

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**Casse di Risparmio dell'Umbria SPA**

contro:



**N° Gen. Rep. 241/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **04.02.2016**

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

Custode Giudiziario: **Erika Capocetti**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 001 - 002**

Esperto alla stima: **Arch. Gianluca Boccacci**

Codice fiscale: BCCGLC76P22L117D

Partita IVA: 01339480558

Studio in: Via del Colle 7 - 05100 Terni

Telefono: 3471173499

Fax: 07441921232

Email: [arch.baccacci@libero.it](mailto:arch.baccacci@libero.it)

Pec: [gianluca.boccacci@archiworldpec.it](mailto:gianluca.boccacci@archiworldpec.it)

Beni in **Narni (Terni)**  
Località/Frazione **Cigliano - Narni (TR)**  
Località Strada della Cesa SNC  
**Lotto: 001**

### 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:

Quota e tipologia del diritto:

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] nelle persone [REDACTED]

[REDACTED] – Trattasi di porzione di fabbricati, facente parte di un complesso edilizio di n. 8 alloggi a schiera siti in Narni (TR) – Località Cigliano in Strada della Cesa snc. La proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Il bene in oggetto è composto da porzione di piano interrato adibito a locali garage, cantine e taverna in corso di costruzione. Al momento del sopralluogo è presente solo il piano interrato in corso di costruzione di due fabbricati adibiti ad abitazione.

#### Identificato al catasto Fabbricati :

- [REDACTED]  
Foglio 48, particella 1071, subalterno 2, fabbricato in corso di costruzione;

- [REDACTED]  
Foglio 48, particella 1071, subalterno 3, fabbricato in corso di costruzione;

### 2. Descrizione generale(quartiere e zona):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno

Importanti centri limitrofi: Narni(TR) - Terni (TR).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Rocca di Narni(TR) – Cascata delle Marmore (TR).

Attrazioni storiche: Rocca di Narni(TR).

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Narni 3 km, Stazione Ferroviaria di Terni 10 Km – Strada statale E45 – Autostrada A1 Casello di Orte

### 3. Stato di possesso:

Libero in corso di costruzione.

### 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: **nessuno**

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:**

-Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di

[REDACTED]

Concesso per la costruzione di alloggi a schiera in Località Cigliano del Comune di Narni, sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Narni col foglio 48 particella 975 e foglio 48 particella 723/P.

-Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore della

[REDACTED]

- Scrittura privata con sottoscrizione

[REDACTED]

- Ipoteca Legale a favore di

[REDACTED]

Pignoramenti:

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

[REDACTED]

**4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna**

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna**



attualmente presente dei ferri di ripresa dei pilastri che individuano la posizione dei fabbricati. Sono presenti delle difformità al piano interrato, rispetto al progetto approvato. Non sono stati realizzati i vespai di aereazione, ma è stato realizzato un unico locale interrato privo di rientranze difforme dall'allegato al permesso di costruire.

Non si dichiara la conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante pratiche in sanatoria presso il Comune.

Costo presunto per la regolarizzazione edilizia : € 4.000,00

Oneri totali : € 4.000,00

#### Conformità catastale:

L'immobile è attualmente distinto al N.C.E.U. del Comune di Narni Foglio 48, particella 1071, subalterno 2, fabbricato in corso di costruzione e Foglio 48, particella 1071, subalterno 3, fabbricato in corso di costruzione; Le planimetrie catastali non sono state redatte in quanto si tratta di fabbricato in corso di costruzione, attualmente è presente un elaborato planimetrico, con indicazione dei subalterni, al momento non individuabili in quanto non vi sono delle aree definite che possano permettere l'identificazione degli stessi.

Pertanto lo stesso deve essere regolarizzato attraverso aggiornamento catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali.

Costo presunto per la regolarizzazione:

Pratica Catastale: € 4000,00

Oneri totali: € 4000,00

#### 7.2 Conformità urbanistica:

L'area in cui ricade il fabbricato è censita dal P.R.G. del Comune di Narni. Trattasi di zona residenziale di espansione "B" zone totalmente o parzialmente edificate diverse e nel sub sistema R2 residenza - città in aggiunta. Tipo di intervento nuova edificazione con i seguenti parametri  $if=0,50$  mc/mq  $Rc=0.20$  mq/mq e  $H_{max}$  pari a m 7.00.

Destinazione	Parametro	mc/ realizzabili	Coeff.	Sup. equiv.
Fabbricato edificabile	Volume potenziale	150,00	1,00	150,00
Fabbricato edificabile	Volume potenziale	150,00	1,00	150,00
	<b>Totale</b>	<b>300,00</b>		<b>300,00</b>
	<b>Totale mc</b>			<b>300,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	<i>materiale: in c.a, condizioni: buone.</i>
<i>Strutture verticali:</i>	<i>materiale: in c.a, condizioni :buone.</i>
<i>Travi:</i>	<i>materiale: c.a, condizioni: buone.</i>
<i>Solai:</i>	<i>materiale: latero-cemento, condizioni: buone.</i>
<i>Copertura:</i>	<i>non presente.</i>
<i>Scale:</i>	<i>non presenti.</i>
<i>Balconi:</i>	<i>non presenti.</i>

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	<i>non presenti.</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>non presenti.</i>
<i>Manto di copertura:</i>	<i>non presente.</i>
<i>Pareti esterne:</i>	<i>pareti in c.a</i>
<i>Pavimentazione esterna:</i>	<i>non presente.</i>
<i>Pavimentazione interna:</i>	<i>non presente.</i>
<i>Rivestimento:</i>	<i>non presente.</i>
<i>Portone d'ingresso:</i>	<i>non presente.</i>
<i>Scala:</i>	<i>non presente.</i>

*Impianti:* non presenti.**Accessori: nessuno****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III° trimestre 2015 le quotazioni afferenti ai valori dei terreni edificabili assimilabili a quello da valutare sono compresi tra i 50,00 €/mc ed i 90,00 €/mc di superficie edificabile.

Dal quadro rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra i 50,00 €/mc ed i 90,00 €/mc. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario di mq di superficie utile di 90,00 €/mc.

**8.2 Fonti di informazione:**

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OML

**8.3 Valutazione corpi:****A. Lotto edificabile e terreno di pertinenza**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale:1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mc	Valore unitario €/mc	Valore complessivo €
Fabbricato edificabile	150,00	90,00	13500,0
Fabbricato edificabile	150,00	90,00	13500,0
			27000,0
<b>Totale</b>	<b>300,00 mc</b>		<b>€ 27000,0</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie equivalente mc	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
<b>A</b>	<b>Fabbricati edificabili</b>	<b>300,00 mc</b>	<b>€ 90,00</b>	<b>€ 27000,0</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del 15% 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:

**€ 4.050,00**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 8.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Non rilevati**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Non rilevate**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia ed urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

**€ 14.950,00**

Allegati:

- Allegato 1 \_ Estratto di mappa catastale\_lotto 001.
- Allegato 2 \_ Planimetrie catastali\_lotto001.
- Allegato 3 \_ Visure catastali\_lotto001.
- Allegato 4 \_ Documentazione fotografica\_lotto001.

Data generazione:  
24-11-2015

L'Esperto alla stima  
**Arch. Gianluca Boccacci**

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Terni

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:

XXXXXXXXXXXXXX

Iscritto all'albo:

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Comune di Narni

Protocollo n. TR0025814 del 16/02/2009

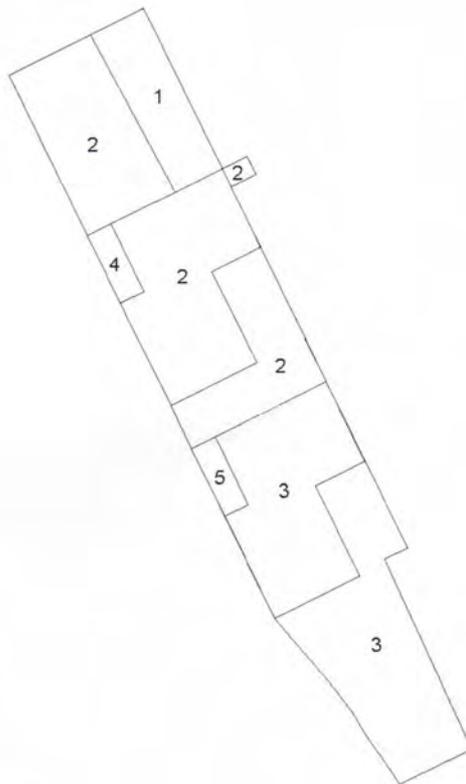
Sezione: Foglio: 48

Particella: 1071

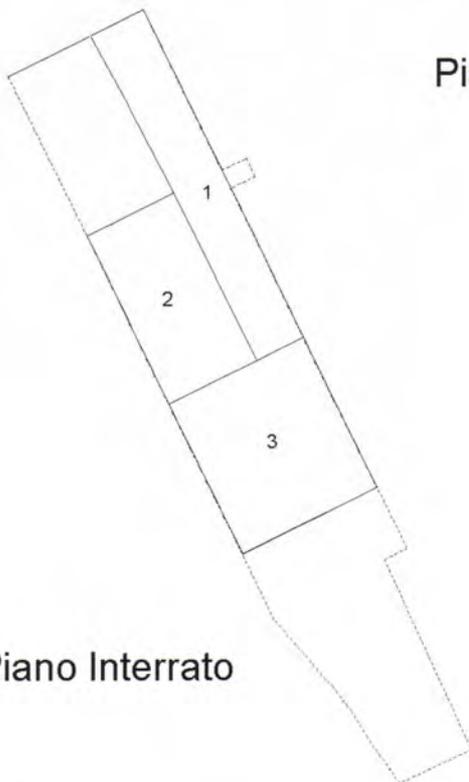
Tipo Mappale n. 23113 del 11/02/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Piano Terra



Piano Interrato

NORD



Ultima Planimetria in atti

Catasto del Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 48 Particella: 1071 - Elaborato planimetrico



Fotogramma 1



Fotogramma 2



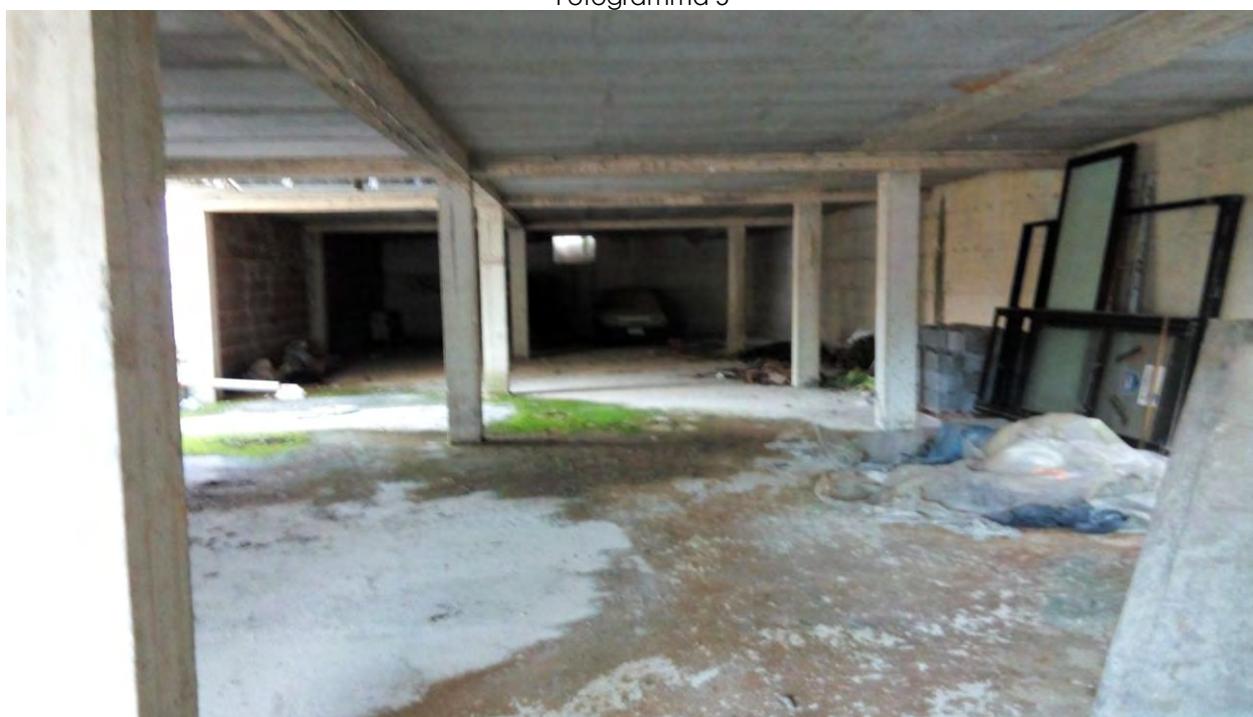
Fotogramma 3



Fotogramma 4



Fotogramma 5



Fotogramma 6



Fotogramma 7



Fotogramma 8



Fotogramma 9



Fotogramma 10



Fotogramma 11



Fotogramma 12



Fotogramma 13



Fotogramma 14



Fotogramma 15



Fotogramma 16



Fotogramma 17

Beni in **Narni (Terni)**  
Località/Frazione **Cigliano - Narni (TR)**  
Località Strada della Cesa SNC  
**Lotto: 002**

## 2. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:

Quota e tipologia del diritto:

**A. Piena proprietà** per la quota di 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] – Trattasi un fabbricato della tipologia a schiera, facente parte di un complesso edilizio di n. 8 alloggi a schiera siti in Narni (TR) – Località Cigliano in Strada della Cesa snc. La proprietà [REDACTED]

[REDACTED] I beni in oggetto sono una villetta a schiera edificata su due livelli e un magazzino al piano interrato. Il fabbricato con destinazione ad abitazione, è costituito al piano interrato da un locale garage e la cantina/taverna in corso di costruzione. Al piano primo accessibile dal giardino e dal piano interrato è presente, il soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, tre camere e terrazzo oltre a giardino di pertinenza. Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in corso di costruzione. Al piano interrato è presente la struttura, priva di massetti e intonaci. Al piano terra sono stati predisposti gli impianti, mancano i pavimenti, rivestimenti, e gli infissi. Il bene adibito a magazzino è posto al piano interrato e si presenta con struttura terminata, ma priva di intonaco. Attualmente il locale è separato dalla rampa di accesso ai garage tramite una pannellatura in legno con porta in legno.

### Identificato al catasto Fabbricati :

- Intestazione: [REDACTED]

Foglio 48, particella 1072, subalterno 5, fabbricato in corso di costruzione;

- Intestazione: [REDACTED]

Foglio 48, particella 1072, subalterno 7, fabbricato in corso di costruzione;

## 2. Descrizione sommaria:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno

Importanti centri limitrofi: Narni(TR) - Terni (TR).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Rocca di Narni(TR) – Cascata delle Marmore (TR).

Attrazioni storiche: Rocca di Narni(TR).

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Narni 3 km, Stazione Ferroviaria di Terni 10 Km – Strada statale E45 – Autostrada A1 Casello di Orte

## 3. Stato di possesso:

Libero in corso di costruzione.

**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: **nessuno**

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:**

-Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di

[REDACTED]

Concesso per la costruzione di alloggi a schiera in Località Cigliano del Comune di Narni, sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Narni col foglio 48 particella 975 e foglio 48 particella 723/P.

-Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore della

[REDACTED]

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore

[REDACTED]

- Ipoteca Legale a favore di

[REDACTED]

Pignoramenti:

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

[REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: **nessuna**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

Ulteriori avvertenze: **nessuna**.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted] Dal 11/12/2006 ad oggi attuale proprietaria  
In forza di atto di [redacted]  
[redacted]

### 6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]  
[redacted] Dal 20/09/1982 ante ventennio al 11/12/2006 in forza di atto di divisione a rogito  
[redacted]  
[redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n. 19861 del 15/06/2007 – prot. N. 28344 con cui è stata autorizzata la costruzione del complesso edilizio di n. 8 alloggi a schiera.
- Inizio lavori del 17.11.2007.

### Descrizione del lotto di cui al punto Lotto 002

Piena proprietà per la quota di 1/1 [redacted]  
[redacted]  
[redacted] – I Beni identificati al Foglio 48 con particella 1072 sub. 5 e 7 sono un fabbricato della tipologia a schiera su due livelli piano interrato e terra, con annesso terrazzo e giardino e un magazzino, entrambi facenti parte di un complesso edilizio di n. 8 alloggi a schiera siti in Narni (TR) – Località Cigliano in Strada della Cesa snc [redacted]  
[redacted]  
[redacted] Il bene identificato al Foglio 48 con particella 1072 sub. 5 è una villetta schiera edificata su due livelli. Al piano interrato sono presenti il locale garage, la cantina/taverna in corso di costruzione. Al piano primo accessibile dal giardino e dal piano interrato è presente, il soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, tre camere e terrazzo oltre a giardino di pertinenza. Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in corso di costruzione. Al piano interrato è presente la struttura, priva di massetti e intonaci. Al piano terra sono stati predisposti gli impianti, mancano i pavimenti, rivestimenti, e gli infissi. Il bene identificato al Foglio 48 con particella 1072 sub. 7 è un magazzino posto al piano interrato e si presenta con struttura terminata, ma priva di intonaco. Attualmente il locale è separato dalla rampa di accesso ai garage tramite una pannellatura in legno con porta in legno.

- Intestazione: [REDACTED]  
Foglio 48, particella 1072, subalterno 5, fabbricato in corso di costruzione;

- Intestazione: [REDACTED]  
Foglio 48, particella 1072, subalterno 7, fabbricato in corso di costruzione;

L'edificio è stato realizzato nel periodo 2007-2011.

### **7.1 Conformità edilizia e catastale:**

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato in forza del seguente titolo abilitativo: - Permesso di Costruire n. 19861 del 15/06/2007 – prot. N. 28344 con cui è stata autorizzata la costruzione del complesso edilizio di n. 8 alloggi a schiera. - Inizio lavori del 17.11.2007; Poi autorizzata una successiva variante, che però non interessa i beni oggetto della presente. Al momento della presente relazione il permesso di costruire è decaduto e che i lavori non sono terminati. Per gli immobili in oggetto è stato realizzato parte del piano interrato adibito a garage e cantina e che lo stesso non è stato ultimato, inoltre rispetto all'elaborato grafico allegato al permesso vi sono difformità con lo stato di fatto. Il bene identificato al Foglio 48 con la particella 1072 sub. 5 presenta delle difformità. Al piano interrato, non sono stati realizzati i vespai di aereazione, ma è stato realizzato un unico locale interrato privo di rientranze, al piano primo è stato realizzato un balcone al posto del patio.

Non si dichiara la conformità edilizia.

Il bene identificato al Foglio 48 con la particella 1072 sub. 5 posto al piano terra è stato realizzato in difformità in quanto lo stesso non era presente, ma doveva essere un vespaio di aerazione. Il bene identificato al Foglio 48 con la particella 1072 sub. 7 è difforme in quanto lo stesso doveva essere un vano di areazione.

Regolarizzabili mediante pratiche in sanatoria presso il Comune.

Costo presunto per la regolarizzazione edilizia : € 6.000,00

Oneri totali : € 6.000,00

Conformità catastale:

L'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Narni Foglio 48, particella 1072, subalterno 5, è un fabbricato in corso di costruzione, privo di planimetrie catastali. Si fa presente che sulla mappa catastale è presente un solo fabbricato, mentre in realtà ne è stato realizzato un altro come da progetto architettonico e che pertanto, deve essere aggiornata la mappa catastale. Inoltre sull'elaborato planimetrico il terrazzo è stato realizzato in modo difforme in quanto lo stesso in parte è del fabbricato adiacente censito al Foglio 48 particella 1072 sub. 6. L'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Narni Foglio 48, particella 1072, subalterno 7, è un magazzino in corso di costruzione, privo di planimetria catastale, la quale dovrà essere redatta.<sup>8</sup>

Pertanto gli stessi devono essere regolarizzati attraverso aggiornamenti catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali.

Costo presunto per la regolarizzazione:

Pratica Catastale: € 5000,00

Oneri totali: € 5000,00

### **7.2 Conformità urbanistica:**

L'area in cui ricade il fabbricato è censita dal P.R.G. del Comune di Narni. Trattasi di zona residenziale di espansione "B" zone totalmente o parzialmente edificate diverse e nel sub sistema R2 residenza – città in aggiunta. Tipo di intervento nuova edificazione con i seguenti

parametri if=0,50 mc/mq Rc=0.20 mq/mq e Hmax pari a m 7.00.

Destinazione	Parametro	Sup.reale/ potenz.	Coeff.	Sup. equiv.
<b>Piano Seminterrato</b>				
Garage - S1	Sup. reale/netta	25,50	0,50	12,75
Cantina - S1	Sup. reale/netta	25,00	0,25	6,25
Disimpegno 3 - S1	Sup. reale/netta	5,00	1,00	5,00
	<b>Totale S.1</b>	<b>55,00</b>		<b>24,00</b>
<b>Piano Terra</b>				
Soggiorno - Cucina- P.T	Sup. reale/netta	31,60	1,00	31,60
Disimpegno 1-P.T	Sup. reale/netta	3,00	1,00	3,00
Bagno 1-P.T.	Sup. reale/netta	2,10	1,00	2,10
Letto 1-P.T	Sup. reale/netta	9,00	1,00	9,00
Letto 2-P.T	Sup. reale/netta	9,00	1,00	9,00
Disimpegno 2 - P.T	Sup. reale/netta	3,40	1,00	3,40
Letto 3-P.T	Sup. reale/netta	14,00	1,00	14,00
Bagno 2-P.T	Sup. reale/netta	4,25	1,00	4,25
Terrazzo - P.T	Sup. reale/netta	23,30	0,30	6,99
	<b>Totale P.T</b>	<b>109,64</b>		<b>83,34</b>
<b>Giardino</b>	Sup. reale/netta	75,00	0,10	<b>7,50</b>
<b>Magazzino</b>	Sup. reale/netta	19,30	0,50	<b>9,65</b>
	<b>Totale Sup. equivalente</b>			<b>124,49</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	<i>materiale: in c.a, condizioni: buone</i>
Strutture verticali:	<i>materiale: in c.a, condizioni :buone</i>
Travi:	<i>materiale: in c.a, condizioni: buone</i>
Solai:	<i>materiale: latero-cemento, condizioni: buone</i>
Copertura:	<i>materiale: manto in laterizio, condizioni: buone</i>
Scale:	<i>materiale: in c.a, condizioni: buone</i>
Balconi:	<i>materiale: in c.a, condizioni: buone</i>

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	<i>tipologia: non presenti</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>tipologia: non presenti</i>

<i>Manto di copertura:</i>	<i>materiale:laterizio, condizioni:buone</i>
<i>Pareti esterne:</i>	<i>muratura in blocchi,rivestimento: in intonaco</i>
<i>Pavimentazione esterna:</i>	<i>tipologia: non presenti</i>
<i>Pavimentazione interna:</i>	<i>tipologia: non presenti</i>
<i>Pavimentazione interna:</i>	<i>tipologia: non presenti</i>
<i>Rivestimento:</i>	<i>ubicazione:bagni,</i> <i>tipologia: non presenti</i>
<i>Rivestimento:</i>	<i>ubicazione: cucina,</i> <i>tipologia: non presenti</i>
<i>Portone d'ingresso:</i>	<i>tipologia: non presenti</i>
<i>Scala:</i>	<i>posizione interna,in c.a stato grezzo</i>

**Impianti:**

<i>Gas:</i>	<i>tipologia sottotraccia,predisposizione</i>
<i>Elettrico:</i>	<i>tipologia sottotraccia,predisposizione</i>
<i>Idrico:</i>	<i>tipologia sottotraccia,predisposizione</i>
<i>Termico</i>	<i>tipologia sottotraccia,predisposizione</i>

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. 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. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III° trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione nuovo, poste nella semiperiferia di Narni tra € 1200,00 al mq ed € 1.400,00 al mq di superficie. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione nuovo e con epoca di riferimento il I° semestre 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 950,00 ed € 1400,00 al mq di superficie.

Dal quadro rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1200,00 al mq ed Euro 1.400,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie utile di 1.300,00 €/mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la

"Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OML

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricato composto da appartamento, garage, cantina, terreno di pertinenza e magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale:1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
<b>Piano Seminterrato</b>			
Garage - S1	12,75	1300,00	16.575,00
Cantina -S1	6,25	1300,00	8.125,00
Disimpegno 3 -S1	5,00	1300,00	6.500,00
<b>Piano Terra</b>			
Soggiorno - Cucina- P.T	31,60	1300,00	41.080,00
Disimpegno 1-P.T	3,00	1300,00	3.900,00
Bagno 1-P.T.	2,10	1300,00	2.730,00
Letto 1-P.T	9,00	1300,00	11.700,00
Letto 2-P.T	9,00	1300,00	11.700,00
Disimpegno 2 - P.T	3,40	1300,00	4.420,00
Letto 3-P.T	14,00	1300,00	18.200,00
Bagno 2-P.T	4,25	1300,00	5.525,00
Terrazzo - P.T	6,99	1300,00	9.087,00
Giardino	7,50	1300,00	6.500,00
<b>Magazzino</b>	9,65	1300,00	12.545,00
<b>Totale</b>	<b>124,49 mq</b>		<b>€ 161.837,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
lotto 2	appartamento/garage/cantina/terreno di pertinenza	124,49 mq	€ 161.837,00	€ 161.837,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del 15% 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:	<b>€ 24.275,55</b>
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 11000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Non rilevati</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Non rilevate</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia ed urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.	<b>€ 126.561,45</b>
---	---------------------

Allegati:

- Allegato 1 \_ Estratto di mappa catastale\_lotto002.
- Allegato 2 \_ Planimetrie catastali\_lotto002.
- Allegato 3 \_ Visure catastali\_lotto002.
- Allegato 4 \_ Documentazione fotografica\_lotto002.

Data generazione:  
24-11-2015

L'Esperto alla stima  
**Arch. Gianluca Boccacci**

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Terni

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Iscritto all'albo:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

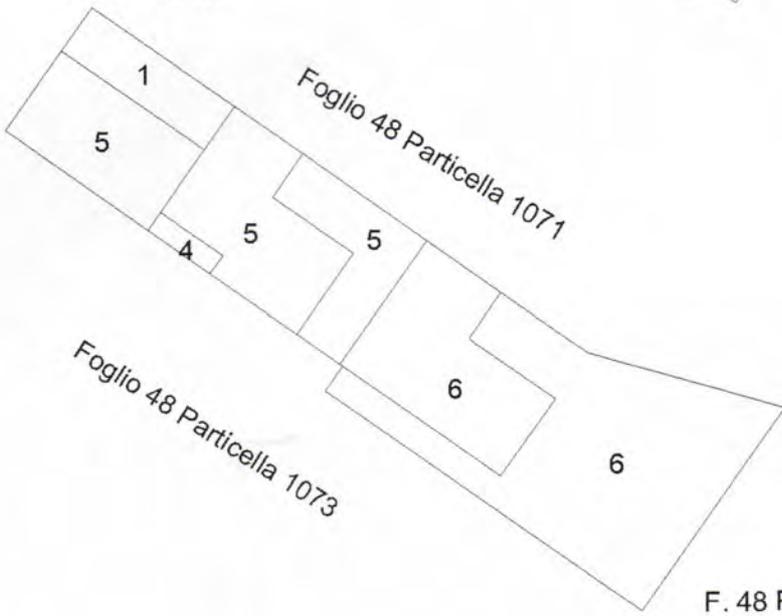
Comune di Narni  
Sezione: Foglio: 48 Particella: 1072  
Protocollo n. TR0039228 del 17/03/2010  
Tipo Mappale n. del  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 48 Particella: 1072 - Elaborato planimetrico

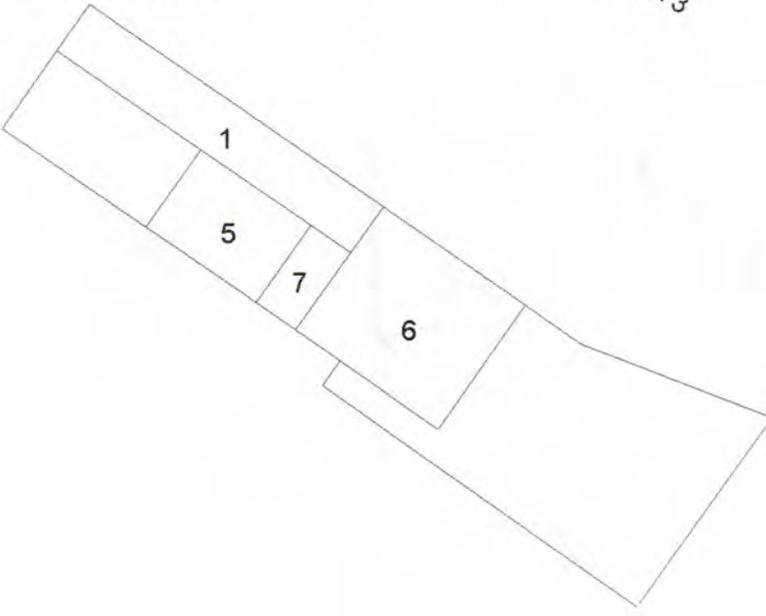
Foglio 48 Particella 1069

PIANO PRIMO

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



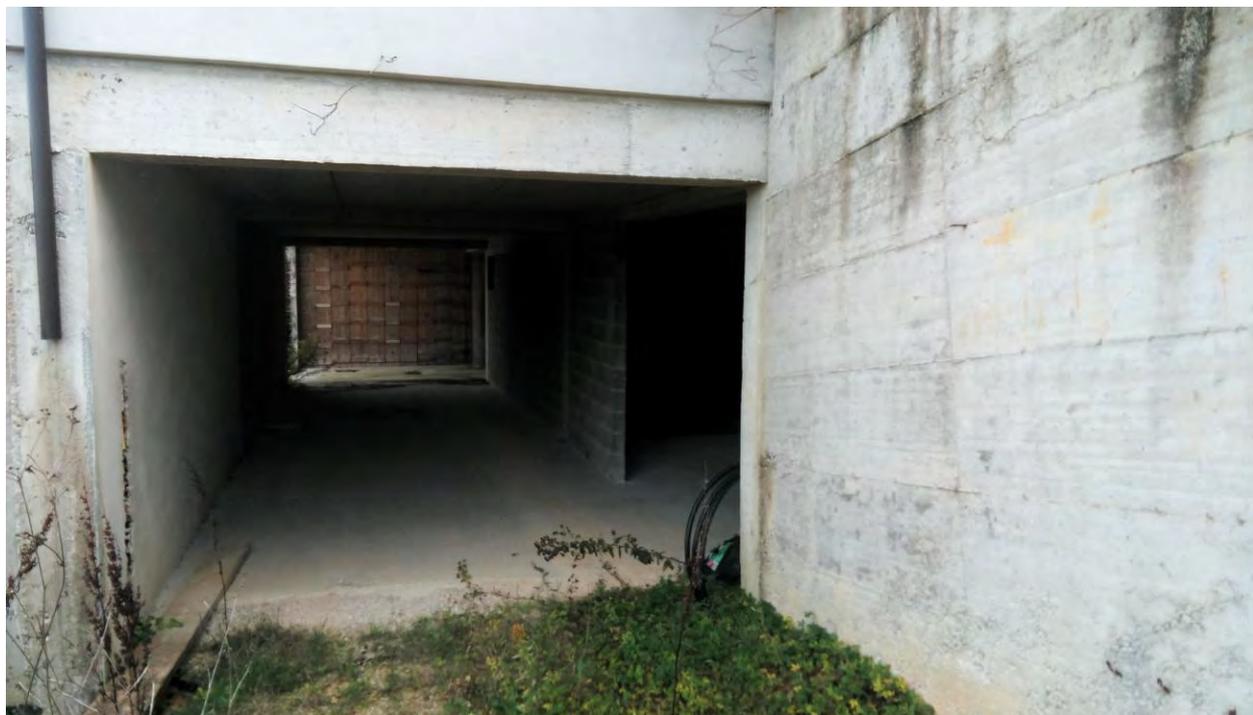
Ultima Planimetria in atti



Fotogramma 1



Fotogramma 2



Fotogramma 3



Fotogramma 4



Fotogramma 5



Fotogramma 6



Fotogramma 7



Fotogramma 8



Fotogramma 9



Fotogramma 10



Fotogramma 11



Fotogramma 12



Fotogramma 13



Fotogramma 14



Fotogramma 15



Fotogramma 16



Fotogramma 17



Fotogramma 18



Fotogramma 19



Fotogramma 20



Fotogramma 21



Fotogramma 22



Fotogramma 23



Fotogramma 24



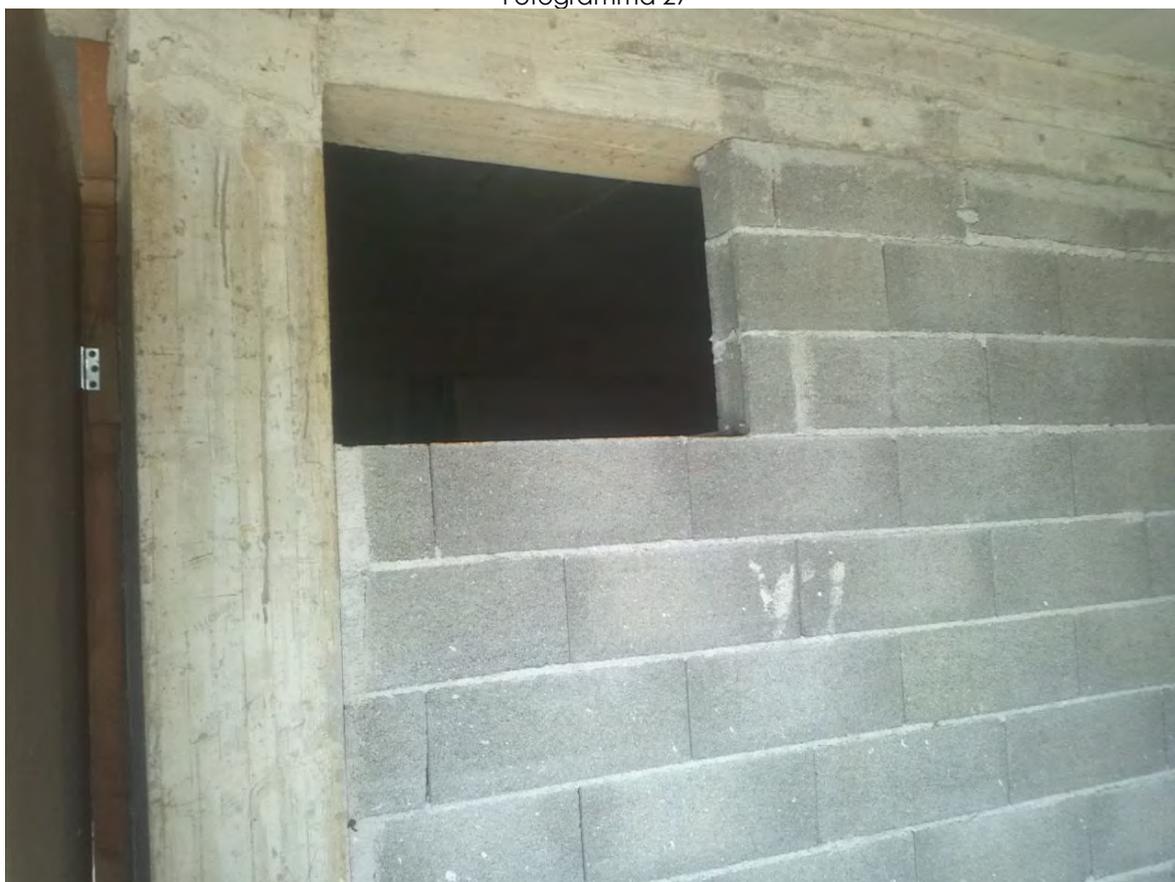
Fotogramma 25



Fotogramma 26



Fotogramma 27



Fotogramma 28



Fotogramma 29