

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

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

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **64/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Daniela Dominici**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Moretti  
**Codice fiscale:** MRTNDR55H04L117D  
**Studio in:** Via Fratini 43 - 05100 Terni  
**Email:** andreamoretti\_000@fastwebnet.it  
**Pec:** andrea.moretti2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Capitonese 212 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 23, particella 116, subalterno 1, indirizzo via Capitonese 212, piano Terra, comune Narni, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, superficie 77,00, rendita € 130,15

**Corpo:** B

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** foglio 23, particella 116, subalterno 1, indirizzo via Capitonese 212, piano Terra, comune Narni, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, superficie 77,00, rendita € 130,15

**Corpo:** C

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** foglio 23, particella 121, subalterno 1, indirizzo Via Capitonese, piano Terra, comune Narni, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € € 24,17

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Capitonese 212 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Capitonese 212 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Capitonese 212 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Capitonese 212 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Capitonese 212 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Capitonese 212 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:**

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Via Capitonese 212 - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 36.295,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Narni (Terni)**  
Località/Frazione  
Via Capitonese 212

**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.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni) CAP: 05035, Via Capitonese 212**

Note: L'appartamento si trova al piano terra di uno stabile di vecchia costruzione, con a fianco e sopra un'altra unità immobiliare occupata dai relativi proprietari.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 23, particella 116, subalterno 1, indirizzo via Capitonese 212, piano Terra, comune Narni, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, superficie 77,00, rendita € 130,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Note: L'appartamento e la cantina sono inserite nella stessa planimetria, individuati entrambi al Foglio 23 particelle 116 sub 1 e 117

**Identificativo corpo: B.**

**Cantina [CN] sito in Via Capitonese 212**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 23, particella 116, subalterno 1, indirizzo via Capitonese 212, piano Terra, comune Narni, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, superficie 77,00, rendita € 130,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Note: L'appartamento e la cantina sono inserite nella stessa planimetria, individuati entrambi al Foglio 23 particelle 116 sub 1 e 117



**Identificativo corpo: C.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Capitonese 212**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 23, particella 121, subalterno 1, indirizzo Via Capitonese, piano Terra, comune Narni, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € € 24,17

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

L'immobile si trova nella lontana periferia di Narni, lungo la via Capitonese verso Amelia, in una zona agricola poco dopo la frazione "La Quercia", e fa parte di un piccolo complesso edificativo comprendente 2/3 corpi abitativi contigui e strutturalmente connessi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nulla. Importanti centri limitrofi: Nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Nulla.

**Attrazioni storiche:** L'agglomerato è classificato come "Riserva di Stabilità" in quanto esempio di del borgo rurale.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extraurbano 500 m

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni), Via Capitonese 212**

Libero

Note: L'appartamento è libero da occupanti ma ingombro di ogni genere di oggetti, sia nelle ubicazioni originali che accatastati alla rinfusa: mobili, suppellettili, vestiario, effetti personali

**Identificativo corpo: B**

**Cantina [CN] sito in Narni (Terni), Via Capitonese 212**

Libero

Note: La cantina, in discreto stato di conservazione, è ingombra di ogni genere di masserizie: mobili, suppellettili, vestiario, accessori ecc.



**Identificativo corpo: C****Garage o autorimessa [G] sito in Narni (Terni), Via Capitonese 212**

Libero

Note: Il box è nella immediata disponibilità dell'acquirente ma al pari dell'appartamento e della cantina è ingombro di ogni sorta di materiali e cianfrusaglie che necessitano di essere sgomberate per poter usufruire del locale.

**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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca di Terni in data 14/04/2006 ai nn. 49155/8019; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/04/2006 ai nn. 5066/1089

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca di Terni in data 14/04/2006 ai nn. 49155/8019; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/04/2006 ai nn. 5066/1089

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca di Terni in data 14/04/2006 ai nn. 49155/8019; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/04/2006 ai nn. 5066/1089

**Dati precedenti relativi ai corpi: C***4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni - Agenzia delle Entrate in data 23/03/2016 ai nn. 2959/2086;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni - Agenzia delle Entrate in data 23/03/2016 ai nn. 2959/2086;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni - Agenzia delle Entrate in data 23/03/2016 ai nn. 2959/2086;

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**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:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni), Via Capitonese 212**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Cantina [CN] sito in Narni (Terni), Via Capitonese 212**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - La cantina si raggiunge mediante un tratto sterrato in pendenza, poco agevole.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C**

**Garage o autorimessa [G] sito in Narni (Terni), Via Capitonese 212**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato





**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/04/1994 al 06/11/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 06/04/1994 ai nn. 34/739 - trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 25/05/1994 ai nn. 4243/3208.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/11/2000 al 14/04/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Imbellone di Terni in data 06/11/2000 ai nn. 41892/8685 - trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 17/11/2000 ai nn. 11202/7491.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca di Terni in data 14/04/2006 ai nn. 49154/8018 - trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 19/04/2006 ai nn. 5065/3110.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/04/1994 al 06/11/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 06/04/1994 ai nn. 34/739 - trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 25/05/1994 ai nn. 4243/3208.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/11/2000 al 14/04/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Imbellone di Terni in data 06/11/2000 ai nn. 41892/8685 - trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 17/11/2000 ai nn. 11202/7491.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca di Terni in data 14/04/2006 ai nn. 49154/8018 - trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 19/04/2006 ai nn. 5065/3110.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/04/1994 al 06/11/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 06/04/1994 ai nn. 34/739 - trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 25/05/1994 ai nn. 4243/3208.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/11/2000 al 14/04/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Imbellone di Terni in data 06/11/2000 ai nn. 41892/8685 - trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 17/11/2000 ai nn. 11202/7491.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca di Terni in data 14/04/2006 ai nn. 49154/8018 - trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 19/04/2006 ai nn. 5065/3110.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C



**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il corpo bagno è stato sanato con condono pratica n. 534 del 27/03/1986, prot. 5434, a nome di Sciarra Luisa, all'epoca proprietaria dell'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Cantina [CN]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	E3: zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva
Norme tecniche di attuazione:	L'agglomerato è classificato come "Riserva di Stabilità", eventuali interventi possono essere realizzati solo mantenendo le caratteristiche tipiche del borgo rurale, secondo la delibera di G.R. 420 del 2007
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	6,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	88 mq
Altro:	Eventuali interventi possono essere realizzati solo mantenendo le caratteristiche tipiche del borgo rurale, secondo la delibera di G.R. 420 del 2007
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Cantina [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	E3: zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva
Norme tecniche di attuazione:	L'agglomerato è classificato come "Riserva di Stabilità", eventuali interventi possono essere realizzati solo mantenendo le caratteristiche tipiche del borgo rurale, secondo la delibera di G.R. 420 del 2007
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	6,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	E3: zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva
Norme tecniche di attuazione:	L'agglomerato è classificato come "Riserva di Stabilità", eventuali interventi possono essere realizzati solo mantenendo le caratteristiche tipiche del borgo rurale, secondo la delibera di G.R. 420 del 2007
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	6,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO



**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: C**Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Appartamento al piano terra di uno stabile di vecchia costruzione. Verso gli anni '70-'80 sopra la cantina sita al livello sottostante ed in adiacenza al corpo principale è stato costruito un piccolo corpo che ospita il bagno.

La porta di ingresso si apre su un locale di soggiorno, utilizzato anche come camera da letto. Da questo si accede al locale cucina-pranzo fornito di caminetto, ad una cameretta ed al bagno. L'appartamento, in accettabili condizioni di manutenzione ed efficienza, è però ingombro all'inverosimile di ogni sorta di materiale: mobili, suppellettili, scaffali, libri, vestiario di ogni genere, cd musicali ed ogni quant'altro.

Al livello sottostante, non comunicante e raggiungibile tramite una poco agevole discesa, si trova un locale cantina, anch'esso in discreto stato ma ingombro di ogni sorta di oggetti come l'appartamento.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 212;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione, compatibili con la vetustà. Non mostra segni di cedimento o degrado, né tracce di umidità.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

- Note: Gli infissi esterni sono di diverse tipologie, in alluminio, in ferro ed in legno, tutti in cattivo stato di manutenzione tranne la finestra del bagno, di più recente realizzazione.

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Le uniche 2 porte interne sono quelle della cameretta e del bagno

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**



Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: Il generatore di calore si trova nel locale cantina, non comunicante con l'appartamento.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici indicate sono tutte misurate al netto delle murature

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	49,00	1,00	49,00
		<b>49,00</b>		<b>49,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: Narni

Tipologia: Economica

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **B**

Si tratta di un locale cantina situato di lato e ad un livello più basso dell'appartamento. Non c'è comunicazione interna ma vi si accede passando per una rampa esterna non pavimentata e poco agevole. Nella cantina è alloggiata la caldaia che serve l'appartamento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non c'è numero civico;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione, compatibili con la vetustà. Non mostra segni di cedimento o degrado, né tracce di umidità.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici indicate sono tutte misurate al netto delle murature

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
		<b>20,00</b>		<b>20,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: Narni

Tipologia: Economica

Valore di mercato min (€/mq): 500

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 700

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto C

Si tratta di un box situato in un blocco staccato dal fabbricato abitazione, con altri box analoghi adiacenti ai due lati.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non ha civico; ha un'altezza interna di circa: m. 2,66 (media tra 2,30 e 3,02)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in situazione precaria, il pavimento -in battuto di cemento- è spaccato in due punti a causa del cedimento del terrapieno sottostante, i muri laterali presentano larghe crepe e la copertura -in ondulato Eternit poggiato su listelli di legno- presenta anch'essa lesioni.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>eternit</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: La copertura, in eternit ondulato, è semplicemente appoggiata su listelli di legno e presenta diverse lesioni
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: Il pavimento in battuto di cemento presenta diverse fratture e sconessioni, a causa del cedimento del terreno di posa.
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
-----------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici indicate sono tutte misurate al netto delle murature

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
		<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: Narni

Tipologia: Economica

Valore di mercato min (€/mq): 400

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 500





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

Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto con unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona, nonché avvalendosi del contributo di fonti istituzionali e specializzate.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Provincia di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 720,00;

Altre fonti di informazione: Catasto di Terni. Conservatoria dei registri Immobiliari. Ufficio del Registro di Terni. Ufficio Tecnico del Comune di Narni. Parametri medi di zona. Borsa immobiliare della Camera di Commercio..

**8.3 Valutazione corpi:****A. 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>
Residenziale	49,00	€ 700,00	€ 34.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.300,00
Valore corpo			€ 34.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.300,00

**B. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	20,00	€ 300,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.000,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00



**C. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	12,00	€ 200,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.400,00
Valore corpo			€ 2.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	49,00	€ 34.300,00	€ 34.300,00
B	Cantina [CN]	20,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
C	Garage o autorimessa [G]	12,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00

**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% )	€ 6.405,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il corpo A (appartamento) è di esigua superficie e non è divisibile. La cantina sottostante (corpo B), munita di ingresso indipendente e non comunicante con l'appartamento, potrebbe essere divisa catastalmente e trattata separatamente ma l'intervento, tecnicamente possibile, non appare realistico né conveniente.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 36.295,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 36.295,00</b>

**Allegati**

Estratto di mappa catastale (foglio 23 part. 116 sub 1, 117 e 121 sub 1). Planimetrie catastali. Visure catastali attuale e storiche. Ispezioni ipotecarie storiche. Fotografie dell'esterno dell'immobile e dell'interno dell'appartamento.

Data generazione:  
10-08-2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Moretti**





Tetto.jpg



Garage esterno.jpg

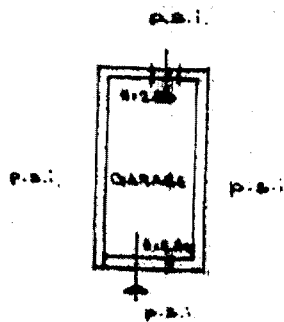




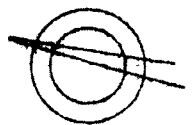
Facciata.jpg

Fg. 23 part. 121 sub 1

PIANO TERRENO

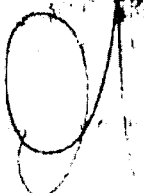


ORIENTAMENT



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

UFFICIO  
N° 

FOG. 23 PART 121 sub 1

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

STEFANO ROMANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TERNI

DATA 27-11-87

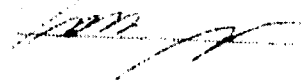
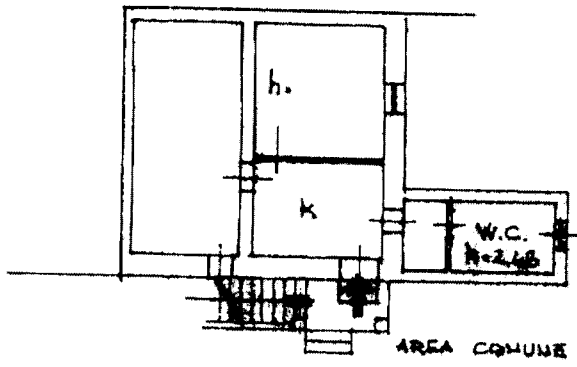
Firma: 

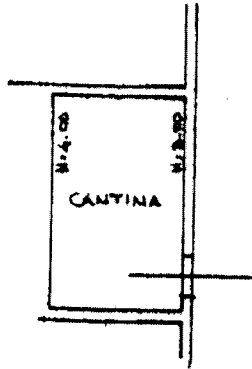
Fig 23 part. { 116 sub 1  
117



PIANO PRIMO

PROPRIETA' CONDIZIONALE

PIANO TERRENO



ORIENTAM



SCALA DI 1.



09253907

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Ampliamento del F.o.c. 23  
part. 116 sub 1 assume il  
nuovo identificativo  
F.o.c. 23 part. { 116 sub 1  
117 sub -

Compilato dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

STEFANO ROMANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TERNI

DATA 12/10/1986

Firma: