
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **141/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott. Paolo Cesarini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Loc. Recentino -
Via Ortana 84/C

Esperto alla stima: Marco Finestauri
Codice fiscale: FNSMRC67R23L117Y
Studio in: Piazza Mario Ridolfi n.20 - 05100 Terni
Telefono: 0744/401923
Fax: 0744/401923
Email: marcofinestauri@libero.it
Pec: marco.finestauri@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ortana n.84/C - Località Recentino - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Loc. Recentino - Via Ortana 84/C

Corpo: Appartamento al piano primo - Cantina al piano seminterrato

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS nata a Amelia il 05/02/1943 CF OMISSIS OMISSIS nato a Montecastrilli il 17/08/1939 CF OMISSIS, foglio 88, particella 101, subalterno 3, indirizzo Via Ortana 84/C, piano 1-S1, comune Narni, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 212 mq, rendita € 318.14

2. Stato di possesso

Bene: Via Ortana n.84/C - Località Recentino - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Loc. Recentino - Via Ortana 84/C

Corpo: Appartamento al piano primo - Cantina al piano seminterrato

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ortana n.84/C - Località Recentino - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Loc. Recentino - Via Ortana 84/C

Corpo: Appartamento al piano primo - Cantina al piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ortana n.84/C - Località Recentino - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Loc. Recentino - Via Ortana 84/C

Corpo: Appartamento al piano primo - Cantina al piano seminterrato

Creditori Iscritti: CONFCOMMERCIO, INTESA SAN PAOLO SPA, SE.RI.T., SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Ortana n.84/C - Località Recentino - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Loc. Recentino - Via Ortana 84/C

Corpo: Appartamento al piano primo - Cantina al piano seminterrato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno



Beni: Via Ortana n.84/C - Località Recentino - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Loc. Recentino - Via Ortana 84/C

Corpo: Appartamento al piano primo - Cantina al piano seminterrato
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ortana n.84/C - Località Recentino - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Loc. Recentino - Via Ortana 84/C

Corpo: Appartamento al piano primo - Cantina al piano seminterrato
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ortana n.84/C - Località Recentino - Narni (Terni) - 05035

Lotto: 001 - Loc. Recentino - Via Ortana 84/C

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Narni (Terni)
Località/Frazione Località Recentino
Via Ortana n.84/C

Lotto: 001 - Loc. Recentino - Via Ortana 84/C

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: Appartamento al piano primo - Cantina al piano seminterrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Loc. Recentino, Via Ortana 84/C

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Amelia il 05/02/1943 CF OMISSIS OMISSIS nato a Montecastrilli il 17/08/1939 CF OMISSIS, foglio 88, particella 101, subalterno 3, indirizzo Via Ortana 84/C, piano



1-S1, comune Narni, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 212 mq, rendita € € 318.14

Millesimi di proprietà di parti comuni: BCNC area di enti urbani e promiscui distinta al F.88 P.IIa 89 millesimi di proprietà dei Sig. OMISSIS e OMISSIS 87,517/1000.

Note: Il CTU riferisce che nello stesso stabile anche se non oggetto di pignoramento gli esecutati hanno delle quote su altre unità immobiliari che qui di seguito vengono precisate: Magazzino uso soffitta ubicato al piano secondo e censito al F.88 P.IIa 101 sub 8 con quota di 1/6 ciascuno di proprietà degli esecutati; Centrale termica ubicata al piano seminterrato e censita al F.88 P.IIa 101 sub. 10 cointestata tra gli esecutati e il subalterno 9.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, poichè è stato realizzato un bagno in sostituzione di una dispensa e diversa distribuzione degli spazi interni nel soggiorno. Si precisa che la sagoma del fabbricato e le destinazioni d'uso risultano idonee e non modificate rispetto alla scheda catastale. Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Doc.fa

Doc.fa: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione, edificato nell'anno 1961. L'appartamento residenziale oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo, la cantina è ubicata al piano seminterrato. Il CTU Geometra Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni Comune di Narni, al foglio 88 particella 101 subalterno 3 per quanto riguarda l'appartamento e la cantina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Centrale Enel.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Narni centro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Narni, Ponte di Augusto.

Principali collegamenti pubblici: E-45 6 km, A1autostrada 20 km

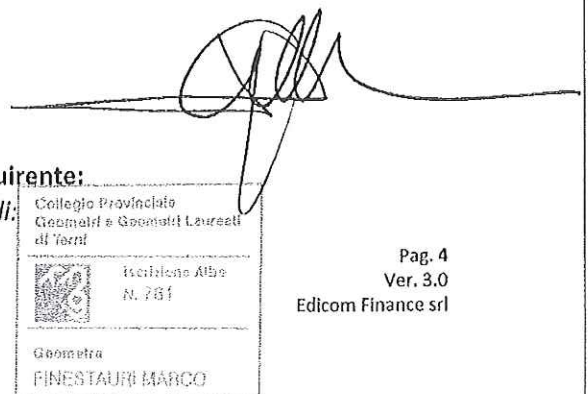
3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:



- Pignoramento a favore di CONFCOMMERCIO contro OMISSIS ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 30/09/2010 ai nn. 841 iscritto/trascritto a Terni in data 09/11/2010 ai nn. 13327/8346; Si precisa che da accertamenti effettuati la Confcommercio-unione del commercio del turismo e dei servizi della provincia di terni non è società esistente. Si evince che i pignoramenti erano trascritti senza precedente iscrizione di ipoteca. Infine la cancelleria del tribunale di Terni in data 03-07-2017 ha dichiarato che nei confronti dei debitori eseguiti non risulta, in riferimento ai pignoramenti citati pendente alcuna procedura esecutiva immobiliare. Quindi non è necessaria la notifica ex art.498 c.p.c. e quantomeno la trasmissione della perizia immobiliare..

- Pignoramento a favore di CONFCOMMERCIO contro OMISSIS ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 20/09/2011 ai nn. 839 iscritto/trascritto a Terni in data 06/10/2011 ai nn. 11957/8148; Si precisa che da accertamenti effettuati la Confcommercio-unione del commercio del turismo e dei servizi della provincia di terni non è società esistente. Si evince che i pignoramenti erano trascritti senza precedente iscrizione di ipoteca. Infine la cancelleria del tribunale di Terni in data 03-07-2017 ha dichiarato che nei confronti dei debitori eseguiti non risulta, in riferimento ai pignoramenti citati pendente alcuna procedura esecutiva immobiliare. Quindi non è necessaria la notifica ex art.498 c.p.c. e quantomeno la trasmissione della perizia immobiliare..

- Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro OMISSIS ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 13/07/2017 ai nn. 2138/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 28/07/2017 ai nn. 7940/5470;

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 INTESA SAN PAOLO SPA contro OMISSIS; Importo Ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000 ; A rogito di Notaio Vladimiro Capasso in data 24/01/2005 ai nn. 64475; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/01/2005 ai nn. 1064/271

- Ipoteca legale attiva; A favore di SE.RI.T. SPA contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 395106.90; Importo capitale: € 159657.29 ; A rogito di SE.RI.T in data 18/11/2005 ai nn. 4905; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/12/2005 ai nn. 14947/3923

- Ipoteca legale annotata; A favore di SE.RI.T SPA contro OMISSIS; Importo Ipoteca: € 104170.70; Importo capitale: € 36524.41 ; A rogito di SE.RI.T in data 18/11/2005 ai nn. 4907; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/12/2005 ai nn. 14949/3925



- Ipoteca legale attiva; A favore di SE.RI.T. SPA contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 56596.68; Importo capitale: € 25014.86 ; A rogito di SE.RI.T in data 21/09/2006 ai nn. 6088; Iscritto/trascritto a Terni in data 29/09/2006 ai nn. 12601/2779

- Ipoteca legale attiva; A favore di SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 30479.20; Importo capitale: € 13613.46 ; A rogito di SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA in data 20/02/2007 ai nn. 6677; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/02/2007 ai nn. 2490/584

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 834,34 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.284,19 €.

Millesimi di proprietà: appartamento e cantina 88.828 millesimi manutenzione scala 431.605 millesimi manutenzione edificio 319.598 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe C EP gl,nren 129.430 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe C EP gl,nren 129.430 kWh/mq anno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



Titolare/Proprietario: E.N.E.L. spa proprietario/i ante ventennio al 30/12/1999 . In forza di trasformazione società - a rogito di Presidente della Repubblica, in data 11/07/1992, ai nn. 333; registrato a , in data , ai nn. 1037/1/1998.

Titolare/Proprietario: Società Dalmazia Trieste spa dal 30/12/1999 al 18/03/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Capasso Alberto Vladimiro, in data 30/12/1999, ai nn. 40822; trascritto a Terni, in data 14/04/2001, ai nn. 3355/2309.

Titolare/Proprietario: Società Dalmazia Trieste srl dal 18/03/2004 al 24/01/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Capasso Alberto Vladimiro, in data 18/03/2004, ai nn. 59494; trascritto a Terni, in data 15/07/2004, ai nn. 8460/5353.

Titolare/Proprietario OMISSIS nato a Montecastrilli il 17-08-1939 CF OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni OMISSIS nata ad Amelia il 05-02-1943 CF OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni dal 24/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Capasso Alberto Vladimiro, in data 24/01/2005, ai nn. 64474; trascritto a Terni, in data 27/01/2005, ai nn. 1063/655. 655.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla osta per esecuzione lavori n.1599 del 07/02/1961

Intestazione: Società Terni

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione di fabbricato civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/02/1961 al n. di prot. 1599

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1962 al n. di prot. 529

Numero pratica: Sanatoria opere abusive n.1460 del 28-08-2001

Intestazione: Società Dalmazia Trieste spa

Tipo pratica: sanatoria per condono edilizio

Per lavori: di costruzione di una palazzina in difformità dalla licenza edilizia n.1599/1878 del 07-02-1961

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 29/04/1986 al n. di prot. 8074

Rilascio in data 28/08/2001 al n. di prot. 1460

Numero pratica: Concessione edilizia n.14678 del 15-11-1995

Intestazione: E.N.E.L. spa

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione impianto smaltimento acque nere per villaggio residenziale in località recentino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/06/1995 al n. di prot. 9305

Rilascio in data 15/11/1995 al n. di prot. 14678

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare gravano delle difformità da sanare riguardanti opere interne e precisamente diversa distribuzione degli spazi interni e ed in particolare la trasformazione di una dispensa in wc di servizio. Quindi si specifica che le difformità realizzate sono sanabili con una pratica amministrativa comunale CILA in sanatoria e con il pagamento di una sanzione di €1000.00 circa.

Regolarizzabili mediante: CIL in sanatoria

sanzione amministrativa: € 1.000,00

CILA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	E1 zona di salvaguardia idrologica intensiva e di inedificabilità assoluta - Sub-sistema V2 connessioni territoriali fluviali
Norme tecniche di attuazione:	art. 5.3.1.5 P.O. E1 zona di salvaguardia idrologica intensiva e di inedificabilità assoluta - art.5.1.2.2 P.S. Sub-sistema V2 connessioni territoriali fluviali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	E1 zona di salvaguardia idrologica intensiva e di inedificabilità assoluta - Sub-sistema V2 connessioni territoriali fluviali
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento al piano primo - Cantina al piano seminterrato

L'appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo, nel fabbricato sito nel Comune di Narni Loc. Recentino Via Ortana 84/C con identificativi catastali foglio 88 particella 101 subalterno 3.

Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 20/12/2017 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate:

l'appartamento è situato al piano primo del fabbricato ed è stato edificato nel 1961; il CTU dichiara che essendo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ubicato all'interno di un complesso residenziale ed è esistente un condominio riferito al fabbricato.

Lo stesso è composto da: un soggiorno, cucina, tre camere da letto matrimoniali, due bagni, un ingresso, ripostiglio, un corridoio con disimpegno ed una sala oltre a due balconi.

L'appartamento si presenta in condizioni appena accettabili, con rifiniture interne accettabili, la struttura portante del fabbricato è realizzata interamente in pietra, i solai sono in latero cemento, la copertura a falde inclinate con manto di copertura con tegole marsigliesi in cotto e gronde in muratura, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno verniciato con vetri semplici e muniti di avvolgibili in legno e plastica, i pavimenti risultano essere in graniglia di cemento originali dell'epoca di costruzione, le rifiniture sono accettabili, la tinteggiatura a tempera completamente da rifare, l'intonaco di tipo civile in cattive condizioni, le porte interne in legno tamburato verniciate di grigio.

Il CTU precisa che l'appartamento abbisogna in modo inequivocabile di una ristrutturazione interna per renderlo più idoneo e vivibile, si precisa infatti che vi sono infiltrazioni di acqua nella camera da letto 1 da eliminare e ristrutturare.

Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: il riscaldamento è prodotto con due stufe a pellet una collocata nel soggiorno e l'altra nella camera2, acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia autonoma dell'unità immobiliare urbana alimentata a gas metano.

L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti, gli stessi sono stati rifatti completamente nell'anno 1992.

La cantina è ubicata al piano seminterrato, specificando che esiste l'impianto elettrico a norma.

Le pareti e la pavimentazione risultano allo stato grezzo senza alcun tipo di rifinitura.

La cantina è composta da una superficie reale netta di mq.8.78.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,38**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1961

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.15

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: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: c.a. condizioni: buone



Copertura	tipologia: a falde condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: graniglia di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di gres condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



[Handwritten signature]

Fognatura

tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas

tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: pellet diffusori: stufa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	due stufe a pellet.
Stato impianto	buono
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso	sup reale netta	9,83	1,00	9,83
corridoio	sup reale netta	15,69	1,00	15,69
soggiorno	sup reale netta	15,33	1,00	15,33
cucina	sup reale netta	11,57	1,00	11,57
camera1	sup reale netta	17,88	1,00	17,88
bagno	sup reale netta	6,69	1,00	6,69
wc	sup reale netta	3,97	1,00	3,97
ripostiglio	sup reale netta	5,42	1,00	5,42
disimpegno	sup reale netta	3,89	1,00	3,89
camera2	sup reale netta	19,96	1,00	19,96
camera3	sup reale netta	28,37	1,00	28,37
sala	sup reale netta	25,33	1,00	25,33
balcone1	sup reale netta	7,66	1,00	7,66
balcone2	sup reale netta	3,79	1,00	3,79
		175,38		175,38

Accessori

Cantina al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 8.78 mq
Valore a corpo: € 2195

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo



applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 750,00 al Mq. per l'appartamento al piano primo, € 250.00 al mq per la cantina al piano seminterrato, mentre € 300.00 per i balconi al piano primo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare delle regione Umbria, Osservatorio mercato immobiliare.;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo - Cantina al piano seminterrato. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ingresso	9,83	€ 750,00	€ 7.372,50
corridoio	15,69	€ 750,00	€ 11.767,50
soggiorno	15,33	€ 750,00	€ 11.497,50
cucina	11,57	€ 750,00	€ 8.677,50
camera1	17,88	€ 750,00	€ 13.410,00
bagno	6,69	€ 750,00	€ 5.017,50
wc	3,97	€ 750,00	€ 2.977,50
ripostiglio	5,42	€ 750,00	€ 4.065,00
disimpegno	3,89	€ 750,00	€ 2.917,50
camera2	19,96	€ 750,00	€ 14.970,00
camera3	28,37	€ 750,00	€ 21.277,50
sala	25,33	€ 750,00	€ 18.997,50
balcone1	7,66	€ 300,00	€ 2.298,00
balcone2	3,79	€ 300,00	€ 1.137,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.382,50
Valore corpo	€ 126.382,50
Valore Accessori	€ 2.195,00
Valore complessivo intero	€ 128.577,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 128.577,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al piano primo - Cantina al piano seminterrato	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	175,38	€ 128.577,50	€ 128.577,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



[Handwritten signature]

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%) € 19.286,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 106.090,88

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:
29-01-2018

L'Esperto alla stima
Marco Finestauri



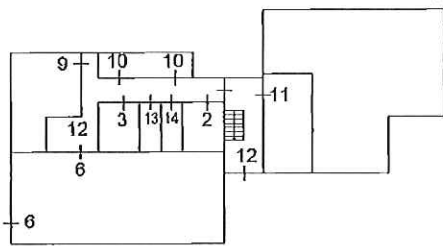
[Handwritten signature of Marco Finestauri]

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Capitoni Pierpaolo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Terni	N. 915

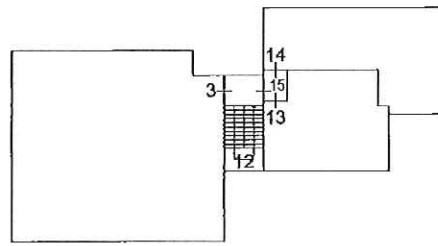
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Narni	Protocollo n. TR0133471 del 17/07/2007
Sezione: Foglio: 88 Particella: 101	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

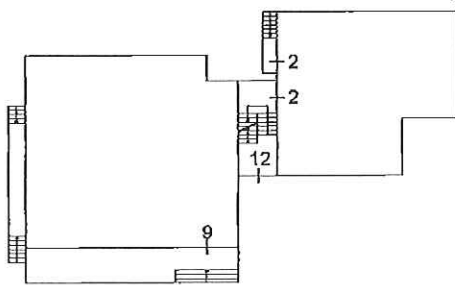
Piano primo sottostrada



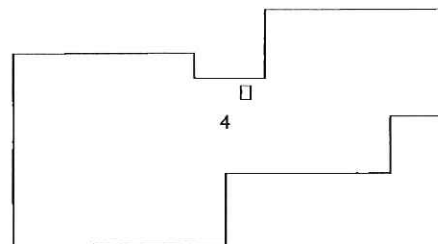
Piano primo



Piano terra



Piano secondo e sottotetto



Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ES. IMM. 141/2017

Intesa San Paolo spa

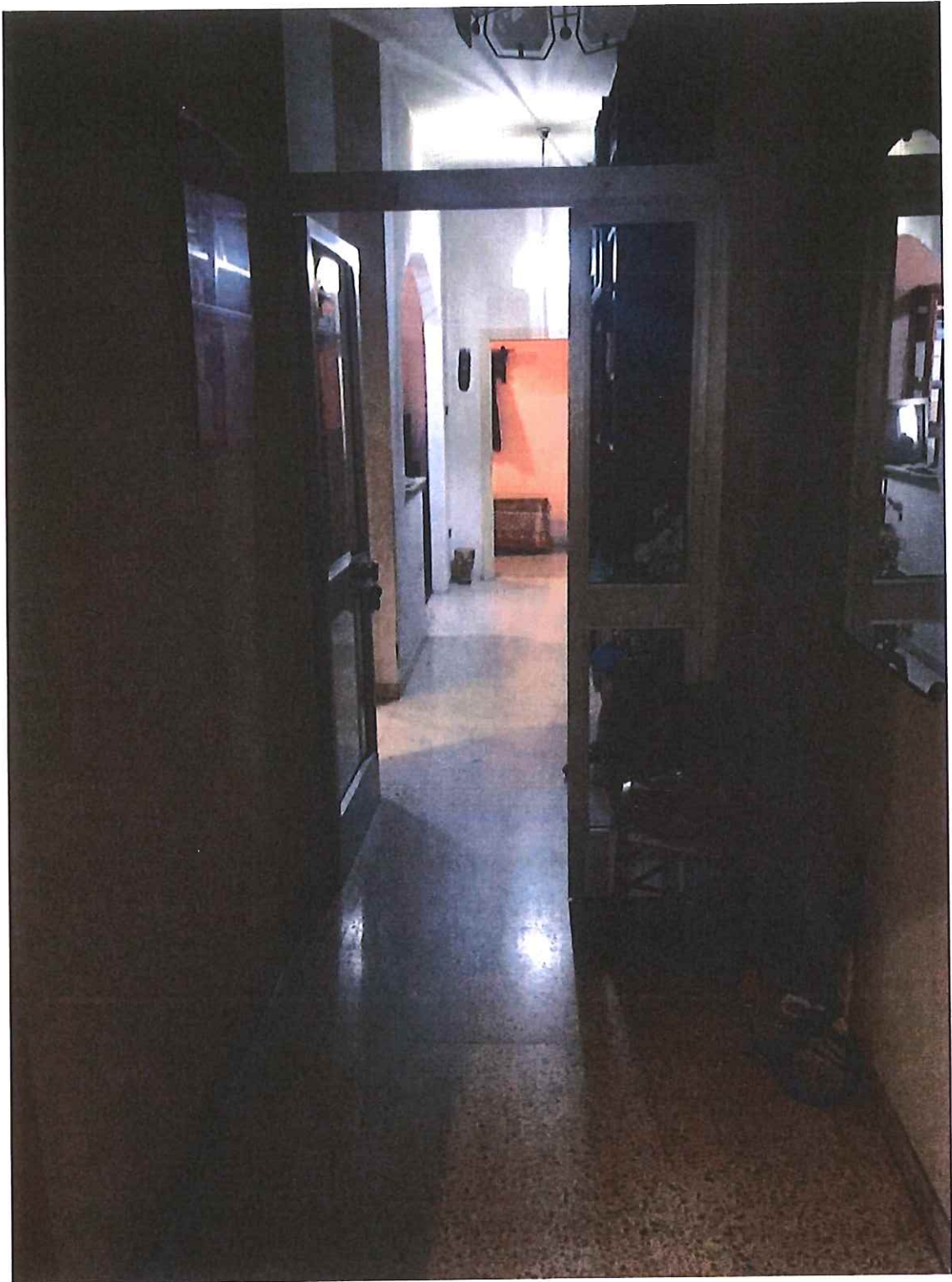
c/o

Giulivi Palmira + altri 1



Figura 1 prospetto esterno





Ingresso .





Figura 22 particolare cucina

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 731

Geometra
FINESTAURI MARCO