

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

□ □ □ □ □

PROCEDIMENTO n°25/2015 R.G.

GIUDICE DR.SSA NATALIA GIUBILEI

CUSTODE DR.SSA FILIPPETTI AVV. FRANCA

□ □ □

PERIZIA DI STIMA DEL CTU

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

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

Locazione:

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

Intestazione:

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

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

Censita al N.C.E.U.

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

Derivante da:

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

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

1.1 SOPRALLUOGHI ED ACCESSI

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

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

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

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

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

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

1.2 VERIFICHE PRELIMINARI E CONTROLLI DELLA DOCUMENTAZIONE

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

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

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

- 3- 31993421s-NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI FILIPPETTI FRANCA (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 01102015
- 4- ACQ_RES_5512993279957282249 emesso atto di prospetto di cancelleria
- 5- BAR431 Montagna - Postumi su Terni.pdf
- 6- BAR431 Montagna - Postumi su Terni.pdf
- 7- nota di deposito Montagna - Postumi.pdf
- 8- pignoramento-ISCRITTO A RUOLO IL 09022015
- 9-titolo-DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA ...OMISSIS... BANK PLC IN DATA 05022015

1.3 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

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

Composto di:

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

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

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

Comune di Narni:

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

2.2 - DIFFORMITA' CATASTALI:

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

2.3 - DIFFORMITA' EDILIZIE E/O URBANISTICHE:

Pratiche presentate

a-Identificativo: D.I.A.

Intestazione: ...omissis...

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

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

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

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

3.1-ESATTA INDIVIDUAZIONE ED ELENCAZIONE DEI BENI

Lotto Unico

Composto di:

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

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

Comune di Narni

Frazione Nera Montoro

Via Montoro Vecchio 21

3.2 BREVE DESCRIZIONE

Caratteristiche zona:

- periferica al centro abitato

Area urbanistica:

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

- Campagna agricola

Importanti centri limitrofi:

- Narni

Attrazioni paesaggistiche:

- Nessuna in particolare.

Attrazioni storiche:

- Centri minori nelle immediate vicinanze.

Principali collegamenti pubblici:

- Autobus di linea urbana 500 mt,

Servizi offerti dalla zona:

- Autobus linea urbana,

Destinazione urbanistica:

- Zona B parzialmente o totalmente edificata.

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

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

3.3 - LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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

3.4 - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 - SITUAZIONI LOCATIZIE

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

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1-Relativamente ai vincoli a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
- Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
- Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
- Nessuna.

4.2 Sui vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

1- Iscrizione contro del 01-08-2003 r.p. n.1769 r.g. n.8542;
Pubblico Ufficiale Dott. Andreani Stefano rep.5219 del 31-7-2003,
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo,
Immobili siti Narni TR,

Soggetto debitore

a-comunicazione n.797 del 23-6-2008 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 13-5-2008.

Cancellazione totale eseguita in data 25-6-2008 (art.13 c.8-decies DL. 7/2007-
art.40 bis D. Leg. 385/1993)

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

Soggetto debitore

4.2.2 Trascrizioni

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

Immobili siti Narni Tr,
Soggetto acquirente

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

4.2.3 Difformità edilizie e urbanistiche
nessuna

4.2.4 Difformità catastali:
Come già anticipato dalla visura dell'estratto di mappa relativo al Foglio N.101 Part. 69 Sub. 7 p.T-1 Cat. A/3 cl.4 vani 6.5 R.C. euro 302.13 è emerso che nella planimetria catastale risulta una lieve difformità al piano primo nel locale bagno dove il ripostiglio con accesso dall'esterno è stato inglobato dal bagno, l quale allo stato attuale presenta un divisorio (tramezzo in muratura) non presente in planimetria.
Per tale correzione necessiterà presentare una istanza SCIA al Comune di Narni per la fusione dei due vani bagno e ripostiglio esterno ed eseguire un nuovo accatastamento finale il cui costo è stimabile in euro 700,00 comprese spese.

4.3- Altre informazioni

4.3.1 Spese di gestione ordinaria immobile
nessuna;

4.3.2 Spese di manutenzione ordinaria
nessuna;

4.3.3 Spese di manutenzione straordinaria già deliberate.
nessuna;

4.3.4 Spese condominiali
nessuna;

4.3.5 Spese condominiale scadute e non pagate
nessuna;

4.3.6 Eventuali cause in corso
vedi allegato visura di Ispezione Ipotecaria

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

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

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

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

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

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

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

Conformità urbanistico edilizia:

Non risultano allo stato di fatto difformità edilizie e urbanistiche

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

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

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

A-Appartamento

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

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

Comune di Narni

Frazione Nera Montoro

Via Montoro Vecchio 21

Altezza vani: da ml.1.60/2.80 ca.

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

Sup. netta: mq. 65,00 ca.

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

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

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

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

Solai: presumibilmente latero cemento.

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

Parapetti: in ferro

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

Tramezzature: in laterizio intonacate.

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

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

Scale: in muratura con grado e sottogrado in marmo.

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

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

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

B-Cantine

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

Confini strada comunale e Ditta Cerasoli per due lati

Altezza: da ml.1.60/2.80 ca.

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

Sup. netta: mq. 30.00 ca.

Grado di manutenzione: scarso

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

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

Struttura di fondazione: non rilevata, presumibilmente assente.

Solai: assenti.

Infissi (finestre): assenti

Tramezzature: assenti.

Pavimenti: assenti

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

Scale: assenti

Impianti elettrici: risalenti all'epoca costruttiva del fabbricato.

Impianti idrici: assenti.

Impianti di riscaldamento: assenti

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

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

Comune di Narni

Frazione Nera Montoro

Via Montoro Vecchio 21

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

9- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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

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

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

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

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

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

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

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

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

oltre all'utilizzo degli opportuni coefficienti correttivi di piano

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

9.1 Fonti d'informazione:

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

9.2 Valutazione:

vedi tabelle allegate

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

9.3.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.D.): ai sensi della vigente L.r.n1/2015 art.137 c.6 l'unità abitativa si considera agibile € **13.945,00**

9.3.2 Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Per rettifica planimetria catastale € **250,00**

9.3.4 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia:

nessuna

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

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

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

-nessuno-

9.6 Assenza di garanzia per vizi occulti;

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

9.7 Spese condominiali insolute;

-nessuna-

9.8 Necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici;

nessuno.

9.9 Altri oneri.

nessuno.

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

10.1 - TRASFERIMENTO DEL BENE

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

CONCLUSIONI

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

Terni, 1/03/2016

Il perito Arch. Briganti Marco

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

File Relazione

- 1 - Ispezione ipotecaria**
- 2 - Visure catastali (storiche)**
- 3 - Estratto dal PRG,CDU e D.I.A.**
- 4 - Tabelle di stima**

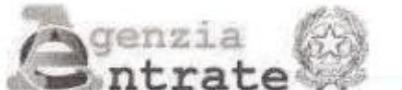
File Planimetrie

- 5 - Planimetrie catastali ed estratti di mappa**

File Fotografie

- 6 - Fotografie**
- 7 - Planimetrie del tecnico**
- 8- Ripresa da Google Heart**

ISPEZIONE IPOTECARIA


Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/10/2015 Ora 10:00:22

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. TR 102308 del 2015

Ispezione n. TR 102313/2 del 2015

Inizio ispezione 20/10/2015 10:00:18

Tassa versata € 4,00

Richiedente BRIGANTI MARCO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1878

Registro particolare n. 1410

Presentazione n. 10 del 05/03/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 04/02/2015

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE

Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 252

Codice fiscale 80006930558

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente STUDIO LEGALE LANZA -
GIARRATANA

Indirizzo VIALE GIAN GALEAZZO N. 3 - MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F844 - NARNI (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 101 Particella 69 Subalterno 7

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,5 vani

Indirizzo STRADA DI MONTORO VECCHIO N. civico 21

Piano T-1

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. TR 102308 del 2015

Ispezione n. TR 102313/2 del 2015

Inizio ispezione 20/10/2015 10:00:18

Richiedente BRIGANTI MARCO

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1878

Registro particolare n. 1410

Presentazione n. 10 del 05/03/2015

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BARCLAYS BANK PLC

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 80123490155

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome MONTAGNA

Nome LUIGI

Nato il 27/05/1967 a BARI (BA)

Sesso M Codice fiscale MNT LGU 67E27 A662 L

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome POSTUMI

Nome STELLA

Nata il 10/04/1976 a TERNI (TR)

Sesso F Codice fiscale PST SLL 76D50 L117 D

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'ATTO DI PRECETTO AMMONTA AD EURO 98.418,20 OLTRE ACCESSORI E SPESE SUCCESSIVE.

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. TR 102308 del 2015

Ispezione n. TR 102310/2 del 2015

Inizio ispezione 20/10/2015 09:58:51

Tassa versata € 4,00

Richiedente BRIGANTI MARCO

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5004

Registro particolare n. 933

Presentazione n. 19 del 23/04/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 18/04/2008
Notaio PERRINI FRANCESCA ROMANA
Sede NARNI (TR)

Numero di repertorio 540/415
Codice fiscale PRR FNC 72L41 B963 N

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 100.000,00 Tasso interesse annuo 6.05% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 200.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

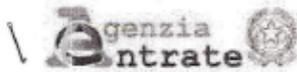
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. — 1

Immobile n. 1
Comune F844 - NARNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 101 Particella 69 Subalterno 7
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,5 vani
Indirizzo STRADA DI MONTORO VECCHIO N. civico 21
Piano T



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/10/2015 Ora 09:51:31
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta TR 102305 del 2015
Ricevuta di cassa n. 10611
Ispezione n. TR 102306/3 del 2015
Inizio ispezione 20/10/2015 09:51:12

Richiedente BRIGANTI MARCO

Dati della richiesta

Cognome: MONTAGNA
Nome: LUIGI

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 19/10/2015
Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 31/05/1988

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. MONTAGNA LUIGI
Luogo di nascita BARI (BA)
Data di nascita 27/05/1967 Sesso M Codice fiscale MNTLGU67E27A662L *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

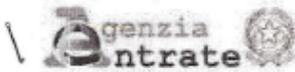
NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/08/2003 - Registro Particolare 5797 Registro Generale 8541
Pubblico ufficiale NOTAIO STEFANO ANDREANI Repertorio 5217/2057 del 31/07/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NARNI(TR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2003 - Registro Particolare 1769 Registro Generale 8542
Pubblico ufficiale ANDREANI STEFANO Repertorio 5219 del 31/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in NARNI(TR)



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/10/2015 Ora 09:51:31
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta TR 102305 del 2015
Ricevuta di cassa n. 10611
Ispezione n. TR 102306/3 del 2015
Inizio ispezione 20/10/2015 09:51:12

Richiedente BRIGANTI MARCO

Dati della richiesta

Cognome: MONTAGNA
Nome: LUIGI

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 19/10/2015
Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 31/05/1988

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. MONTAGNA LUIGI
Luogo di nascita BARI (BA)
Data di nascita 27/05/1967 Sesso M Codice fiscale MNTLGU67E27A662L *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

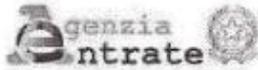
NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/08/2003 - Registro Particolare 5797 Registro Generale 8541
Pubblico ufficiale NOTAIO STEFANO ANDREANI Repertorio 5217/2057 del 31/07/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NARNI(TR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2003 - Registro Particolare 1769 Registro Generale 8542
Pubblico ufficiale ANDREANI STEFANO Repertorio 5219 del 31/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in NARNI(TR)



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/10/2015 Ora 09:51:31
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta TR 102305 del 2015
Ricevuta di cassa n. 10611
Ispezione n. TR 102306/3 del 2015
Inizio ispezione 20/10/2015-09:51:12

Richiedente BRIGANTI MARCO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. 797 del 23/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/05/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 25/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2008 - Registro Particolare 933 Registro Generale 5004
Pubblico ufficiale PERRINI FRANCESCA ROMANA Repertorio 540/415 del 18/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in NARNI(TR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2015 - Registro Particolare 1410 Registro Generale 1878
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 252 del 04/02/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NARNI(TR)
Nota disponibile in formato elettronico

VISURE CATASTALI-STORICHE



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/10/2015

Data: 20/10/2015 - Ora: 09.34.37 Segue
Visura n.: TR00068711 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di NARNI (Codice: F844) Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 101 Particella: 69 Sub.: 7

INTERSTATI

1	MONTAGNA Luigi nato a BARI il 27/05/1967	MNTI GU67E27A662L *	(1) Proprietà per 1/2
2	POSTUMI Stella nata a TERNI il 10/04/1976	PTSTSL76D50L117D*	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 10/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metro Zona	Categoria			Classe
1	Urban	101	69	7	1		A3	4	6,5 vani	Euro 302,13 (FUSIONE del 10/06/2003 n. 2798/12/003 in atti dal 10/06/2003 (protocollo n. 50759) FUSIONE)
Indirizzo: STRADA DI MONITORO VECCHIO n. 21 piano: 1-L; Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 31/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONTAGNA Luigi nato a BARI il 27/05/1967	MNTLGIU67E27A662L *	(1) Proprietà per 1/2
2	POSTUMI Stella nata a TERNI il 10/04/1976	PTSTSL76D50L117D*	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2003 Trascrizione n. 5797/12/003 in atti dal 04/08/2003 Repertorio n.: 5217 Rogante: NOTARIO STEFANO ANDREANI Sede: TERNI
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 10/06/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TIBERI Paola nata a NARNI il 01/10/1944	TRBP1A44R41F844A*	(1) Proprietà per 1/1 fino al 31/07/2003

DATI DERIVANTI DA FUSIONE del 10/06/2003 n. 2798/12/003 in atti dal 10/06/2003 (protocollo n. 50759) Registrazione: FUSIONE

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 101 particella 69 subalterno 5
- foglio 101 particella 69 subalterno 6

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 24312

Tributi erariali: Euro 1,00

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2015

Data: 26/10/2015 - Ora: 10.53.55 Segue
Visura n.: TS2816 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NARNI (Codice: F844) Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 101 Particella: 69 Sub.: 5

Unità Immobiliare soppressa dal 10/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbanis	101	69	5							FUSIONE del 10/06/2003 n. 3798./2003 in atti dal 10/06/2003 (protocollo n. 50759) FUSIONE

La soppressione ha ordinato s/o variato i seguenti immobili:
- foglio 101 particella 69 sub. 6
- foglio 101 particella 69 sub. 7

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbanis	101	69	5	1		A/4	4	3 vani	Euro 133,25 L. 258,000	VARIAZIONE del 03/09/2001 n. 2154./2001 in atti dal 03/09/2001 (protocollo n. 86234) DIVER. DISTRIB. INTRINA

Indirizzo STRADA DI MONITORO VECCHIO n. 21 piano: T-11
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 20/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	TIPOLOGIA	DATA		
1	TIPOLOGIA	DATA	TIPOLOGIA	DATA
DATI DERIVANTI DA				
		DEMINUZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/01/2003 n. 2152./2003 in atti dal 10/03/2003 (protocollo n. 00040328) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 929 n. 68 del 08/05/2003 SUCC. DI TIBERI ROJ. ANDO		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2015

Data: 26/10/2015 - Ora: 10.53.55 Segue
Visura n.: T82816 Pag. 2

Situazione degli interessati dal 03/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	TIBERI Rolando nato a NARNI il 1909/1/91				TBRNRD31P19F944D*		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 30/01/2003				
DATI DERIVANTI DA											
VARIAZIONE del 03/09/2001 n. 2154 L/2001 in atti dal 03/09/2001 (protocollo n. 86234) Registrazione: DIVER. DISTRIE. INTERNA											
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/04/1999											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbanu	Foglio 101	Particella 69	Sub 3	Zona Cens.	Misero Zona	Categoria A/4	Classe 4	Consistenza 2,5 vani	Rendita L. 215.009	VARIAZIONE del 12/04/1999 n. C00346 L/1999 in atti dal 12/04/1999 RIF. ALLA MAPPA
Indirizzo STRADA DI MONTORO VECCHIO n. 21 piano: T-1;											
Notifica Partita 1001463 Mod.58 -											

Situazione degli interessati dal 12/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	TIBERI Rolando nato a NARNI il 1909/1/91				TBRNRD31P19F944D*		fino al 03/09/2001			
DATI DERIVANTI DA										
VARIAZIONE del 12/04/1999 n. C00346 L/1999 in atti dal 12/04/1999 Registrazione: RIF. ALLA MAPPA										
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
1	Procedo	Anno 1977	Zona Cens.	Misero Zona	Categoria A/4	Classe 4	Consistenza 2,5 vani	Rendita Euro 111,04 L. 215.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFARIO	
Indirizzo STRADA DI MONTORO VECCHIO piano: T-1;										
Notifica Partita 1001463 Mod.58 -										

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
1	Procedo	Anno 1977	Zona Cens.	Misero Zona	Categoria A/4	Classe 4	Consistenza 2,5 vani	Rendita L. 347	CLASSAMENTO del 10/12/1977 n. 6186 L/1977 in atti dal 27/09/1995	
Indirizzo STRADA DI MONTORO VECCHIO piano: T-1;										

* Codice Fiscale Valutato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2015

Data: 26/10/2015 - Ora: 10.51.18 Segue
Visura n.: TR1204 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NARNI (Codice: F844)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 101 Particella: 69 Sub.: 6

Unità immobiliare soppressa dal 10/06/2003						DATI DERIVANTI DA					
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		101	69	6	1		A/4	2	3,5 vani	Euro 112,07 L. 217,000	FUSIONE del 10/06/2003 n. 2798 L/2003 in atti dal 10/06/2003 (giudiciale n. 50759) FUSIONE

La soppressione ha originato edo videro i seguenti immobili:
- foglio 101 particella 69 sub. 5
- foglio 101 particella 69 sub. 7

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2001						DATI DERIVANTI DA					
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		101	69	6	1		A/4	2	3,5 vani	Euro 112,07 L. 217,000	VARIAZIONE del 03/09/2001 n. 86254 L/2001 in atti dal 11/12/2001 (giudiciale n. 12924) CONVALIDA C/IS PRISTO

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2001						DATI DERIVANTI DA					
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		101	69	6	1		A/4	2	3,5 vani	L. 217,000	VARIAZIONE del 03/09/2001 n. 2155 L/2001 in atti dal 03/09/2001 (giudiciale n. 86254) AMPLIAMENTO DIV. DISTR. INTERNA

* Codice Fiscale Validato in Amministrativo Tributario



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2015

Data: 26/10/2015 - Ora: 10.51.18 Segue
Visura n.: T81204 Pag: 2

Situazione degli interessati dal 16/05/2003

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TIBERI Paolo maria e NARNI il 01/10/1944	TRRP: A44F41F544A*	(1) Proprietà, per 1/2 fino al 16/05/2003
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/05/2003 n. 2630-1/2003 in atti dal 04/06/2003 (protocollo n. 00045569) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 930 n. 78 del 30/05/2003 STCC. DI DITRAMERI NATALINA			

Situazione degli interessati dal 03/09/2001

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DITRAMERI Natalina maria e AMBELLIA il 21/12/1925	DIRRN: N25161A262G*	(1) Proprietà, per 1/2 fino al 16/05/2003
2	TIBERI Paolo maria e NARNI il 01/10/1944	TRRP: A44F41F544A*	(1) Proprietà, per 1/2 fino al 16/05/2003
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 03/09/2001 n. 2155-1/2001 in atti dal 03/09/2001 (protocollo n. 86234) Registrazione: AMPLIAMENTO DIV. DISTR. INTERNA			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATA IDENTIFICATIVI	DATA DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana Foglio 101 Particella 69 Zona Cens. Zona 1 A/4	Classe 2 Consistenza 2,5 vari	Rendita Euro 80,65 L. 156.000
Indirizzo LOCALITA' NERA MONTORO n. 140 piano: T-1: Notifica Partita 2373 Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATA IDENTIFICATIVI	DATA DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana Foglio 101 Particella 69 Zona Cens. Zona 1 A/4	Classe 2 Consistenza 2,5 vari	Rendita L. 247
Indirizzo LOCALITA' NERA MONTORO n. 140 piano: T-1: Notifica Partita 2373 Mod.58			

Situazione degli interessati dal 15/03/1990

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DITRAMERI Natalina maria e AMBELLIA il 21/12/1925	DIRRN: N25161A262G*	(1) Proprietà, per 1/2 fino al 03/09/2001
2	TIBERI Paolo maria e NARNI il 01/10/1944	TRRP: A44F41F544A*	(1) Proprietà, per 1/2 fino al 03/09/2001
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/03/1990 Volume n. 1003-1/1990 in atti dal 05/06/1992 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 678 n. 69 del 04/04/1990 STOCCESSIONE			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2015

Data: 26/10/2015 - Ora: 10.53.55 Fine
Visura n.: TR2816 Pag. 3

Notifica		Partita		1001463		Mod.58				
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/1977										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micr.	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	P	6186	1977	Cens. Zona		A/				COSTITUZIONE dal 10/12/1977 n. 6.186/1977 in atti dal 30/06/1987
Indirizzo: STRADA DI MONTORO VECCHIO piano: T-1;										
Notifica		Partita		1001463		Mod.58				

Situazione degli intestati dal 10/12/1977										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERIBILI	
1	TIBERI Roberto nato a NARNI il 19/09/1931				TBRKND31P19F8440*				fino al 12/04/1999	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE dal 10/12/1977 n. 6.186/1977 in atti dal 30/06/1987 Registrazione:										

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ESTRATTO DEL PRG, CDU e D.I.A.

COMUNE DI NARNI

Area Dipartimentale Gestione e Organizzazione del Territorio
Sportello Per L'Edilizia
Via del Campanile 1 05035 Narni (TR) tel.0744 747290
SUAPE - Area Urbanistica

Rif. prot.n.45509
Riferimento pratica 918/2015

Narni, li 13/11/2015

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda inoltrata in data 29/10/2015 prot.n. 45509 da **MONTAGNA LUIGI, VIA BRODOLINI 9, 05100 -TERNI**, (marca da bollo id: 01150601754992) intesa ad ottenere certificato di destinazione urbanistica relativo all'area sita in Narni, distinta in catasto come di seguito elencato:

Cat.: Terreni Foglio: 101 Part.: 69;

VISTO lo stralcio planimetrico della zona, allegato alla domanda;

VISTO il P.R.G. del Comune di Narni approvato con delibera di C.C.n.23 del 24 Marzo 2004;

VISTO l'art.107 comma 3 lettera h) del T.U. approvato con D.Lgs. 18-08-2000 n.267;

VISTA la legge Regionale n. 1 del 21 Gennaio 2015;

VISTA la relazione istruttoria in data 13/11/2015;

AI SENSI del D.P.R. 6/6/2001, n.380, art.30, comma 3°;

CERTIFICA

FOGLIO 101

- La part.lla n. 69 ricade in Zona B totalmente o parzialmente edificata, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V3 Connessioni Interambientali, Ambito V3.3 Versanti, Tipo di intervento "ri" ristrutturazione.

VINCOLI

- vincolo idrogeologico ai sensi della legge 3267/23;
- Vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22 Gennaio 2004 per una distanza di ml.150 dal fiume Nera ;
- Fascia di rispetto di ml.100 dal fiume Nera ai sensi dell'art.108 della L.R.n.01 del 21/01/2015;
- fascia di rispetto dalla proprietà stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

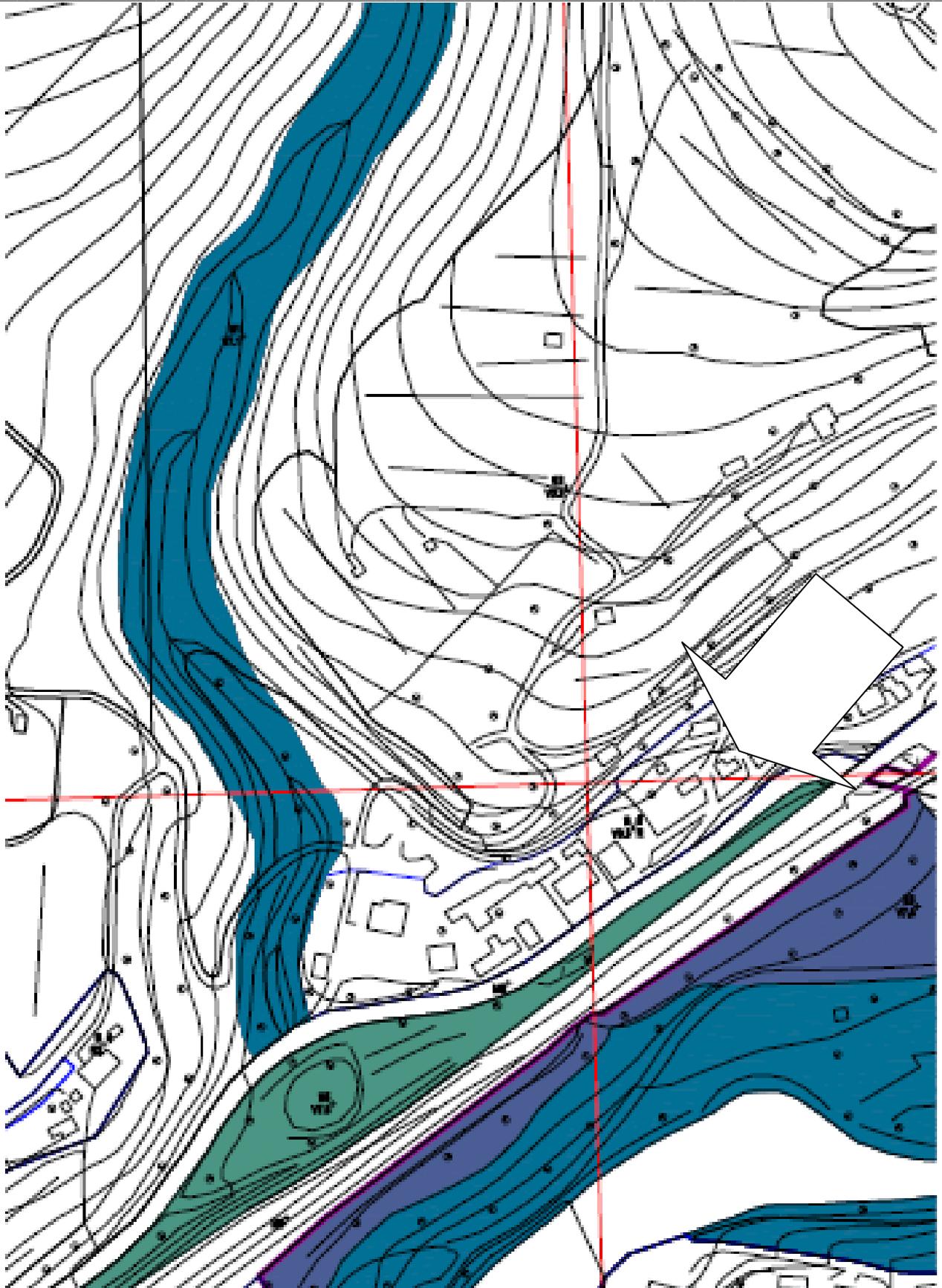
Si rilascia in carta legale (marca da bollo id: 01150601754981) per gli usi consentiti dalla legge, unitamente alla planimetria allegata, controfirmata.

Il presente certificato ha la validità di un anno dalla data del rilascio.

Il Dirigente
A.D. Gestione e Organizzazione
del Territorio
(FIRMATO DIGITALMENTE)
Arch. Antonio Zitti

Assolti i:

- diritti di segreteria Euro 25,00 pagati il 28/10/2015 mediante bollettino postale 151028-144641-29666032.



Attesto di inizio attività
567
Protocollo Generale
REDELEGATO DI REGOLARITÀ EDILIZIA

MODELLO **D.I.A.** Vers. 1.0

CITTA' di NARNI
23 SET. 2003
C. XII
26361

Data di presentazione
23 SET. 2003

AL COMUNE DI NARNI
AREA DIP. LE GESTIONE E ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO
DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DI (barrare ciò che interessa)

CATEGORIE DI INTERVENTO NON RICONDUCEBILI A QUELLE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE (Art. 22, comma 1, DPR n. 380/01)

VARIANTI A PERMESSI DI COSTRUIRE già rilasciati che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire (Art. 22, comma 2, DPR n. 380/01)

CATEGORIE DI INTERVENTO PER LE QUALI E' AMMESSA LA PROCEDURA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE - D.I.A. ONEROSA - (Art. 22, comma 3, DPR n. 380/01)

Riservato all'ufficio:

Il Dirigente
Responsabile del procedimento
Mano Figini
Pratica n°
prev. in data:

Il Sottoscritto:
Nome/Cognome **MONTAGNA LUIGI**
Nato a:
BARI / il **23/05/67**
Residente a:
TERNI / Via **BRODALINI** n° **9**
Codice Fiscale: **MNTLGD067E27A066IL**
Tel. E-mail @

avente titolo, ai sensi dell'art. 11 del DPR n. 380/01, in qualità di (1) **COMPROPRIETARIO**
dell'immobile situato nel Comune di Narni, via **STR DI MONTALO BECCO 21**
foglio catastale n° **201** particelle nn° **69**

PRESENTA
ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/01
DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'
PER LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE:

MODIFICHE INTERNE SU PORZIONE FABBR. INTERESSATA DAL SERVIZIO IGIENICO, CON MODIFICA DEL FONDELLO DI DIVISIONE, OPERE DI MANUTENZIONE SINTORICI NARVA SU PAVIMENTI, TINTECCUARI ETC.

*Si profonda l'implementazione
construttiva di un piano
regolatore di attuazione
di una frazione e 25,82*

152
01/02/04

TABELLE DI STIMA

Ctu. N.25-2015

Tabella riassuntiva calcolo valori di stima metodo comparativo

Lotto A

Locale	Sup. Sr	utile	Coeff. corr. di Sr	Sup. ragg. di Sr	Valore di stima unit.	Valore di stima parziale	Coeff.corr. di piano	Valore finale
1 ingresso		2,20	1,00	2,20	€ 1 100,00	€ 2 420,00	0,97	€ 2 347,40
2 cucina pranzo		11,87	1,00	11,87	€ 1 100,00	€ 13 057,00	0,97	€ 12 665,29
3 ripostiglio		2,72	1,00	2,72	€ 1 100,00	€ 2 992,00	0,97	€ 2 902,24
4 soggiorno		11,40	1,00	11,40	€ 1 100,00	€ 12 540,00	0,97	€ 12 163,80
5 legnaia		10,60	0,60	6,36	€ 1 100,00	€ 6 996,00	0,97	€ 6 786,12
6 cantina		8,20	0,60	4,92	€ 1 100,00	€ 5 412,00	0,97	€ 5 249,64
7 cantina		13,30	0,60	7,98	€ 1 100,00	€ 8 778,00	0,97	€ 8 514,66
8 balcone		7,50	0,60	4,50	€ 1 100,00	€ 4 950,00	1,00	€ 4 950,00
10 letto		11,92	1,00	11,92	€ 1 100,00	€ 13 112,00	1,00	€ 13 112,00
11 bagno		11,00	1,00	11,00	€ 1 100,00	€ 12 100,00	1,00	€ 12 100,00
12 letto		11,50	1,00	11,50	€ 1 100,00	€ 12 650,00	1,00	€ 12 650,00
Giardino		290,00			€ 20,00	€ 5 800,00		€ 5 800,00
		102,21		86,37		€ 82 357,00		€ 99 241,15
						Parziale		€ 99 241,15

Tabella riassuntiva calcolo valori di stima metodo costo di costruzione

Lotto A

Locale	Sup.resid. 100%	Coeff. corr. di Sr	Tot.Sup Utile	Valore di stima unitario	Valore di stima parziale	Coeff.corr. di piano	Valore finale	
1 ingresso		2,20	1,00	2,20	€ 1 350,00	€ 2 970,00	1,00	€ 2 970,00
2 cucina pranzo		11,87	1,00	11,87	€ 1 350,00	€ 16 024,50	1,00	€ 16 024,50
3 ripostiglio		2,72	1,00	2,72	€ 1 350,00	€ 3 672,00	1,00	€ 3 672,00
4 soggiorno		11,40	1,00	11,40	€ 1 350,00	€ 15 390,00	1,00	€ 15 390,00
5 legnaia		10,60	0,60	6,36	€ 1 350,00	€ 8 586,00	1,00	€ 8 586,00
6 cantina		8,20	0,60	4,92	€ 1 350,00	€ 6 642,00	1,00	€ 6 642,00
7 cantina		13,30	0,60	7,98	€ 1 350,00	€ 10 773,00	1,00	€ 10 773,00
8 balcone		7,50	0,60	4,50	€ 1 350,00	€ 6 075,00	0,90	€ 5 467,50
10 letto		11,92	1,00	11,92	€ 1 350,00	€ 16 092,00	0,90	€ 14 482,80
11 bagno		11,00	1,00	11,00	€ 1 350,00	€ 14 850,00	0,90	€ 13 365,00
12 letto		11,50	1,00	11,50	€ 1 350,00	€ 15 525,00	0,80	€ 12 420,00
Giardino		290,00			€ 20,00	€ 5 800,00		€ 5 800,00
		102,21		86,37		€ 101 074,50		€ 115 592,80
				coeff. corr. vetustà		0,75		€ 86 694,60
						Parziale		€ 86 694,60

Media finale tra i due metodi

€ 92 967,88

Adeguamenti e correzioni

Riduzione per oneri tributari/catastali quote condominiali insolute ecc.	-0,15	-€ 13 945,18
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia ed urbanistica		€ 0,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale		-€ 250,00
Attestato di prestazione energetica		-€ 100,00

Complessivamente € 78 672,69

Totale € 78 672,69
A base d'asta € 80 000,00

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA
PROMOSSA -omissis-
CONTRO -omissi-**

□ □ □ □ □

PROCEDIMENTO n°25/2015 R.G.

GIUDICE DR.SSA NATALIA GIUBILEI

CUSTODE DR.SSA FILIPPETTI AVV. FRANCA

□ □ □

FOTOGRAFIE

FOTOGRAFIE

LOTTO N°1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1



1

2



3

4



5

6

LOTTO N°1

2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



7



8



9



10

LOTTO N°1

3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



11



12



13



14

LOTTO N°1

4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



15



16



18



17

LOTTO N°1

5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



19



20



21



22

LOTTO N°1

6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



23



24



25



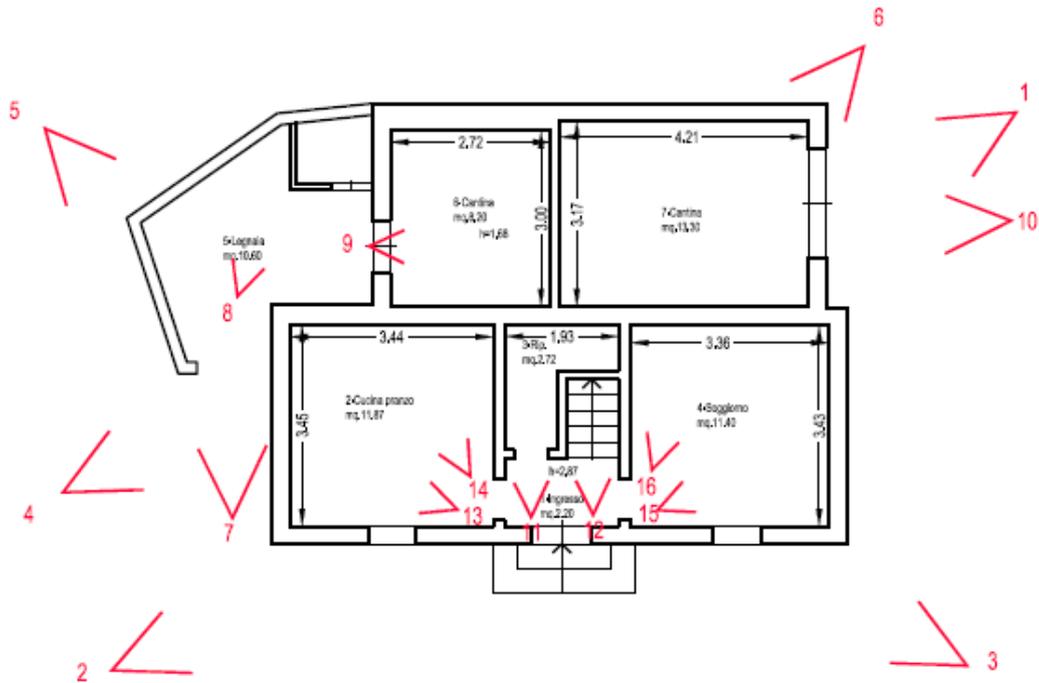
26

PLANIMETRIE DEL TECNICO

LOTTO N°1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PIANO TERRA ED ESTERNI

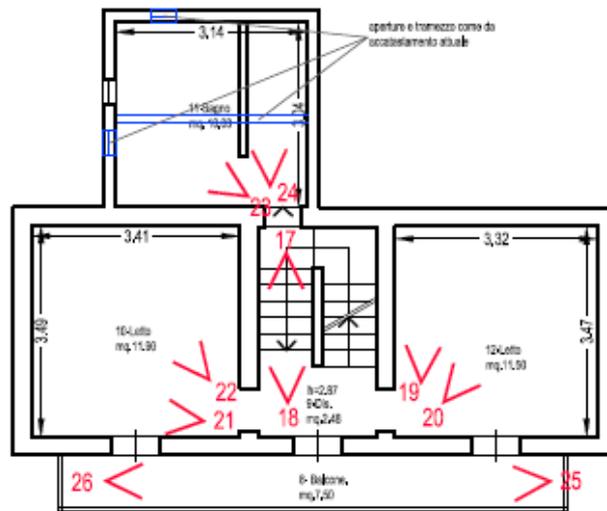
rapp. 1/200 



LOTTO N°1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PIANO PRIMO

rapp. 1/100 0 1 2 3 4mt.



RIPRESA DA GOOGLEHEART



TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA
PROMOSSA DA -omissis-
CONTRO -omissis-**

□ □ □ □ □

PROCEDIMENTO n°25/2015 R.G.

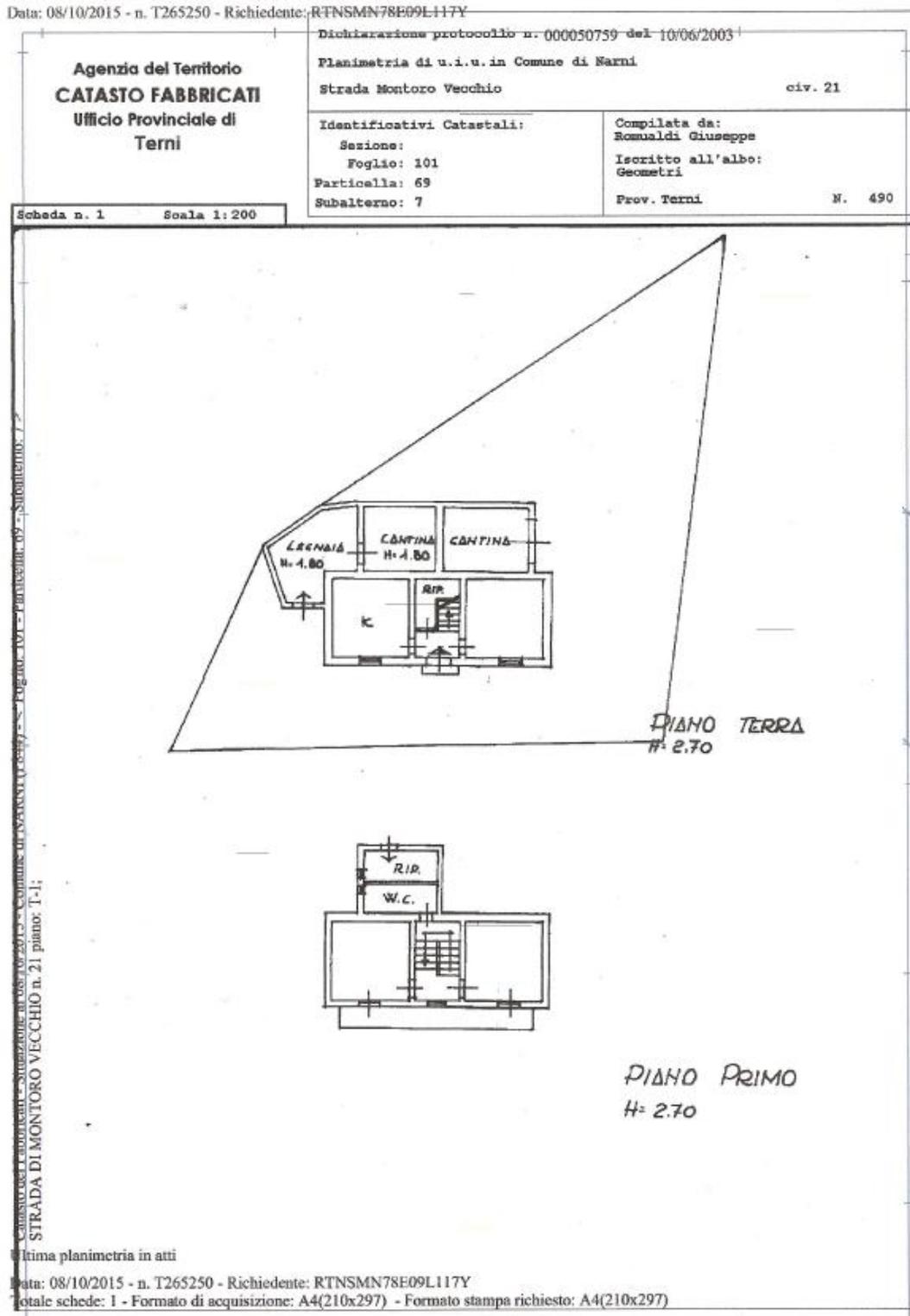
GIUDICE DR.SSA NATALIA GIUBILEI

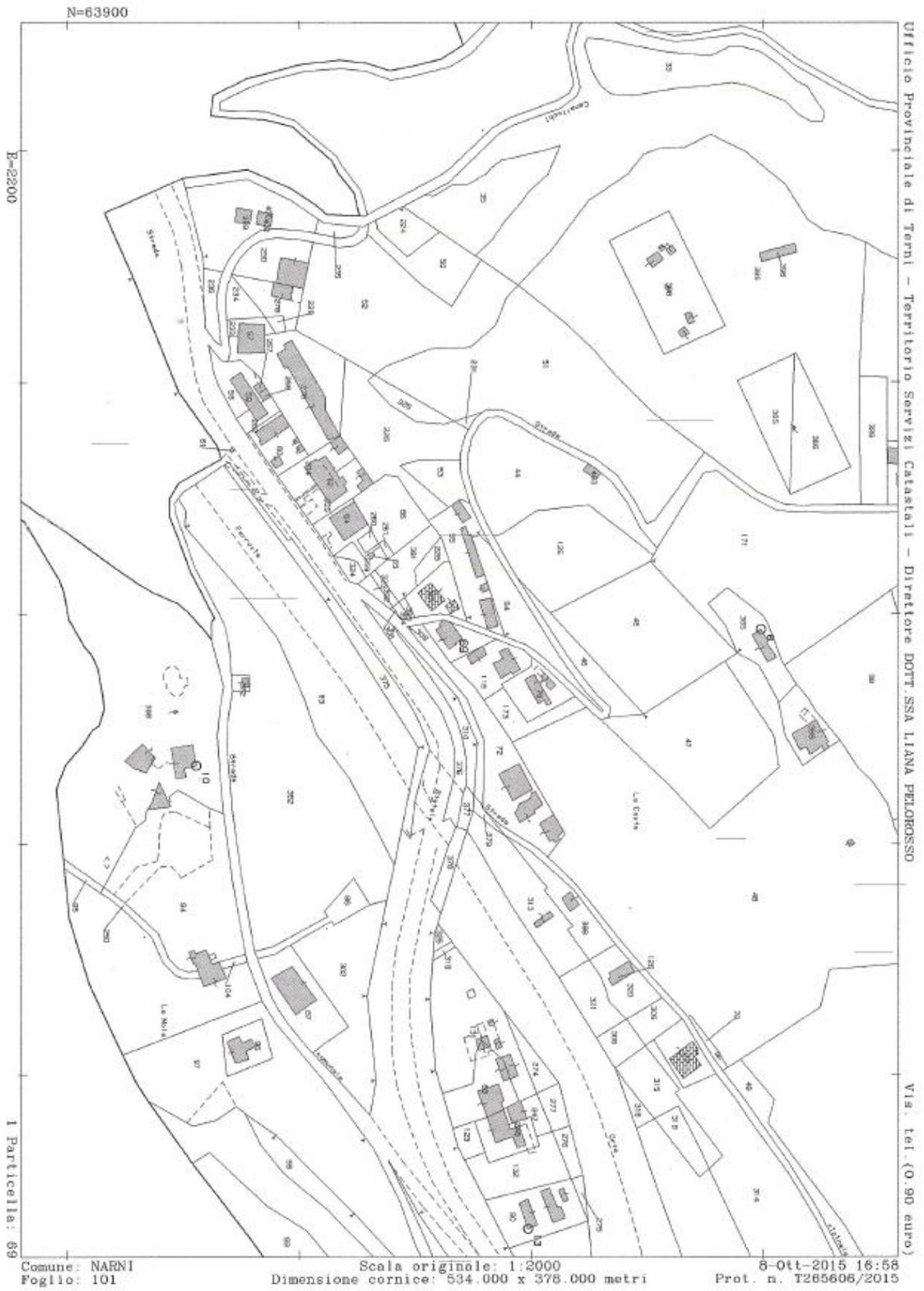
CUSTODE DR.SSA FILIPPETTI AVV. FRANCA

□ □ □

PLANIMETRIE

PLANIMETRIE CATASTALI ESTRATTI DI MAPPA



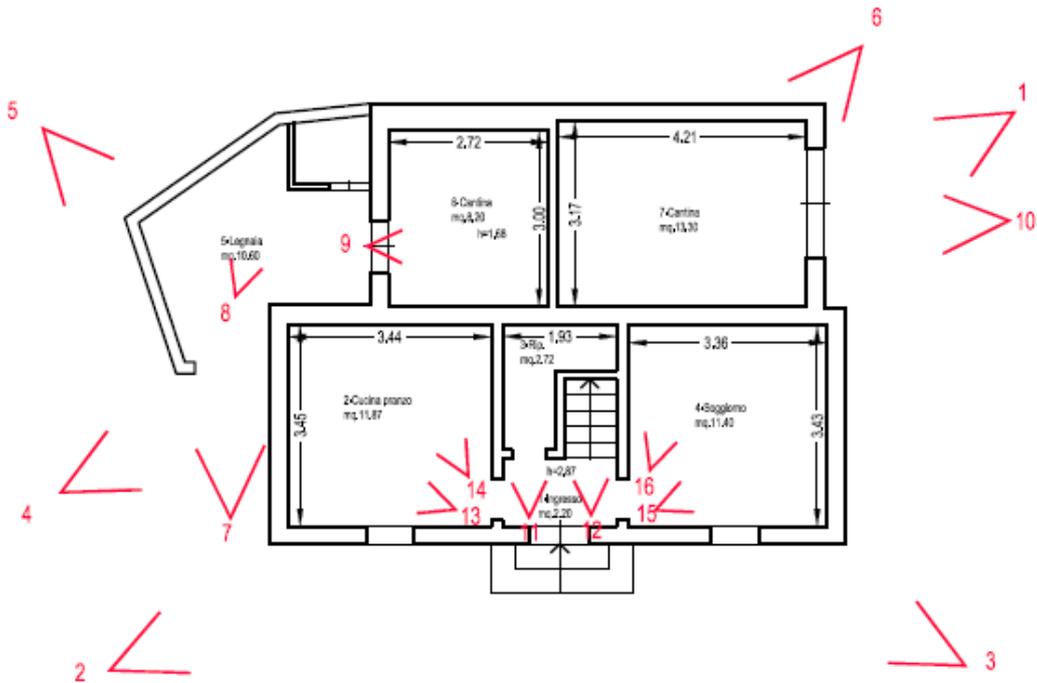


PLANIMETRIE DEL TECNICO

LOTTO N°1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PIANO TERRA ED ESTERNI

rapp. 1/200 



LOTTO N°1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PIANO PRIMO

rapp. 1/100 0 1 2 3 4mt.

