascia di rispetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
terreno	90,00	€ 2,10	€ 189,00
	90,00		€ 189,00

- Valore corpo:	€ 189,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 189,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 189,00

C. Terreno in fascia di rispetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
terreno	90,00	€ 2,10	€ 6.877,50
	3.27500		€ 6.877,50

- Valore corpo:	€ 6.877,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 6.877,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 6.877,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa singola con corte esclusiva	0	164.132,50	164.132,50
B	Terreno agricolo in fascia di rispetto	0	189,00	189,00
C	Terreno agricolo in fascia di rispetto	0	6.877,50	6.877,50
			171.199,00	171.199,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 25.679,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 145.019,15**

Allegati:

Elaborati grafici- planimetrie stato di fatto. Rilievo sopralluogo del 29/12/2011
Documentazione catastale
Documentazione urbanistica
Copia dei Titoli abilitativi (in copia conforme):
Visure ipocatastali
Atto di compravendita
Stralcio Listino Immobiliare III° trimestre 2011
Stralcio Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – O.M.I.
Documentazione fotografica del 29/12/2011: n. 34 fotogrammi

Relazione lotto 001 creata in data 24/02/2012
Codice documento: E141-11-000099/001

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci

Giudice Dr. Carmelo Barbieri
Custode: Avv. Caterina Cagnotto
Perito: Arch. Francesca Bartolucci



Prospetto frontale lungo la sede stradale – Via Ortana



Prospetto posteriore



Prospetto sud - laterale



Prospetto nord - laterale



Accesso alla proprietà - cancello in ferro



Vista del locale sgombero seminterrato - terreno



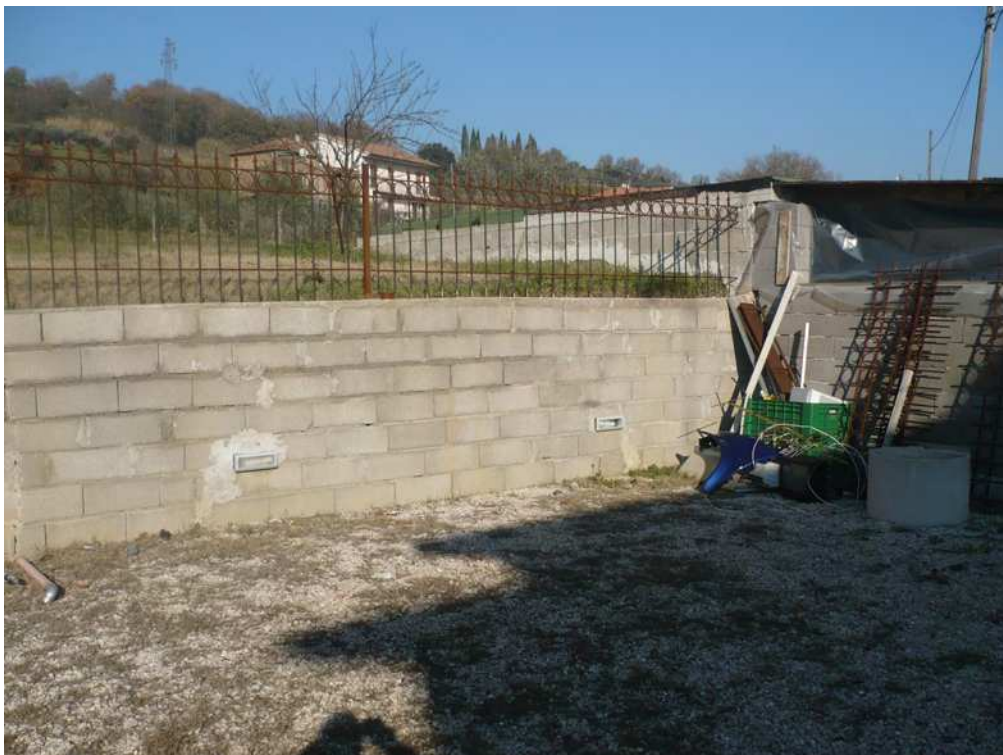
Vista del forno esterno antistante il portico



Vista del gazebo mobile – corte esclusiva



Vista della sistemazione esterna: scale – muretto di contenimento terreno



Vista della sistemazione esterna: muretto di contenimento terreno



Vista del portico e dell'ingresso al locale sgombero



Vista del portico



Vista generale: copertura del locale sgombero seminterrato





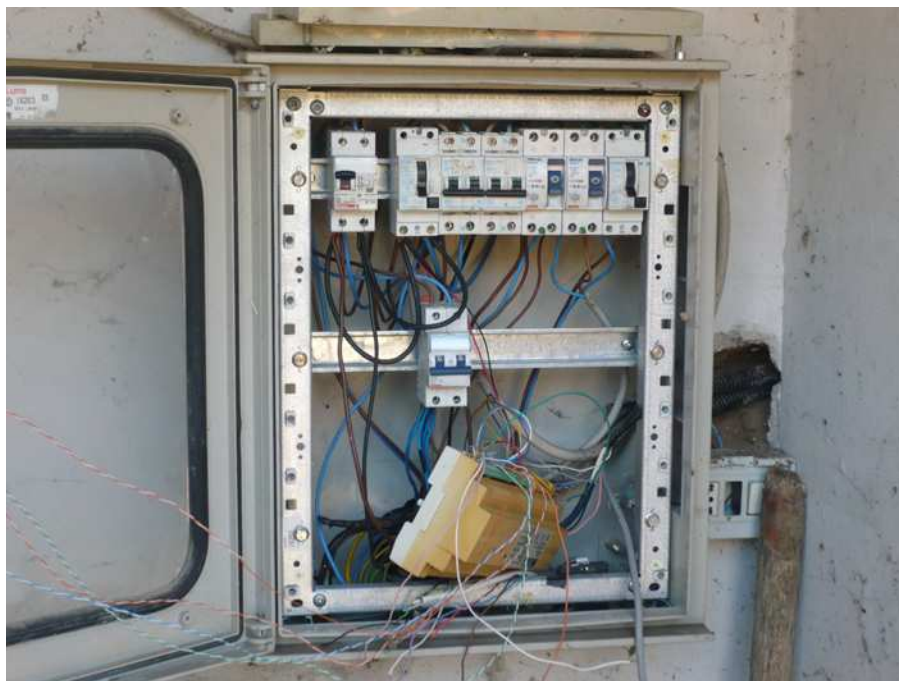
Vista interna locale sgombero





Vista generale terreno agricolo





Vano tecnico – quadro elettrico



Vano tecnico caldaia riscaldamento



Vano tecnico macchina
aria condizionata



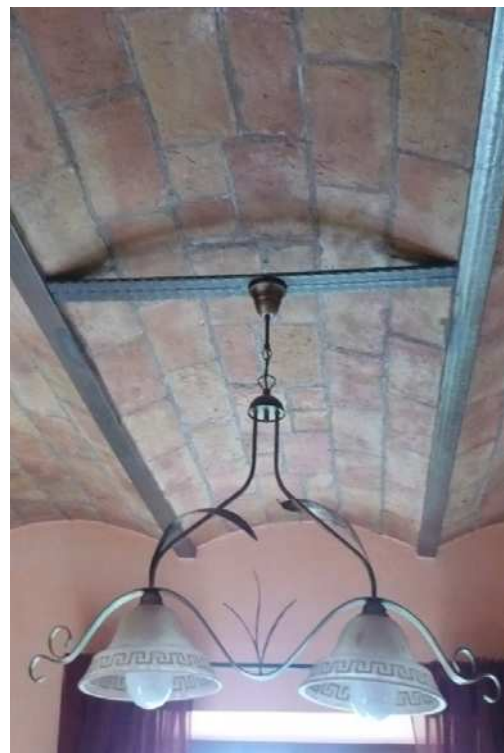
Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



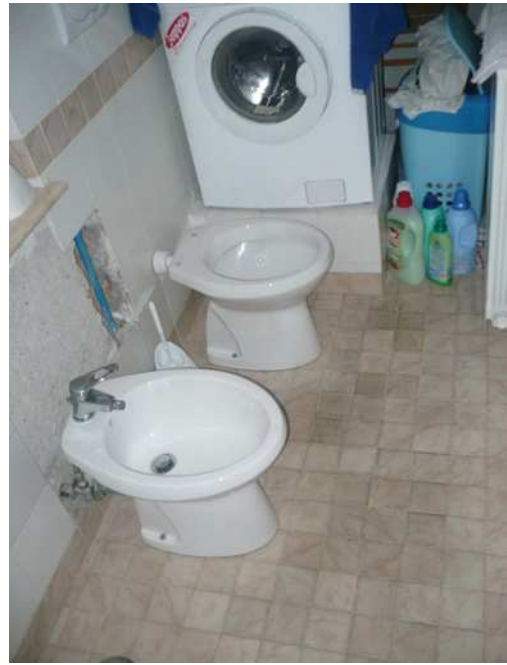
Fotogramma n. 3



Particolare solaio travetti e volticene
- zona pranzo



Fotogramma n.4



Fotogramma n. 5



Scala interna



Particolare radiatori



Fotogramma 6



Fotogramma 7



Fotogramma 8



Particolare aria condizionata



Fotogramma 9
