

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **164/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/10/2015

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: **Geom. Luciano Cianchetta**  
Codice fiscale: CNCLCN65S06L117Y  
Partita IVA: 00544000557  
Studio in: Zona Fiori 116/B - 05100 Terni  
Telefono: 0744-425230  
Fax: 0744-425230  
Email: [lcianchetta@libero.it](mailto:lcianchetta@libero.it)  
Pec: [luciano.cianchetta@geopec.it](mailto:luciano.cianchetta@geopec.it)

Beni in **Narni (Terni)**  
Località/Frazione **Narni Scalo**  
Via Tuderte n. 85

### **Lotto: UNICO**

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] sita in frazione: Narni Scalo, Via Tuderte n. 85 – piano primo.**

##### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di --Omissis-- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --Omissis-- Residenza: --Omissis-- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: --Omissis-- nato a --Omissis-- il --Omissis-- proprietà per 1/1 **foglio 49, particella 41, subalterno 3**, scheda catastale scheda n. TR0032729 richiesta in data 23/04/2015 - presentata in data 22/02/1969 - , indirizzo Via Tuderte, piano T-1, sezione censuaria Narni, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 178,95.

Derivante da: Dati censuari derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare è ubicata in un fabbricato composto complessivamente da quattro unità immobiliari (due negozi al piano terreno, un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo). Non risulta essere nominato un amministratore condominiale, non vi è un regolamento di condominio e non sono vigenti tabelle millesimali approvate.

Confini: Vano scala comune, Masini (fg. 49 – part. Ie 39-72), Boni su più lati (fg. 49 – part. 349), salvo altri.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare, così come pervenuta all'attuale proprietario in forza dell'atto di compravendita del Notaio Luigi Perillo rep. 7393 del 30/10/2008, risulta rappresentata in catasto fabbricati con scheda planimetrica presentata in data 22/02/1969. Dal confronto dello stato di fatto dell'unità immobiliare, (rilevato dallo scrivente CTU e riportato nella tavola allegato 1), con la planimetria depositata in catasto nel 1969, sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

-nello stato di fatto non esiste il piccolo w.c. rappresentato all'interno di una camera;

-nello stato di fatto il locale tecnico rappresentato nella planimetria catastale al piano terra, (ex centrale termica al comune servizio degli appartamenti del piano primo e secondo), in seguito ad un intervento edilizio del 1995 è stato trasformato ed accorpato al negozio del piano terra (ex u.i.u. fg. 49 part. 41/5-73-74/1), intervento eseguito quando il fabbricato apparteneva ad un unico proprietario, pertanto al momento della stipula dell'atto di compravendita sopra

citato, il piccolo locale c.t. non era esistente.

Inoltre, è stato riscontrato un disallineamento fra gli identificati della mappa del catasto terreni e quelli riportati nella visura del catasto fabbricati per l'unità immobiliare oggetto di stima, in quanto, il terrazzo annesso all'appartamento, avente unico ed esclusivo accesso dal vano cucina, (correttamente rappresentato nella scheda planimetrica dell'unità immobiliare in atti sin dal 1969), risulta planimetricamente ricadere all'interno delle particelle 350, 74 e 347, (il terrazzo costituisce copertura del negozio ubicato al piano terra, in catasto fabbricati distinto al fg. 49, part. 41/8-74/3-347/1-350/1).

Regolarizzabili mediante: Variazione DOC.FA. al catasto fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: Modifica identificativo e sostituzione planimetria per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare.

Presentazione variazione DOC.FA. al catasto fabbricati.: €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

### **Note generali:**

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è ubicato in una zona prevalentemente residenziale dove sono localizzate numerose attività commerciali, caratterizzata inoltre dalla presenza di un sito produttivo industriale (ex SGL Carbon). Il traffico risulta essere scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** prevalentemente residenziale e commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi presenti nella zona: asili - scuole - impianti sportivi di quartiere - centri sociali - attrezzature culturali e sanitarie - aree a verde di quartiere .

Importanti centri limitrofi: Narni e Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente ad uso agricolo.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Narni.

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia e trasporto pubblico.

**Servizi offerti dalla zona:** strade e parcheggi (buoni), reti per erogazione di acqua potabile, energia elettrica e gas metano (buoni).

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Banconi Gina e Orsi Marco, con contratto di comodato d'uso stipulato in data 03/01/2012.

Registrato a Terni - Agenzia delle Entrate il 03/01/2012 al n. 40 Atti Privati.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

## **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 CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. contro --Omissis-- derivante da Atto

- Importo ipoteca: € 242.500,00

- Importo capitale: € 97.000,00

rogito Notaio PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2002 rep. n. 26396 iscritto/trascritto a Terni in data 18/09/2002 ai nn. 9576 /1902

Note:

-Debitore non datore di ipoteca --Omissis--;

-CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. (incorporata per fusione nella CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.).

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA UCB S.P.A. contro --Omissis-- derivante da Atto

- Importo ipoteca: € 193.500,00

- Importo capitale: € 129.000,00

rogito Notaio PERILLO LUIGI in data 30/10/2008 ai nn. 7394/4974 iscritto/trascritto a Terni in data 04/11/2008 ai nn. 12860/2493

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro

--Omissis-- derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario (UNEP) di Terni rep. n. 1864 del 11/06/2014

iscritto/trascritto a Terni in data 03/09/2014 ai nn. 7556/5934

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dato non disponibile.

**Millesimi di proprietà:** ----

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ----

**Attestazione Prestazione Energetica:** è stato fatto redigere dal CTU a soggetto abilitato.

**Indice di prestazione energetica globale:** 206,576 kWh/m2 anno.

**Note Indice di prestazione energetica:** classe G.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ----

**Avvertenze ulteriori:** ----

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** BANCONI GINA nata a Terni (TR) il 25/02/1927 - c.f. BNCGNI27B65L1171 dal **02/07/1968 al 30/10/2008 (ante ventennio)** In forza di atto di donazione e cessione a rogito Notaio TERZI MARCELLO in data 02/07/1968 ai nn. 14747/3956 trascritto a Spoleto in data 10/07/1968 ai nn. 5655/3854

Note: Risulta trascritto atto di rettifica in data 04/11/2008 ai nn. 12858/8268 a rogito Notaio Perillo Luigi n. 7392/4972 di rep. del 30/10/2008, con il quale si rettifica l'atto di donazione-cessione n. 3854 RP del 10/07/1968, nel quale per mero errore materiale il giorno di nascita della signora BANCONI GINA era stato indicato come 23 febbraio 1927 anzichè 25 febbraio 1927, fermo restando tutto il resto.

**Titolare/Proprietario:** --Omissis-- dal **30/10/2008 ad oggi (attuale proprietario)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio PERILLO LUIGI in data 30/10/2008 ai nn. 7393/4973 registrato Roma 1 in data 03/11/2008 ai nn. 41429-1T trascritto a Terni in data 04/11/2008 ai nn. 12859/8269

Note: Si riporta di seguito il quadro D della nota di trascrizione della compravendita sopradescritta: "la vendita viene perfezionata con riguardo allo stato di fatto attuale in cui si trova l'immobile, per averlo parte acquirente già visionato. La vendita comprende ogni connesso diritto, accessorio, accessioni e pertinenze, nonchè la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio a norma di legge".

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Banconi Nello e Gina.

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Modifiche e sopraelevazione in Narni Scalo, via Tuderte.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 24/05/1966 al n. di prot. 2442.

NOTE: Licenza rinnovata in data 19/07/1968 n. di prot. 10481.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Non è stato possibile accertare la conformità edilizia per i motivi di seguito riportati.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

L'unità immobiliare è stata costruita sulla base della licenza di costruzione n. 2442 rilasciata dal Comune di Narni in data 24/05/1966 e rinnovata in data 19/07/1968 n. di prot. 10481 (estremi dichiarati nell'atto di compravendita del Notaio in Roma Luigi Perillo, rep. 7393 in data 30/10/2008).

In seguito alla richiesta di accesso agli atti, inoltrata dallo scrivente C.T.U. al Comune di Narni tramite p.e.c. in data 14/05/2015, si è potuto verificare l'esistenza del titolo abilitativo edilizio sopra citato ma, **non è stato possibile visionare gli elaborati grafici di progetto**, in quanto, il fascicolo della licenza di costruzione non è risultato essere collocato nella giusta posizione di archivio, (vedasi comunicazione dello Sportello per l'Edilizia del Comune di Narni prot. 22378 del 18/06/2015, allegata in copia alla presente perizia).

Non risultano pratiche di condono edilizio intestate ai proprietari dell'immobile nei periodi in cui era possibile presentare le relative domande (L. 47/1985 – L. 724/1994 – L. 326/2003).

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (2004) Previsione di piano: Zone Omogenee B – zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	----
Estremi delle convenzioni:	----
Obblighi derivanti:	----
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	----
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	----
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	intervento ammesso: ristrutturazione
Rapporto di copertura:	ristrutturazione dell'esistente
Altezza massima ammessa:	ristrutturazione dell'esistente
Volume massimo ammesso:	ristrutturazione dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	----
Altro:	----
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	----

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

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

Appartamento residenziale ubicato al piano primo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, in cui insistono complessivamente quattro unità immobiliari (due negozi al piano terreno con accesso diretto dalla via Tuderte e due unità abitative ai piani primo e secondo con accesso dal vano scala comune). Il fabbricato nel suo insieme risulta essere stato realizzato in seguito a trasformazioni del pre-esistente edificio, completate alla fine degli anni '60.

L'appartamento oggetto della presente perizia è composto da una cucina, un soggiorno con camino, due camere, un bagno, due disimpegni ed un ripostiglio, per una superficie netta calpestabile complessiva di circa mq. 88,71 oltre a due balconi di circa mq. 12,58 ed un terrazzo scoperto a livello di circa mq. 32,70. L'accesso al piano terra del vano scale comune agli appartamenti, sul lato n-o della palazzina, (via Tuderte civico 85), nello stato di fatto attuale viene esercitato attraverso un piccolo cancelletto pedonale posto sulla via Tuderte, all'interno della particella 349 del fg. 49, di proprietà della sig.ra Boni Annamaria e con altro accesso carrabile, (cancello posto su via della Libertà), all'interno della particella 346 del fg. 49, di proprietà della sig.ra Banconi Gina. Le servitù di passaggio, come sul posto rilevate e rappresentate nella tavola Allegato 1), non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di --Omissis-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --Omissis-- Residenza: --Omissis-- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133.99** (Abitazione+Balconi+Terrazzo).

L'unità immobiliare è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di circa m. 2,98.

L'edificio è stato costruito nel 1969, con un intervento di modifica e sopraelevazione del pre-esistente (ante 1967) ed è composto da n. 3 piani complessivi di cui n. 3 fuori terra e n. 0 interrati.

Stato di manutenzione generale: mediocre – necessita di interventi di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> condizioni: <b>per quanto a vista sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura mista (tufi, pietra e mattoni)</b> condizioni: <b>nell'insieme sufficienti</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole di cotto</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura mista</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>prevalente con listelli di mattoni a faccia-vista; parte esterna delle pareti del vano scale comuni tinteggiate</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	-percorsi esterni di accesso alla palazzina- materiale: <b>ghiaietto con piccole porzioni in cls battuto e piastrelle in cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> -terrazzo- materiale: <b>cemento</b> condizioni: <b>scarse</b> -balconi- materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	-disimpegno e soggiorno- materiale: <b>listelli di marmo a spina di pesce</b> condizioni: <b>sufficienti</b> -camere- materiale: <b>graniglia di marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> (il pavimento di una camera è ricoperto con telo moquette in pessime condizioni) -bagno e cucina- materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco civile e tinteggiature usuali</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> (nel soffitto del bagno sono presenti distacchi della pittura e macchie in varie parti, dovuti a fenomeni infiltrativi di acqua dal piano superiore; al momento del sopralluogo la superficie di intradosso del plafone è risultata essere asciutta; secondo quanto riferito verbalmente dagli occupanti l'alloggio, la



perdita di acqua dall'appartamento del piano superiore è stata eliminata in seguito ad un recente intervento di ristrutturazione dello stesso).

Portone di ingresso abitaz.	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone vano scala	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetri</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimenti	-soggiorno, disimpegno, camere e ripostigli- materiale: <b>intonaco civile e tinteggiature usuali</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> -bagno e cucina- materiale: <b>prevalenti con piastrelle ed in parte con intonaco civile e tinteggiature usuali</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale comuni	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>per quanto a vista sufficienti – impianto protetto con centralino all'interno dell'appartamento, con interruttore differenziale (<math>\Delta I_n=0,03</math> A) e due interruttori magnetotermici aggiunti, per protezione contatti diretti e indiretti</b> conformità: <b>con riferimento al D.M. 37/08, trattasi di impianto realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della ex L. 46/90 e per quanto potuto rilevare, risulta adeguato alle norme della Legge medesima, limitatamente a quanto dalla stessa previsto</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>i tratti a vista sono con tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>utenza gas metano non attiva; al momento della riattivazione, il proprietario, dovrà provvedere a far effettuare la verifica dell'impianto ad una ditta autorizzata che, dovrà</b>

**rilasciare apposita dichiarazione di conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **diretta da rete comunale**  
 rete di distribuzione prevalente: **tubi in ferro zincato**  
 condizioni: **al momento sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **gas metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in ferro sottotraccia**  
 diffusori: **unità terminali di emissione in acciaio verniciato del tipo a piastra**  
 generatore: **caldaia del tipo murale combinata, per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria**  
 condizioni: **da normalizzare**  
 conformità: **il libretto di impianto, al momento, non è disponibile e l'utenza gas metano non è attiva. Appena sarà riattivata, il proprietario, dovrà provvedere a far effettuare la verifica dell'impianto, termico e gas, ad una ditta autorizzata che, dovrà rilasciare apposita dichiarazione di conformità e redigere il nuovo libretto di impianto**

Nota: Per quanto si è potuto accertare, tutti gli impianti interni sembrano risalire all'anno di costruzione dell'unità immobiliare. Dall'esame visivo si evince che il generatore esistente, ubicato all'esterno, (nel balcone lato n-e dell'abitazione), sicuramente è stato sostituito in data successiva all'anno 2000.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Appartamento composto da una cucina, un soggiorno con camino, due camere, un bagno, due disimpegni ed un ripostiglio, per una superficie netta calpestabile complessiva di circa mq. 88,71 oltre a due balconi di circa mq. 12,58 ed un terrazzo scoperto a livello di circa mq. 32,70.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. interna netta	88,71	1,00	88,71
Balconi	sup reale netta	12,58	0,25	3,15
Terrazzo	sup reale netta	32,70	0,30	9,81
		<b>133,99</b>		<b>101,67</b>

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

Con la presente stima si determina il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare costituente il lotto in esame, ed il criterio adottato è stato quello della Comparazione.

Per la determinazione del valore a metro quadro di superficie utile calpestabile, sono state assunte informazioni sui comparabili più attendibili da prendere in considerazione, con indagini eseguite per immobili ubicati nella medesima zona, oggetto di recenti compravendite, aventi caratteristiche tipologiche simili, (architettoniche, strutturali, costruttive, impiantistiche e medesima epoca di costruzione), applicando gli opportuni correttivi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Le indagini sono state estese ad agenzie immobiliari, consultazione del listino immobiliare della Camera di Commercio di Terni e Perugia ed osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Appartamento.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione	88,71	€ 1.200,00	€ 106.452,00
Balconi	3,15	€ 1.200,00	€ 3.780,00
Terrazzo	9,81	€ 1.200,00	€ 11.772,00

Valore corpo	€ 122.004,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 122.004,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 122.004,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Appartamento residenziale	100,00	€ 122.004,00	€ 122.004,00

**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% )	€ 18.300,60
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:	€ 500,00
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:	<b>€ 103.203,40</b>
---	---------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita:**

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

Terni, lì 25-06-2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luciano Cianchetta**

**Allegati**

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto dell'unità immobiliare;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa catastale;
- 4)-Visura storica catastale;
- 5)-Planimetria catastale dell'u.i.;
- 6)-Comunicazione del Comune di Narni relativa alla richiesta di accesso atti;
- 7)-Copia atto di provenienza;
- 8)-Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 9)-Ricevuta della Regione Umbria di presentazione dell'APE.



# **ALLEGATO 2**

## **(Documentazione Fotografica)**



esterno fabbricato - da via Tuderte (accesso pedonale)



esterno fabbricato - da via della Libertà (accesso carrabile con cancello)



esterno fabbricato - accesso al vano scala comune



terrazzo



interno appartamento - disimpegno di ingresso



interno appartamento - cucina





interno appartamento - soggiorno



interno appartamento - camera



interno appartamento - bagno



interno appartamento - soffitto bagno