

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***191/2015 R.G.***

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS... e ...OMISSIS...***

Giudice:

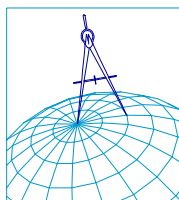
Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode giudiziario:

Avv. Vittorina SBARAGLINI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

ELABORATO PERITALE



Geometra Mirko CARLINI

Via G. Giovannini n. 3 - 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **...OMISSIS...**

contro: **...OMISSIS... e**
...OMISSIS...

N° Gen. Rep. **191/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Vittorina SBARAGLINI**

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento

Tecnico incaricato: **Geom. Mirko CARLINI**
CODICE FISCALE: **CRL MRK 75C26 L117 Z**
PARTITA IVA: **00773520556**
Con studio in: **Via G. Giovannini n. 3 - Terni**
telefono: **0744/460062**
cellulare: **328 1538507**
fax: **0744/460062**
email: mirko.carlini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tuderte n. 173 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

- ...**OMISSIS**... nato a ...**OMISSIS**... il ...**OMISSIS**... n.c.f. ...**OMISSIS**...
Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- ...**OMISSIS**... nata a ...**OMISSIS**... il **30.01.1962** n.c.f. ...**OMISSIS**...
Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni,

Unità immobiliare censita al foglio **49**, particella **11**, subalterno **2**, indirizzo **Via Tuderte n. 173**, piano **1**, comune **Narni**, categoria **A/4**, classe **5**, consistenza **5 vani**, superficie catastale **102 mq**, rendita **€ 258,23**

2. Stato di possesso

Bene: Via Tuderte n. 173 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tuderte n. 173 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tuderte n. 173 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Creditori Iscritti: Banco Popolare Società Cooperativa



5. Comproprietari

Beni: Via Tuderte n. 173 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

Lotti: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Comproprietari: ...*OMISSIS*...

6. Misure Penali

Beni: Via Tuderte n. 173 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tuderte n. 173 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Tuderte n. 173 - Narni Scalo - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo base d'asta: € 78.332,95



Beni in Narni (Terni)
Località/Frazione Narni Scalo
Via Tuderte n. 173

Lotto: 001 - Appartamento

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 - appartamento.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni) CAP: 05035
frazione: Narni Scalo, Via Tuderte n. 173**

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di **...OMISSIS...** - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: **...OMISSIS...** - Stato
Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Regime di comunione
- 1/2 di **...OMISSIS...** - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: **...OMISSIS...** - Stato
Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Regime di comunione

quindi per l'intero

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **...OMISSIS...** nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** n.c.f. **...OMISSIS...**
Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** n.c.f. **...OMISSIS...**
Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

dell'immobile sito in Narni Scalo – Narni (TR) censito al catasto fabbricati al foglio 49, particella 11, subalterno 2, indirizzo Via Tuderte n. 173, piano primo, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita € 258,23

Derivante da:

- Visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate dipartimento Territorio Visura n. T26813 del 20.01.2016, derivante da atto pubblico.

Confini:

- L'unità immobiliare confina a Nord su distacco con fabbricato ad uso residenziale, a Est sulla via pubblica denominata via Tuderte, a Sud è in aderenza ad un altro fabbricato ed a Nord su corte privata di altra unità immobiliare.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La planimetria catastale presente in atti risulta essere difforme, per la mancanza del



piccolo ripostiglio realizzato sul terrazzo di uso comune. Sul punto si precisa, che è necessario prima provvedere all'acquisizione del diritto per la realizzazione del suddetto ripostiglio su area comune e solo dopo procedere all'aggiornamento dell'elaborato catastale.

Regolarizzabili mediante:

- Pratica Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare:

- Realizzazione ripostiglio accessorio dell'unità immobiliare in questione.

Pratica Do.C.Fa. (Variazione catastale): € 300,00

Oneri Totali: € 300,00 (l'importo delle spese per la presentazione della variazione catastale non sarà decurtato dal valore finale dell'immobile – vedi le note di seguito)

Note:

- Considerata la consistenza dell'opera, e tenendo conto delle operazioni necessarie all'acquisizione del diritto per la realizzazione del piccolo ripostiglio, si consiglia l'eliminazione dello stesso. Stante quanto sopra detto, le spese si riferiscono alla sola regolarizzazione catastale, escludendo dall'importo le spese necessarie per la regolarizzazione del diritto sulla parte comune, oltre ad eventuali oneri da corrispondere a titolo di sanzioni ed oneri per la presentazione al catasto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

N.B. qualora si decidesse di eliminare il ripostiglio la planimetria catastale presente agli atti risulta essere conforme.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare con destinazione residenziale posta in fronte alla via Tuderte, principale asse stradale di comunicazione tra la città di Terni e di Narni. L'unità immobiliare in causa è posta al piano primo dell'edificio, con accesso da una scala a rampa unica posta esternamente all'edificio, in comune con altre unità immobiliari. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra; al piano terra trovano ubicazione delle attività commerciali.

Caratteristiche zona:

- centrale normale

Area urbanistica:

- residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi:

- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

- Centro della cittadina di Narni.



Caratteristiche zone limitrofe:

- residenziali

Attrazioni paesaggistiche:

- Città di Narni.

Attrazioni storiche:

- Città di Narni.

Principali collegamenti pubblici:

- Servizio di trasporto pubblico 100 mt circa,
- Strada extraurbana 50 mt circa,
- Raccordo autostradale Terni-Orte 1 Km circa,
- Superstrada E45 3 Km circa,
- Stazione ferroviaria 1,5 Km circa

Servizi offerti dalla zona:

- Negozi alimentari (Buona),
- Attività sportiva (Buona),
- Bar (Buona),
- Scuole (Buona),
- Luoghi di culto (Buona),
- Negozi al dettaglio (Buona),
- Attività di ristorazione (Pizzerie/Ristoranti) (Buona),
- Servizi Sanitari (Buona)

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 Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. contro ...**OMISSIS...** e ...**OMISSIS...**; Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00; a rogito di Dott. Gian Luca PASQUALINI Notaio in Terni in data 29/07/2009 ai nn. 56017/11986; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30/07/2009 ai nn. 9305/1787

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Popolare di Spoleto contro ...**OMISSIS...** e ...**OMISSIS...**; Derivante da: Decreto Ingiuntivo a rogito di Tribunale di Terni in data 13/03/2013 ai nn. 276; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/08/2013 ai nn. 8929/941

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento a favore** di Banco Popolare Società Cooperativa – BP Covered Bond s.r.l. contro ...**OMISSIS...** e ...**OMISSIS...**; Derivante da: Atto esecutivo e cautelare - Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Tribunale di Terni in data 29/07/2015 ai nn. 2585 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 09/09/2015 ai nn. 7907/5868;

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 specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- Essendo l'immobile posto al piano primo, l'accesso alle persone diversamente abili non è possibile, almeno che non si provveda all'installazione di un servoscala.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

- Non presente

Indice di prestazione energetica:

- Data la tipologia costruttiva dell'edificio, si ipotizza la categoria "G"

Note Indice di prestazione energetica:

- Lo scrivente rimane a disposizione del G.E. per la redazione e trasmissione dell'A.P.E. al momento dell'aggiudicazione dell'unità immobiliare.

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

- Nessuno

Avvertenze ulteriori:

- Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- **...OMISSIS...** nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** n.c.f. **...OMISSIS...** proprietario per 1/1 dal **02/11/1987** al **22/07/1999** . In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Dilio FULIGNOLI Notaio in Narni in data 02/11/1987 ai nn. 47018/5399 - registrato a Conservatoria dei registri Immobiliari di Terni in data 16/11/1987 ai nn. 864/I.

Titolare/Proprietario:

- **...OMISSIS...** nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** n.c.f. **...OMISSIS...** Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** n.c.f. **...OMISSIS...** Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni dal **22/02/1999** ad **oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Fulvio SBROLLI Notaio in Terni in data 22/07/1999 ai nn. 114448/17901 - registrato a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27/07/1999 ai nn. 1973/Vol. 201 Mod. IV atti pubblici - trascritto a Conservatoria dei Regitri Immobiliari di Terni in data 23/07/1999 ai nn. 7210/4876.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia

Intestazione: **...OMISSIS...**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia



Per lavori: Ristrutturazione interna
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 18/06/1975 al n. di prot. 8060
Rilascio in data 30/09/1975 al n. di prot. 5150

Numero pratica: Sanatoria
Intestazione: *...OMISSIS...* e poi volturato al sig. *...OMISSIS...*
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n. 47)
Per lavori: Realizzazione di due appartamenti, dei terrazzi e del vano cucina (le opere riguardano l'intero edificio)
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 6381
La pratica non è mai stata rilasciata.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Per la definizione della pratica edilizia, è necessario procedere agli adempimenti richiesti dall'Amministrazione Comunale con nota prot. n. 8404 del 09.04.2002, riguardanti il versamento dei diritti che ad oggi ammontano a circa € 200,00 (l'importo è da verificare al momento della corresponsione di quanto dovuto) oltre ad una marca da bollo di importo pari ad € 16,00.

Numero pratica: D.I.A. per rifacimento copertura
Intestazione: *...OMISSIS...* ed altri condomini
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Rifacimento della copertura dell'intero edificio
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 03/03/2004 al n. di prot. 5666
Rilascio in data 03/03/2004 al n. di prot. 5666

Numero pratica: D.I.A. per rifacimento terrazzo in comune
Intestazione: *...OMISSIS...* ed altri condomini
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Rifacimento del terrazzo comune, oltre ad altri lavori che hanno interessato parti delle facciate
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 15/06/2007 al n. di prot. 16365
Rilascio in data 15/06/2007 al n. di prot. 16365

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'appartamento risulta essere regolare a quanto assentito dai titoli edilizi presentati ma non ancora rilasciati dall'Amministrazione comunale. Si precisa infatti quanto di seguito:

- Per il rilascio della sanatoria con oggetto l'unità immobiliare in questione, è necessario procedere al pagamento dei diritti di segreteria richiesta dall'Amministrazione Comunale con nota prot. n. 8404 del 09.04.2002, che ad oggi ammontano a circa €



200,00 (l'importo è da verificare al momento della corresponsione di quanto dovuto) oltre ad una marca da bollo di importo pari ad € 16,00;

- Si menziona inoltre l'esistenza di un piccolo ripostiglio realizzato sul terrazzo in comune con altre unità immobiliari, posto esternamente all'unità immobiliare oggetto di causa. Per la regolarizzazione del piccolo manufatto, è necessario prima acquisire il diritto sulla parte comune, e poi procedere alla regolarizzazione edilizia del manufatto;
- Presentazione della pratica di agibilità, conseguentemente al ritiro del titolo edilizio in sanatoria.

Regolarizzabili mediante:

- Integrazione degli adempimenti richiesti per la definizione della pratica di condono;
- Pratica edilizia in sanatoria per la realizzazione del ripostiglio esterno;
- Certificato di agibilità

Descrizione delle opere da sanare:

- Realizzazione del ripostiglio esterno all'appartamento (qualora venisse presa la decisione di lasciare il piccolo ripostiglio);
- Presentazione pratica agibilità.

Pratica edilizia in sanatoria:

€ 1.000,00 (le spese per la sanatoria non verranno decurate al valore dell'immobile)

Definizione pratica di condono edilizio:

€ 216,00 (l'importo è stato indicato allo scrivente conseguentemente all'accesso avvenuto presso l'Amministrazione comunale per il rilascio delle copie dei titoli edilizi-allegati alla presente- e l'importo definitivo dovrà essere verificato ed aggiornato al momento della definizione della pratica di condono)

Presentazione agibilità:

€ 1.000,00 (nell'importo sono escluse le spese necessarie alla certificazione degli impianti idrico, elettrico e gas, e qualsiasi altro onere necessario al rilascio del certificato di agibilità)

Oneri Totali: **€ 1.216,00**

Note:

- Considerata la modesta entità dell'abuso, ed i costi da sostenere per l'acquisizione del diritto sulla cosa comune, si consiglia la rimozione dello stesso. Le spese indicate riguardano:
 - a_ la presentazione della pratica di agibilità da presentare presso l'amministrazione comunale (esclusi eventuali oneri per la certificazione degli impianti e di qualsiasi altro onere necessario alla definizione della pratica, sono inoltre esclusi eventuali sanzioni e/o diritti da versare all'amministrazione competente);
 - b_ le spese da sostenere per il rilascio del condono (si ribadisce che l'importo esatto dovrà essere verificato al momento della presentazione di quanto richiesto dall'Amministrazione comunale, e sono esclusi eventuali altri oneri necessary alla definizione della sanatoria).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONE OMOGENEE: B zone parzialmente o totalmente edificate diverse dalle zone A - SCHEMI DIRETTORI: SD 5 - residenziale - SISTEMI E SUBSISTEMI: L2 Luoghi centrali a scala urbana; TIPI DI INTERVENTO: ri - ristrutturazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

- Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - appartamento**

L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare in causa è posto in fronte alla via Tuderte, principale arteria stradale di collegamento tra la città di Terni ed il paese di Narni e Narni Scalo.

L'unità immobiliare è posta al piano primo dell'edificio.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, terra e primo. L'accesso all'unità immobiliare avviene, tramite un balcone di uso comune al quale si accede dopo aver percorso una scala a rampa unica posta sulla destra dell'edificio.

L'appartamento è composto da un vano soggiorno, una cucina (si denota la presenza di un camino), dalla quale si accede al piccolo ripostiglio; tramite il disimpegno si accede alle due camere da letto ed al bagno. In entrambe le camere si evidenzia la presenza dei balconi con affaccio sulla via Tuderte.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo, con infissi in alluminio con doppio vetro e persiane in legno a protezione. La pavimentazione è in gres in tutte le stanze; la cucina ed il bagno hanno le pareti parzialmente rivestite. Il riscaldamento è autonomo con elementi radianti in alluminio.

Si evidenzia la presenza di una stufa a pellet posta sul soggiorno.

Le porte interne sono in legno di buona fattura.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo, con tutti i vani ben illuminati ed areati. Si denota inoltre la presenza di un piccolo ripostiglio realizzato sul balcone di proprietà comune, per il quale, essendo questo da considerarsi come accessorio all'appartamento, è necessario procedere alla variazione catastale, ma essendo stato realizzato su area in proprietà comune con altre unità immobiliari, lo scrivente consiglia la rimozione del suddetto ripostiglio, in quanto la regolarizzazione per la riallizzazione su area comune è economicamente svantaggiosa rispetto al valore



dell'oggetto.

Si precisa altresì che, nella determinazione della consistenza dell'unità immobiliare, lo scrivente non terrà conto del ripostiglio esterno all'appartamento.

1. Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di ...**OMISSIS**... - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: ...**OMISSIS**... - Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Regime di comunione
- 1/2 di ...**OMISSIS**... - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: ...**OMISSIS**... - Stato Civile: Coniugata
- Regime Patrimoniale: Regime di comunione

quindi per l'intero

La superficie complessiva dell'appartamento è di circa mq **85,30**, è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero 173; ha un'altezza interna di circa 3,00 metri

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cement condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Gres



condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**tensione: **220V**condizioni: **buone**conformità: **Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione per la verifica**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**alimentazione: **diretta da rete comunale**condizioni: **buone**conformità: **Al momento dell'accesso no era disponibile la documentazione per la verifica**

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **scarti riciclati**rete di distribuzione: **canali in alluminio**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **buone**conformità: **Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	28,10	1,00	28,10
Cucina	sup reale netta	12,05	1,00	12,05
Ripostiglio	sup reale netta	3,60	1,00	3,60
Disimpegno	sup reale netta	1,50	1,00	1,50
Letto	sup reale netta	16,20	1,00	16,20
Letto	sup reale netta	14,15	1,00	14,15
Bagno	sup reale netta	4,80	1,00	4,80
Balcone	sup reale netta	2,45	0,20	0,49
Balcone	sup reale netta	2,45	0,20	0,49
		85,30		81,38

Impianto elettrico:

- Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

- Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



Note:

- Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione per la verifica di rispondenza alla normativa attuale.

Riscaldamento:

- Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto:

- Autonomo

Stato impianto:

- Buono

Note:

- Al momento dell'accesso non era disponibile la documentazione per la verifica di rispondenza alla normativa attuale.

Condizionamento e climatizzazione:

- Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

- Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

- L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

- Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

- Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
-

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di causa. Si tratta di determinare il valore venale in 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. In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi compravenduti nello stesso periodo. 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 una appropriata indagine economica incentrata su immobili di analoghe od analogabili condizioni tecnico-economiche, lo scrivente ritiene di poter oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni, le quali debbono intendersi comprensive della corte di proprietà limitrofe agli immobili oggetto di valutazione. 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, precisamente: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale. 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 IV° trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito:

- Abitazioni ubicate nella zona Semiperiferica del Comune di Narni classificabile tra il Nuovo ed il Ristrutturato un valore compreso tra **€ 1.100,00** ed **€ 1.400,00** al mq di superficie convenzionale vendibile.

B) Nella banca dati pubblicata dalla 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 civili ubicate nella zona Suburbana/Periferia, Frazione Narni Scalo, Santa Lucia, Cigliano, La Quercia, Testaccio, La Scogliara definite come Normale tra **€ 850,00** ed **€ 1.250,00** al mq di superficie Lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione si inserisce, il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili -anche se non ufficiali- ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in questione, ritiene ragionevole adottare il valore unitario pari ad:

- **€/mq 1.150,00 di superficie commerciale netta**

(intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al netto delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore).

-) cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate: da 0,50 a 0,80
-) cantine trasformate: da 0,50 a 0,80



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 Immobiliare di Terni e Provincia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio di Terni,
- Agenzie Immobiliari del posto.

8.3 Valutazione corpi:**A - appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	28,10	€ 1.150,00	€ 32.315,00
Cucina	12,05	€ 1.150,00	€ 13.857,50
Ripostiglio	3,60	€ 1.150,00	€ 4.140,00
Disimpegno	1,50	€ 1.150,00	€ 1.725,00
Letto	16,20	€ 1.150,00	€ 18.630,00
Letto	14,15	€ 1.150,00	€ 16.272,50
Bagno	4,80	€ 1.150,00	€ 5.520,00
Balcone	0,49	€ 1.150,00	€ 563,50
Balcone	0,49	€ 1.150,00	€ 563,50
Valore corpo			€ 93.587,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.587,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.587,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A appartamento	- Abitazione di tipo popolare [A4]	81,38	€ 93.587,00	€ 93.587,00

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%)

€ 14.038,05

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

€ 0,00



valore:

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.216,00

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: € 78.332,95

Data generazione:
23-02-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Carlini



The image shows a purple rectangular professional stamp from the 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni'. The stamp contains the text 'Iscrizione Attrib. N. 960' and the name 'CARLINI MIRKO'. A large, handwritten signature in black ink is written over the stamp.



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Iscritta al n. ***191/2015 R.G.***

Promossa da: ***...OMISSIS...***

Contro: ***...OMISSIS... e ...OMISSIS...***

Giudice:

Dott.ssa Natalia GIUBILEI

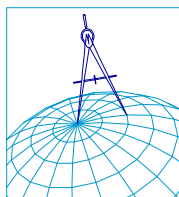
Custode giudiziario:

Avv. Vittorina SBARAGLINI

Perito: ***Geom. Mirko CARLINI***

Allegato 5)

Documentazione fotografica



Geometra Mirko CARLINI

Via G. Giovannini n. 3 - 05100 - TERNI -

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 960

Iscritto all'albo del Tribunale di Terni al n. 796

Tel e fax 0744 460062 cell. 328/1538507

Email : mirko.carlini@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA alla data del 22.01.2016

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Narni in Via Tuderte n. 173
censita al Catasto Fabbricati al Foglio 49 particella 11 subalterno 2

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 191/2015

Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Custode Giudiziario: Avv. Vittorina SBARAGLINI

Perito: Geom. Mirko CARLINI



Scala di accesso all'appartamento

foto 01



Scala di accesso all'appartamento

foto 02



Porta d'ingresso

foto 03



Porta d'ingresso

foto 04



Soggiorno

foto 05



Soggiorno

foto 06



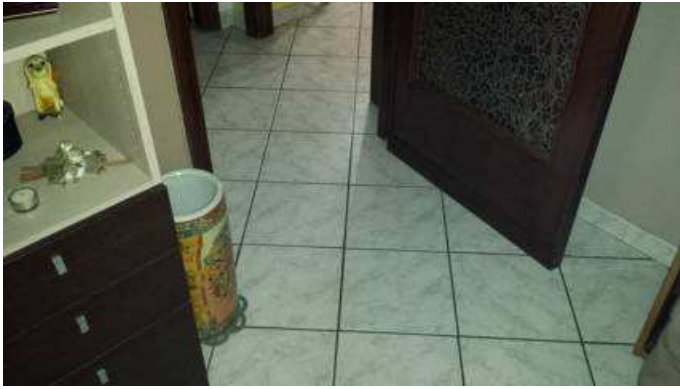
Soggiorno

foto 07



Soggiorno

foto 08



Soggiorno - disimpegno

foto 09



Cucina

foto 10



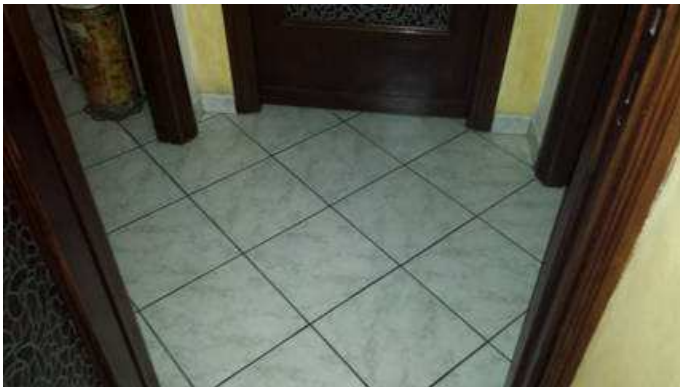
Cucina

foto 11



Cucina

foto 12



Disimpegno

foto 13



Porta interna

foto 14



Bagno

foto 15



Bagno

foto 16



Bagno

foto 17



Letto

foto 18



Particolare elemento radiante

foto 19



Letto

foto 20



Letto

foto 21



Particolare

foto 22



Balcone sulla via Tuderte

foto 23



Ripostiglio esterno

foto 24



Terrazzo comune con altra unità

foto 25



Vista esterna edificio

foto 26



Vista esterna edificio

foto 27