

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

Promossa da: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS...

N. Gen. Rep. 40/2014

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. – **16.04.2015 ore 9,50**

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Chiara Pennacchi**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</b></p>
---

Tecnico incaricato: Arch. Stefano Di deodato  
CODICE FISCALE: DDDSFN56B12H501C  
Con studio in: Via del Parco n. 24 – Narni (TR)  
Telefono: 0744 7968 18  
Cellulare 3289592403  
Email; [stefanodideodato@archiworldpec.it](mailto:stefanodideodato@archiworldpec.it)

---

**Beni in Narni (Terni)  
Strada Fiacchignano n. 33**

**Lotto: 001**

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.**

Sito in Narni (Terni), strada di Fiacchignano n. 33

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... – 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS... – stato civile: Coniugata – Regime patrimoniale: separazione – Data di matrimonio: N/D

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

...OMISSIS,,, nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... n.c.f...OMISSIS... proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni; immobile sito in strada di Fiacchignano n. 33, piano primo, censito al catasto Fabbricati al foglio 48, particella 395, subalterno 3, categoria A/4, Classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66

derivante da:

- visura catastale n. T203829 del 19.11.2014

confini:

- a sud con strada di Fiacchignano e per i restanti lati con proprietà comune.
- 

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto sono state demolite due pareti nei locali living per creare all'ingresso un unico ambiente soggiorno cucina

Non si dichiara la conformità catastale

N.B. esiste diritto di comproprietà su area di circa 270 (duecentosettanta) mq distinta al catasto Terreni del comune di Narni con foglio 48, particella 395 (ente urbano).

**Identificativo corpo: B.( si tratta di Magazzino annesso all'appartamento)**

Sito in Narni (Terni), strada di Fiacchignano n. 33

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ...OMISSIS... – 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS... – stato civile: Coniugata – Regime patrimoniale: separazione – Data di matrimonio: N/D

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

immobile sito in strada di Fiacchignano n. 33, piano primo, censito al catasto Fabbricati al foglio 48, particella 395, subalterno 5, categoria C/2, Classe 3, consistenza 37 mq, rendita 47,77

derivante da:

- visura catastale n. T203829 del 19.11.2014
- confina a sud con strada di Fiacchignano e per i restanti lati con proprietà comune.

Rispetto alla planimetria catastale il fornice di accesso risulta più ampio.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

- periferica a margine della zona agricola

Area urbanistica:

- residenziale a traffico locale

Importanti centri limitrofi

- Narni Scalo con presenza di tutti i servizi primari
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe

- residenziali e commerciali

Attrazioni Paesaggistiche

- Gole del Nera

Attrazioni storiche

- a circa un kilometro “Ponte di Narni”

Principali collegamenti pubblici

- fermata trasporto pubblico urbano 500 mt circa,
- stazione ferroviaria 600 mt circa
- centro frazione Narni scalo 400 mt
- centro storico Narni 3 Km
- Raccordo autostradale Terni-Orte 3 km circa

Servizi offerti dalla zona

- Centri commerciali (buona)
- Negozi vario genere (buona)
- Trasporto pubblico (buona)
- Ristoranti/pizzerie (discreta)
- Luoghi di culto (buona)

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

Identificativi corpi: A e B

Siti in Narni (TR) strada Fiacchignano n. 33

Occupati da soggetto Terzo (...OMISSIS...) con titolo: contratto di locazione registrato in data 03/05/2012.

#### **Nota.**

*Sia l'appartamento che il magazzino sono attualmente affittati con "Contratto di Locazione ad uso abitativo" ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, al sig. ...OMISSIS....*

*Il contratto registrato all'agenzia delle entrate il 3/05/2012 al n. 2721 è della durata di 4 anni con scadenza al 30/04/2016, tacitamente rinnovabile per altri quattro anni.*

*Il canone convenuto è di 2.400 €/anno.*

*Il canone è integrato da accordo tra le parti, sottoscritto dal conduttore, che stabilisce che per l'uso degli arredi presenti all'interno dell'abitazione, lo stesso riconoscerà al locatore la somma di € 150,00/mese.*

*In sostanza l'affitto concordato è Pari ad € 350,00/mese.*

### **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. 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 per complessivi euro 187.500,00 € a favore della ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... a garanzia di un mutuo di 125.000,00 euro,  
Rogito Notaio F. Clericò del 17/12/2007 rep. 5564/3508, Ipoteca iscritta Conservatoria di Terni in data 20/12/2007 al n. 3847 di formalità
  - Ipoteca giudiziale iscritta a Terni in data 28/02/2012 al n. 184 di formalità, per complessivi 35.000,00 euro (capitale 23.789,91 euro), a favore di ...OMISSIS..., contro ...OMISSIS..., in base a decreto ingiuntivo del Tribunale di Terni n. 974/2011 del 06/11/2011.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Terni in data 27/03/2014 al n. 2177 di formalità, a favore di ...OMISSIS... e contro ...OMISSIS..., in base ad atto del Tribunale di Terni n. 422 de 03/03/2014

4.2.3 Altre trascrizioni:

nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A e B

Siti in Narni (Terni), strada di Fiacchignano n. 33

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico: non presente, sarà redatto dallo scrivente al momento dell'atto di trasferimento degli immobili.

Classe Energetica: La classe energetica dell'unità immobiliare è, presumibilmente, G

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare proprietario:

...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di Compravendita a rogito Notaio Filippo Clericò in data 17/12/2007, rep. 5563, trascritto a Terni in data 20/12/2007 ai nn. 9980,16047

Titolare Proprietario:

...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS... proprietaria per 1/1 a seguito di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Terni il 02/11/2005, rep. 1902, Trascritto a Terni in data 29/12/2005 al n. 9364.

Titolare proprietario:

...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per 1/2 e ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., proprietario per 1/2 con atto a rogito Notaio Gian Luca Pasqualini in data 06/08/2003, rep. 34061/4621, trascritto a Terni il 09/08/2003 al n. 6145 di formalità.

Titolare proprietario:

...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS...), C.F. ...OMISSIS..., con atto a rogito Notaio Fulvio Sbroli in data 17/04/2003, rep. 129085/22085, trascritto a Terni in data il 17/04/2003 al n. 2972 di formalità.

Titolare proprietario:

...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., proprietario per 1/1, con atto a rogito Notaio Ruggero Imbellone in data 22/05/1996, rep. 28780, trascritto a Terni in data il 03/06/1996 al n. 3509 di formalità.

Titolare proprietario:

...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F....OMISSIS..., proprietaria per 1/1 con atto a rogito Notaio Ruggero Imbellone in data 21/10/1992 rep. 21953. trascritto a Terni il 03/11/1992 al n. 6851 di formalità.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Identificativo: Licenza Edilizia

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: realizzazione di una abitazione di solo piano terreno

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data: 22/08/1962, pratica n. 1759

Identificativo: Licenza Edilizia

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: realizzazione di sopraelevazione di fa fabbricato per la realizzazione di una nuova unità abitativa

Oggetto: Sopraelevazione

Rilascio in data: 23/06/1973, pratica n. 825

Identificativo: Concessione in sanatoria

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Sanatoria opere abusive

Per lavori: lavori di ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso di una cantina in abitazione su appartamento posto al piano rialzato assentito con Licenza Edilizia n. 1754 del 21/08/1962.

Oggetto: sanatoria

Rilascio in data: 17/08/1999, n. 1836.

Identificativo: Concessione in sanatoria

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Sanatoria opere abusive

Per lavori: realizzazione di un piano seminterrato in difformità della Licenza Edilizia n. 1754 del 21/08/1962 destinato a cantine.

Oggetto: sanatoria

Rilascio in data: 05/10/1999, n. 1061.

Identificativo: Concessione in sanatoria

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Sanatoria opere abusive

Per lavori: opere di recinzione e sistemazioni esterne realizzate sulla corte comune.

Oggetto: sanatoria

Rilascio in data: 05/10/1999, n. 2987

### **7.1 Conformità edilizia:**

Nel corso del sopralluogo, si sono riscontrate alcune variazioni nelle unità indicate come corpo A e corpo B, rispetto alle autorizzazioni sopra elencate e precisamente: l'abbattimento di n. 2 tramezzi nell'unità immobiliare indicata come corpo A, per la creazione di un unico grande ambiente soggiorno ed angolo cucina e per quanto riguarda il corpo B la creazione di un fornice per l'accesso al magazzino più ampio di quello indicato nei grafici di sanatoria, tali variazioni non costituiscono "varianti essenziali" (vedi definizione art. 139, L.R.Umbria n.1 del 21/01/2015) e comunque rientrano nelle opere di cui all'art. 118, comma 1, lett. E della L.R. n.1 /2015 "attività edilizia senza titolo abilitativo"..

Regolarizzabili mediante:

- Regolari

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

- Variazione catastale con esatta indicazione dello stato dei luoghi. Diversa distribuzione interna limitatamente al sub 3 (appartamento).

Si precisa che per le unità immobiliari non è stata fornito il Certificato di agibilità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

### **7.2 Conformità Urbanistica;**

Strumento Urbanistico Vigente: Piano regolatore Generale – approvato

Zona Omogenea: zona E- art. 5.3.1.5 del P.R.G. parte operativa - Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il piano riserva alle attività agricole...

... Le zone si articolano in: ...

... E 4 zone di tutela della permeabilità.

L'area ricade nel Sub-sistema V6: " Riserva di permeabilità" art. 5.1.1.6. del P.R.G. parte operativa, la zona è altresì definita V6.2 Valli dei fiumi Caldaro e Calamone.

Sostanzialmente non sono possibili al momento nuovi ampliamenti per i fabbricati esistenti.

Immobile soggetto a convenzione?: No

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico?: No

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?: No

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?: No

Residua potenzialità edificatoria?: No

Dichiarazione di conformità con il PRG?: Si

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

*Conformità catastale:*

sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la planimetria del sub 3, presente agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi essendo stati demoliti n 2 tramezzi per creare un unico ambiente giorno, tale variazione cambia il numero dei vani, pertanto in base alla Circ. 2 /2010 dell'agenzia del Territorio è necessario l'aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante:

- presentazione variazione catastale con procedura Do.C.Fa per le variazioni interne

Presentazione pratica Do.C.Fa. : 800,00€

Oneri totali: 800,00 €

Descrizione delle unità immobiliari di cui al corpo A e corpo B
---

Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato bifamiliare ubicato alla periferia della frazione di circa Narni Scalo che è il centro più importante del comune di Narni (TR) infatti è qui che si trovano tutte le principali funzioni primarie e secondarie del comune.

La zona, urbanisticamente, è considerata agricola ma è sostanzialmente residenziale ed è caratterizzata da case popolari uni/bi familiari con piccola corte all'intorno.

La proprietà è costituita da un appartamento posto al secondo piano, oltre ad un magazzino al piano seminterrato, cui si accede passando attraverso un magazzino di altra proprietà, al piano primo rialzato esiste altra unità abitativa di diversa proprietà.

L'accesso avviene direttamente dalla Strada di Fiacchignano al n. 3, L'accesso è solo pedonale, non vi è accesso carrabile. L'edificio nel suo insieme ricade su una corte comune di circa 270mq, la proprietà della corte è condivisa con i proprietari delle altre unità immobiliari: abitazione e magazzino.

Il magazzino al piano seminterrato, è situato nella parte posteriore del fabbricato e vi si accede passando attraverso l'altro magazzino, si tratta di ampio locale, finestrato, di circa 31 mq con altezza interna di circa 2 ml, intonacato e con pavimento in battuto di cemento, nel magazzino si trova la caldaia, funzionante ma non utilizzata in quanto sebbene collegata alla rete del metano, il contatore è bloccato per morosità. Nel magazzino sono presenti l'impianto elettrico ed idrico con scarichi cui è collegata la lavatrice, nella parte posteriore del magazzino è stata ricavata una piccola cantina, totalmente interrata di circa 4 mq cui si accede con scala.

L'abitazione è posta al piano secondo cui si accede tramite scala esterna e ballatoio. L'ingresso, protetto da portoncino blindato, è al centro della facciata e si immette in un ampio salone di circa 32mq, con angolo cucina e camino, sono presenti n. 2 finestre che permettono una buona illuminazione ed un buon ricambio d'aria. Dal soggiorno si accede tramite disimpegno alla zona notte, costituita da n. 2 camere simili, rispettivamente di 14 e 15 mq circa ed un bagno completo di doccia di circa 5 mq.

I pavimenti sono in gres con esclusione della camera più grande dove è presente un pavimento flottante di laminato di legno. Gli infissi esterni sono in legno, protetti da tapparelle in plastica e gli infissi interni sono in legno tamburato e due sono forniti di vetro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, nella stanza più piccola sono evidenti segni di umidità nel soffitto a causa di infiltrazioni dal tetto. Il bagno e l'angolo cucina sono rivestiti in piastrelle. All'esterno il fabbricato nel suo insieme è intonacato ma non tinteggiato.



Nell'insieme le condizioni dell'appartamento sono buone, salvo le macchie di umidità di cui si è detto, sono però presenti tratti di impianto elettrico non protetto e come già detto pur essendo presente e, probabilmente, funzionante l'impianto termico non funziona in quanto lo stesso non è collegato alla rete del metano come non è collegata la cucina che è alimentata da una bombola.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS...

C.F. ...OMISSIS. – Stato civile: Coniugata – Regime patrimoniale: separazione patrimoniale dei beni – data matrimonio ND

Superficie complessiva di circa 70 mq netti (69,11) l'appartamento al piano primo e circa 35 mq netti (35,22) il magazzino e la cantina al piano seminterrato, fa parte della proprietà la comproprietà per circa ½ di una corte di circa 270 mq. La superficie equivalente, adottati gli opportuni coefficienti correttivi è pari a 84,61 mq.

### Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

Copertura                      Tipologia: a falde  
   Materiale: laterizio e travetti in c.a.p.  
   Condizioni: discrete

Solai                              tipologia: latero-cemento  
   Condizioni: buone

### Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni                tipologia: doppia anta battente  
   Materiale: legno  
   Protezione: Tapparelle  
   Materiale protezione: plastica  
   Condizioni: buone

Infissi interni                Tipologia: a battente  
   Materiale: legno tamburato  
   Condizioni: buone

Manto di copertura        materiale: tegole marsigliesi  
   Coibentazione: inesistente  
   Condizioni: sufficienti

Pareti esterne                materiale: Blocchetti di tufo  
   Coibentazione: inesistente  
   Rivestimenti: intonaco di cemento  
   Condizioni: sufficienti

Pavim. interna                materiale: gres per zona living e bagni, parquet camere  
   Battuto di cemento per ripostiglio e cantina

Condizioni: buone nell'appartamento, sufficienti ripostiglio

Portone di ingresso      tipologia: un'anta battente  
 Materiale: blindato con rivestimento in legno  
 Accessori: nessuno  
 Condizioni: buone

Rivestimento              ubicazione: bagno  
 Materiale: clinker  
 Condizioni: buone

Rivestimento              ubicazione: angolo cottura  
 Materiale: clinker  
 Condizioni: buone

Scale                        posizione: esterna  
 Rivestimento: travertino  
 Condizioni: discrete

<b>destinazione</b>	<b>parametro</b>	<b>Superficie reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente</b>
Soggiorno/ cucina	Sup. reale netta	32,52	1,00	32,52
disimpegno	Sup. reale netta	3,10	1,00	3,10
Letto matr.	Sup. reale netta	14,64	1,00	14,64
Letto singolo	Sup. reale netta	13,76	1,00	13,76
Bagno	Sup. reale netta	5,09	1,00	5,09
Terrazzo	Sup. reale netta	8,16	0,25	2,04
magazzino	Sup. reale netta	31,06	0,40	12,42
cantina	Sup. reale netta	4,16	0,25	1,04
<b>totale</b>		<b>112,49</b>		<b>84,61</b>

**Accessori:**

Impianto elettrico:

- Esiste impianto elettrico

Impianto a norma

- Da verificare

Riscaldamento

- Esiste impianto di riscaldamento

Tipologia impianto

- Autonomo a gas metano

Stato impianto

- Non verificato in quanto l'impianto non è allacciato alla rete

Impianto a norma

- Da verificare

Condizionamento e climatizzazione

- Non presente

Impianto antincendio

- Non esiste impianto antincendio

Ascensore

- Non presente

Scarichi

- Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Note generali:

## 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 precedentemente descritti.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS): "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale e entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ferma tale assunzione, si rileva che i beni oggetto della valutazione presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ordinaria età e possono essere paragonati ad immobili con simili caratteristiche presenti sul mercato.

Stante il momento di forte contrazione degli scambi nell'ambito del mercato immobiliare, si è trovata difficoltà ad acquisire dati provenienti da comparabili certi derivanti da transazioni avvenute in ambito analogo e su immobili dello stesso tipo di quelli oggetto della presente valutazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno attingere, per la determinazione di un valore parametrico oggettivo da attribuire al bene oggetto della valutazione, alle seguenti fonti specializzate:

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1 semestre 2014**
- **Listino immobiliare della camera di commercio dell'Umbria 3° trimestre 2014**
- **Sito Immobiliare .it**
- **Borsino immobiliare agenzia Bonifazi**

I valori rilevati sono i seguenti:

**Banca dati dell'agenzia delle entrate:** Abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale, valore €/mq min. 800,00-max 1.000,00, valori di locazione €/mq x mese = min. 2,9 – max 3,7.

**Listino immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria:** abitazioni in zona agricola ristrutturate €/mq min. 900,00 – max 1.000,00, affitti: canone mensile, 3 vani min 300,00 – max 350,00

**Immobiliare.it,** valore medio 1.252 €/mq, il portale indica un calo dei prezzi tendenziale nell'ultimo anno pari al 11,78%

**Bonifazi immobiliare:** periferia Narni, ristrutturato €/mq min. 1.000,00 – max 1.100,00 – abitabile €/mq min 800,00 – max 950,00.

Alla luce dei dati sopra esposti ed in considerazione delle peculiarità degli immobili oggetto di valutazione, si ritiene congruo adottare un valore pari ad:

- **€/mq 950,00 di superficie commerciale netta**

(intendendo 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 0,30 a 0,40
- ) logge coperte fino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
- ) terrazze fino a 30mq: da 0,20 a 0,40
- ) terrazze oltre 30mq: da 0,10 a 0,30
- ) autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
- ) cantine trasformate: da 0,50 a 0,80

## 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto dei terreni
- Catasto dei fabbricati
- Conservatoria dei registri immobiliari di Terni
- Uffici del registro di Terni
- Ufficio tecnico del comune di Narni
- Agenzie immobiliari
- Camera di commercio dell'Umbria
- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del territorio

## 8.3 Valutazione corpi:

Identificativo	immobile	Sup. equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B	Appartamento + magazzino	84,61	112,49	80.379,50	80.379,50

## 8.4 Adegamenti 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 forfettario di eventuali spese

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizione del G.E.): € 12.056,93

Riduzione dello 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: € 800,00

#### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 67.522,57

Narni, 25 febbraio 2015

L'esperto alla stima  
**Arch. Stefano Di Deodato**



PROSPETTO ANTERIORE SU STRADA DI FIACCHIGNANO  
Appartamento sub. 3 piano I° catastale



PROSPETTO LATERALE SINISTRO



PROSPETTO POSTERIORE



PROSPETTO LATERALE DESTRO



ACCESSO CANTINA CON PASSAGGIO ATTRAVERSO ALTRA UNITA' IMM.RE



CANTINA LATO DX CON ATTACCO LAVATRICE E CALDAIA  
Sub. 5





CANTINA LATO SX



PARTICOLARE CALDAIA FUNZIONANTE MA NON COLLEGATA ALLA RETE GAS



CONTATORE DEL GAS BLOCCATO PER MOROSITA'



ACCESSO A PICCOLO RIPOSTIGLIO INTERRATO



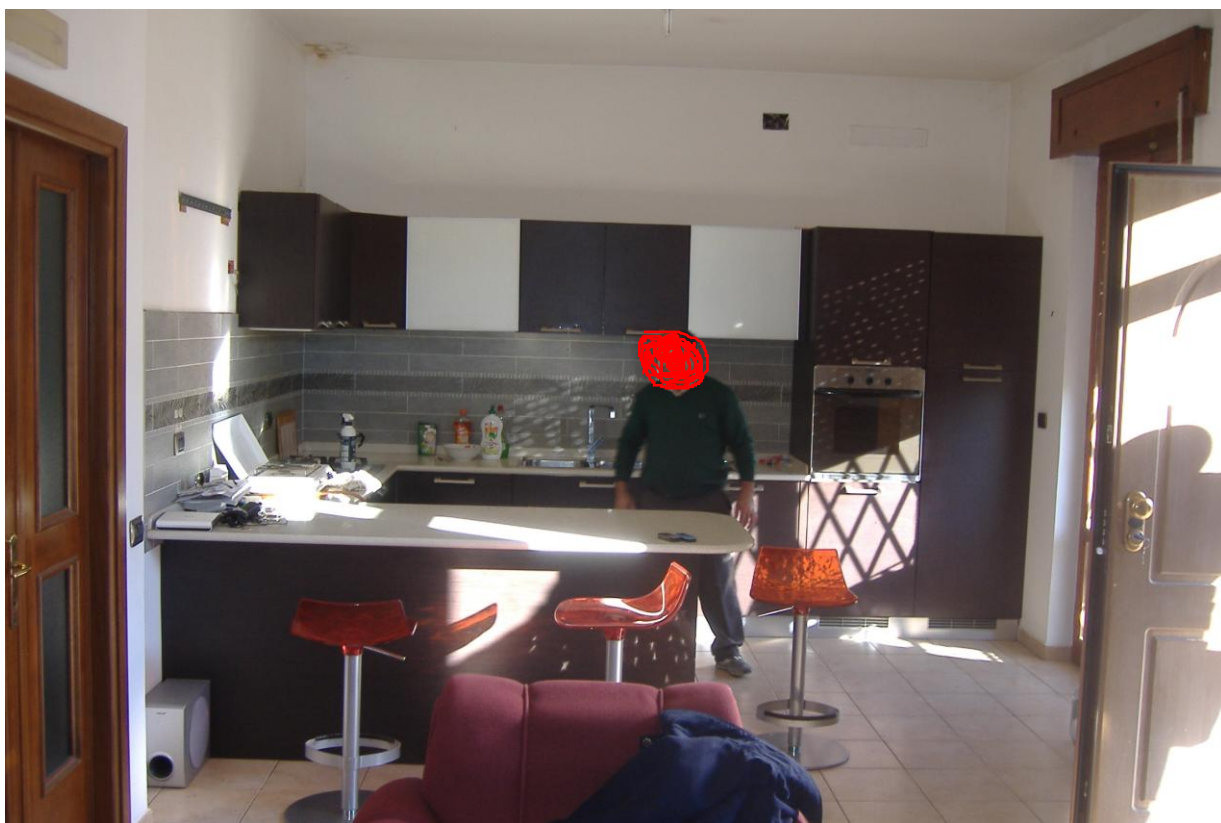
PICCOLO RIPOSTIGLIO INTERRATO



INGRESSO ALL' APPARTAMENTO  
Sub. 3



FINESTRA CON INFERRIATA LEGGERA



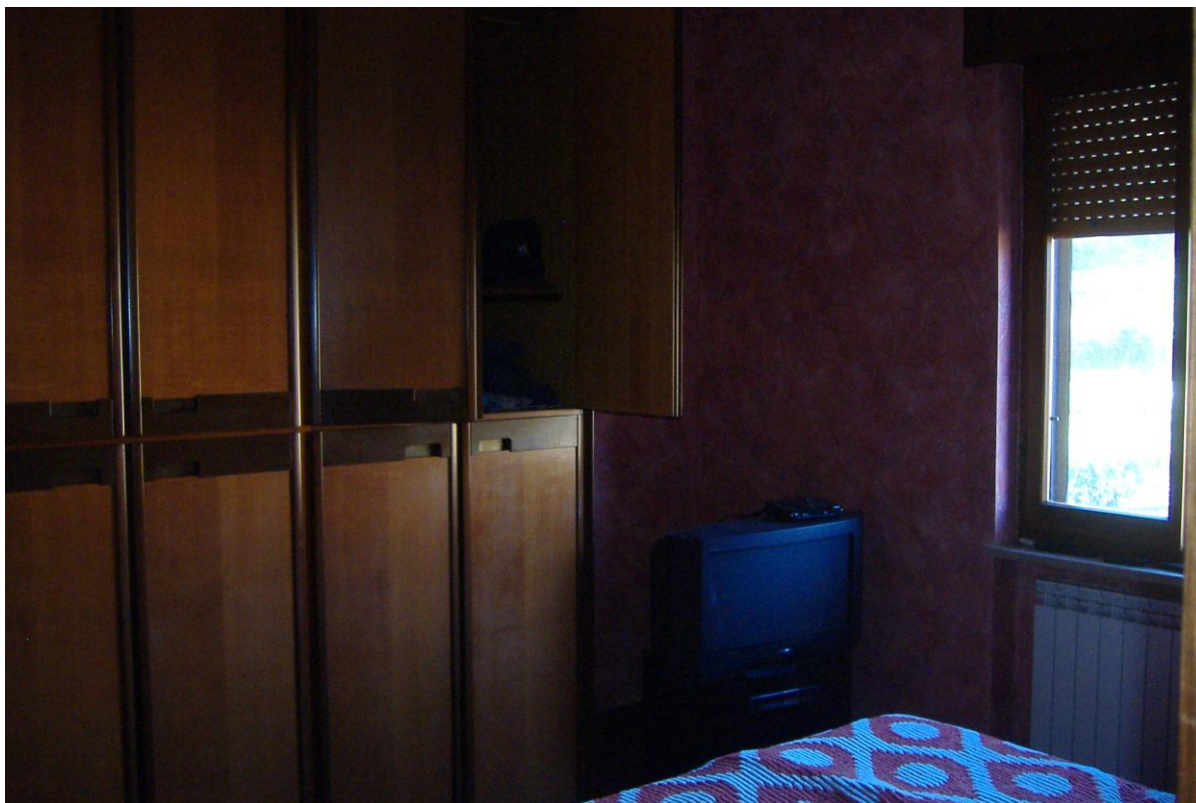
SOGGIORNO PRANZO LATO DX - CUCINA



SOGGIORNO PRANZO LATO SX CON CAMINO



PARTICOLARE CAMINO



CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA MATRIMONIALE



PARTICOLARE BAGNO



PARTICOLARE BAGNO



CAMERETTA



SOFFITTO CAMERETTA CON UMIDITA'





CENTRALINA TERMOSIFONE (NON ATTIVA PER MANCANZA DI GAS)



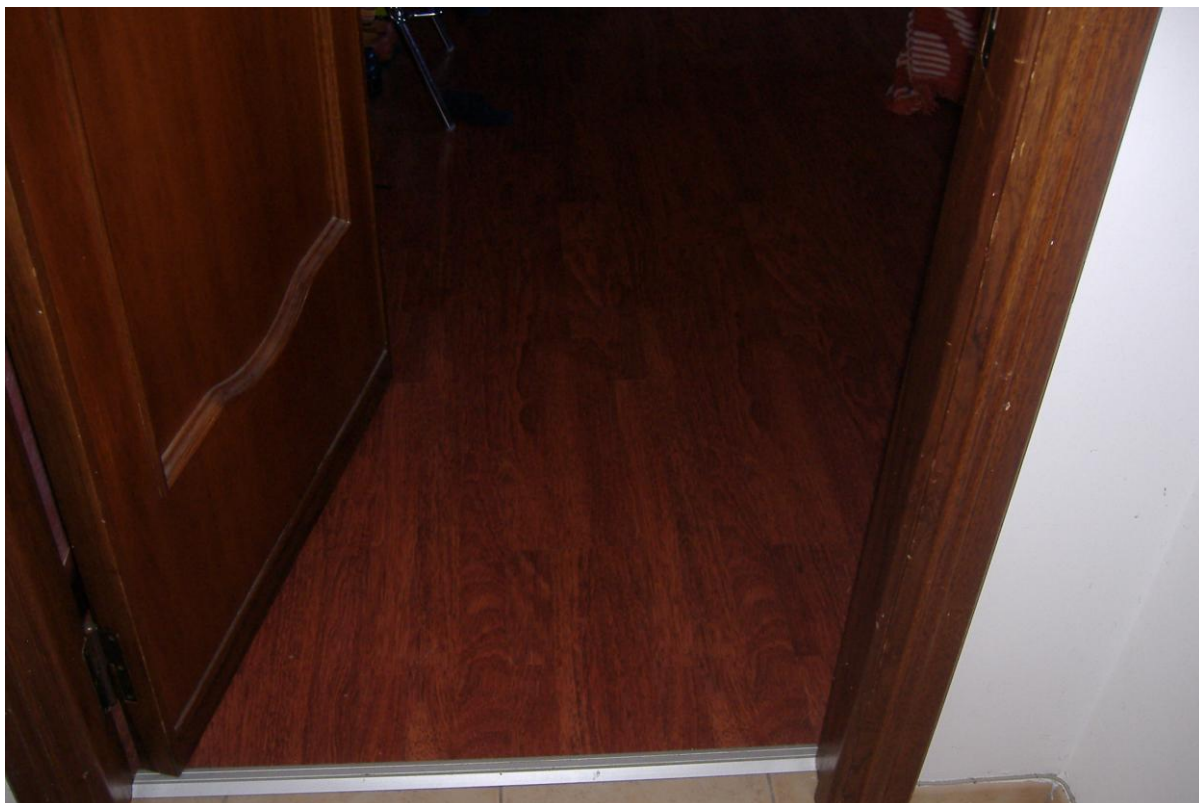
TERMOSTATO TERMOSIFONI



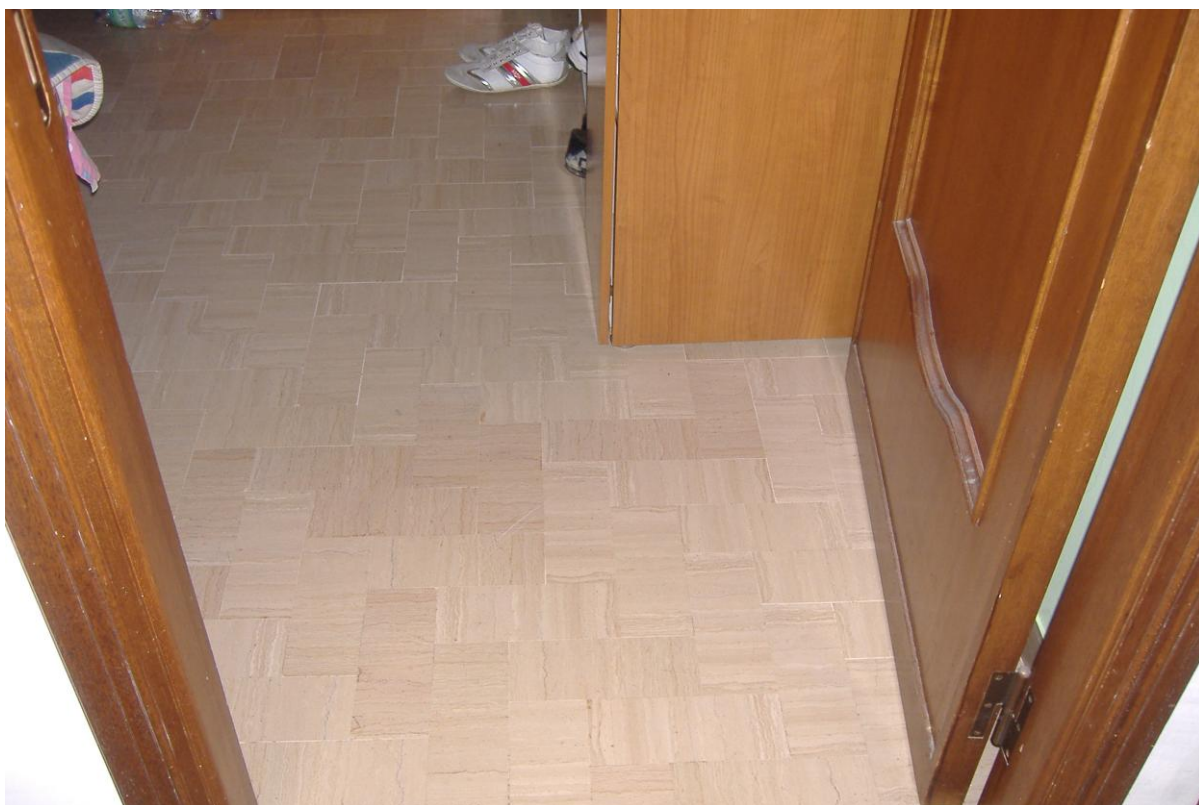
INTERRUTTORE GENERALE CON SALVAVITA



PARTICOLARE FACCIATA CON UMIDITA' IN CORRISPONDENZA DELLA CAMERETTA



PAVIMENTO CAMERA LETTO



PAVIMENTO CAMERETTA



CORTE COMUNE