

---

# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 02/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco ANGELINI

CUSTODE:

Avv. Giampaolo BALDIERI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**arch. Maurizio TALAMONI**

CF:TLMMRZ60S06H501U  
con studio in ORVIETO (TR) VIA LOGGIA DEI MERCANTI 10  
telefono: 0763340896  
email: [idos.arch@libero.it](mailto:idos.arch@libero.it)

# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 02/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Abitazione** in NARNI, Fraz. S. Liberato, Via Ortana Vecchia, 926, per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*OMISSIS\*\*).

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale in edificio di tipo bifamiliare in zona semiisolata sulla strada denominata Via Ortana Vecchia, in prossimità del nucleo della frazione di S. Liberato situata in prossimità del raccordo autostradale Terni-Orte-Viterbo. L'unità immobiliare si sviluppa su quattro livelli (S1 – T - 1 e P. Sottotetto).

L'unità ha una superficie catastale pari a mq. 256 comprensivo di aree scoperte (mq 226 escluse aree scoperte). E' composto da:

P. S1: due locali ad uso cantina;

P.T.: Portico d'ingresso, Cucina-Soggiorno, Due camere da letto, Locale ripostiglio, Bagno e adiacente locale cantina con accesso separato dall'esterno.

P.1: Tre camere ed un bagno con accesso da disimpegno comune all'altra unità immobiliare e due terrazzi a livello;

P. sottotetto: Tre locali soffitta con accesso da botola interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha altezze interne variabili che vanno da m. 1,90 (cantine) a m. 3,07 (parte abitativa).

Identificazione catastale:

• Foglio 132 particella 304 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Via Ortana Vecchia, 926 P.S1 – P.T – P1 – P.2: 5- intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* C.F\*\*\*OMISSIS\*\*\* - derivante da Fusione del 29.08.2014 – Pratica n. 0100545 in atti dal 29.08.2014 (n. 55106.1/2014);

• L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito in parte ante1967 come riportato e dichiarato nell'atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 24.10.2008 – Rep. n. 47855/28817 trascritto il 28.10.2008 ai numeri 12531/8093, poi successivamente ampliato e sopraelevato con L.E. nell'anno 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: (Appartamento + Accessori – sub. 9)

Sup. lorda appartamento mq 196,00 + Sup. comm. Accessori mq 84,00 – TOTALE **280,00 m<sup>2</sup>**

<b>Totale Sup. commerciale lorda</b>	<b>280,00 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	-----------------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 150.000,00

Data della valutazione: 06.03.2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato solamente dall'esecutata.

### 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: **Nessuno.**

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Terni in data 28/10/2008 ai numeri [REDACTED] Capitale Euro 172.000,00 – Totale Euro 344.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] e contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nata a \*\*\*OMISSIS\*\*\* il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\* e \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a \*\*\*OMISSIS\*\*\* il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\* quale debitore non datore d'ipoteca.

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Trascrizione n. 10806/8421 in data 23/12/2014 nascente da Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Terni in data 28/11/2014 al numero [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario di Terni a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato ad \*\*\*OMISSIS\*\*\* codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\* contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nata a \*\*\*OMISSIS\*\*\* il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Trascrizione n. 4928/3743/8421 in data 10/05/2021 nascente da Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Terni in data 12/04/2021 al numero [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario di Terni a favore di [REDACTED] contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nata a \*\*\*OMISSIS\*\*\* il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Trascrizione n. 1124/795 in data 03/02/2022 nascente da Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Terni in data 23/12/2021 al numero [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario di Terni a favore di [REDACTED] contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, nata a \*\*\*OMISSIS\*\*\* il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non è presente condominio per cui non ci sono spese insolite a tale riguardo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile risulta di proprietà per l'intero 1/1 della Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nata a \*\*\*OMISSIS\*\*\* il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, codice fiscale \*\*\*OMISSIS\*\*\* divenne proprietaria per l'intera proprietà (quota di 1/1) con atto di compravendita del 24/10/2008 numero 47855/28817 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Terni in data 28/10/2008 ai numeri da \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata ad \*\*\*OMISSIS\*\*\* il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):

A \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata ad \*\*\*OMISSIS\*\*\* il \*\*\*OMISSIS\*\*\*, codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*, la quota dell'intera proprietà (1/1) degli immobili che hanno dato origine all'unità oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 06/04/1972 rep. n.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 24.01.2023 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Narni tutti gli atti autorizzativi riguardanti gli immobili oggetto di stima.

In data 03.02.2023 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Narni inviava la documentazione richiesta.

Gli atti autorizzativi relativi all'immobile, in ordine cronologico, sono i seguenti:

1 - Pratica n. 37541/ST Richiedente: \*\*\*OMISSIS\*\*\* Protocollo 12178 del 09/11/1953. Procedimento: SUAPE - Edilizia - STORICO - CONCESSIONE Descrizione lavori: COSTRUZIONE CASA;

2 - Pratica n. 37550/ST Richiedente: \*\*\*OMISSIS\*\*\* Protocollo 12033 del 04/08/1970. Procedimento: SUAPE - Edilizia - STORICO - CONCESSIONE Descrizione lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE;

3 - Pratica n. 252/2018 Richiedente: \*\*\*OMISSIS\*\*\* Protocollo 6873 del 14/03/2018. Procedimento: SUAPE - Edilizia - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (Artt. 124 e 125 l.r. 21/01/2015, n. 1) - Opere pertinenziali Descrizione lavori: SUAPE Edilizia SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (Artt. 124 e 125 l.r. 21/01/2015, n. 1) REALIZZAZIONE PASSO CARRABILE CON CANCELLO MECCANIZZATO

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Approvazione D.C.C. n. 23 del 24.03.2004. l'immobile ricade in zona E5 - subsistema V7.5 di P.R.G. (Connessioni Locali).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Narni e dell'incontro con il Dirigente Comunale, il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi della documentazione stessa, formula le seguenti considerazioni:

Come sopra esposto, il fabbricato ebbe origine nel 1953 con la realizzazione di parte del piano terreno.

Nel 1970 lo stesso è stato ampliato e sopraelevato con nuova L.E.

L'ultimo atto autorizzativo, pertanto, è stato rilasciato nel 1970, dopodiché non sono stati più presentate pratiche edilizie all'Ufficio Urbanistica.

**N.B.:** Originariamente il fabbricato era costituito da due unità immobiliari distinte rispettivamente situate, la prima a P.T. e la seconda al P. primo.

Nella realtà, invece, al momento attuale, il fabbricato è diviso sempre in due unità immobiliari, ma non corrispondenti alla situazione autorizzata, poiché la prima unità è costituita dall'intero P. Terra e da parte del P. 1 (Proprietà dell'esecutata), mentre la seconda unità è costituita dalla parte rimanente del P. 1. (Altra proprietà).

Questa suddivisione è stata solamente regolarizzata dal punto di vista catastale, ma non da quello urbanistico e, pertanto, la situazione dovrà essere **regolarizzata mediante accertamento di conformità.**

Dalla documentazione in atti, quindi, è possibile evidenziare le **difformità** presenti nello stato attuale dei luoghi rispetto allo stato autorizzato.

Come si evince dall'elaborato grafico allegato (sovrapposizione stato attuale/stato autorizzato), è possibile notare che il fabbricato attuale, nelle murature perimetrali esterne, ha subito un lievissimo slittamento rispetto all'assentito, ma considerando la vetustà degli elaborati grafici del progetto presentato (1970) e l'imprecisione del materiale fotocopiato, tali differenze rientrano nelle tolleranze geometriche consentite e, pertanto possono essere considerate conformi.

E' da sottolineare la diversa inclinazione del muro perimetrale lato nord-ovest (monte). Anche in questo caso, è possibile considerare regolare tale discrepanza in virtù del non aumento di superficie utile.

Anche internamente sono presenti lievissime traslazioni delle murature, anch'esse rientranti nelle tolleranze geometriche.

Altre difformità rispetto al progetto assentito sono rappresentate da:

- 1 Realizzazione di due locali cantina posti al P. seminterrato;
- 2 Realizzazione di scalinata esterna che dà accesso al Piano 1;
- 3 Realizzazione di un portico su pilastri in legno a protezione dell'ingresso al P. Terra;
- 4 Realizzazione di un'intercapedine sul lato posteriore dell'edificio P. Terra;
- 5 Realizzaz. di una scala di collegam. esterna tra il terrazzo lato posteriore e il balcone posto al P. 1;
- 6 Realizzazione di una tettoia in legno sul lato nord est del fabbricato;
- 7 Realizzazione di un manufatto in muratura (magazzino) sul terrazzo lato posteriore (nord ovest);
- 8 Realizzazione di un portico esterno a protezione del balcone lato ingresso;
- 9 Variazione di destinazione d'uso da cantina ad abitazione della parte attualmente adibita a bagno al P. Terra.

#### **REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'**

- 1 I due locali al P. seminterrato dovranno essere tombati e, pertanto, dovranno essere chiuse le due porte d'accesso agli stessi e dovrà essere riportato terreno nello scannafosso antistante gli ingressi, fino al piano naturale di campagna. Tale soluzione si rende necessaria perché non è possibile sanare l'abuso con accertamento di conformità, in quanto non sarebbe garantita la doppia conformità urbanistica richiesta dalla normativa vigente (al momento attuale non esiste la possibilità di aumento di S.U.C.);
- 2 La scalinata è sanabile con accertamento di conformità;
- 3 Il portico dovrà essere demolito poiché, trattandosi di struttura su pilastri, incide nella costituzione di nuova S.U.C., non sanabile per i motivi di cui al punto 1;
- 4 Chiusura dei passaggi esistenti tra l'edificio e l'intercapedine lato posteriore. Anche in questo caso, la comunicazione tra i due ambienti, costituirebbe un aumento di S.U.C., attualmente non consentita;
- 5 La scala è sanabile con accertamento di conformità;
- 6 La tettoia dovrà essere demolita poiché costituisce anch'essa S.U.C. perché realizzata su pilastri in legno;
- 7 Il manufatto ad uso magazzino dovrà essere demolito per lo stesso motivo di cui al punto 1;

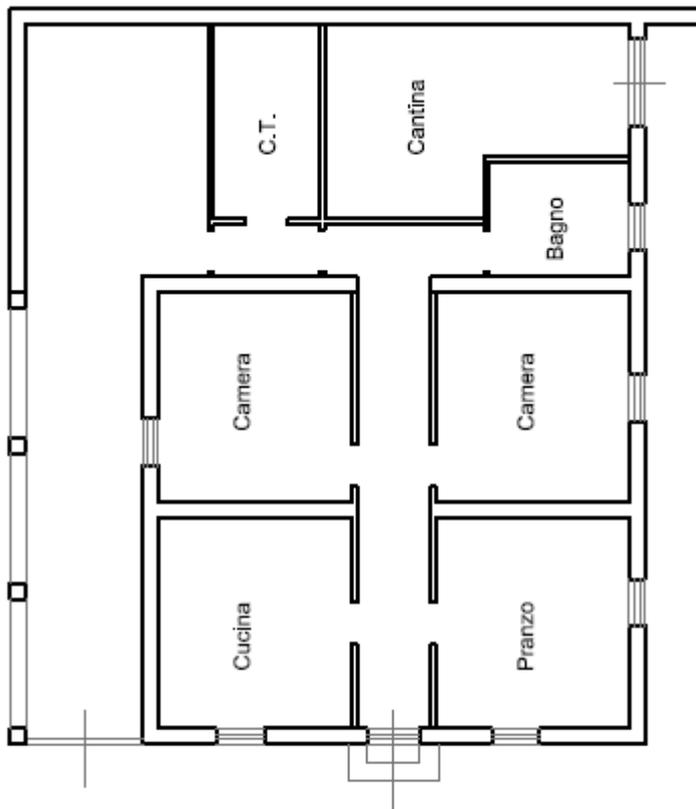
- 8 Il portico dovrà essere demolito poichè, trattandosi di struttura su pilastri, incide nella costituzione di nuova S.U.C., non sanabile per i motivi di cui al punto 1;
- 9 La variazione di destinazione d'uso da cantina a bagno potrà essere regolarizzata con accertamento di conformità.

Per quanto riguarda la **regolarità urbanistica**, l'immobile risulta **NON CONFORME**, ma **regolarizzabile** mediante le opere sopra descritte.

### **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

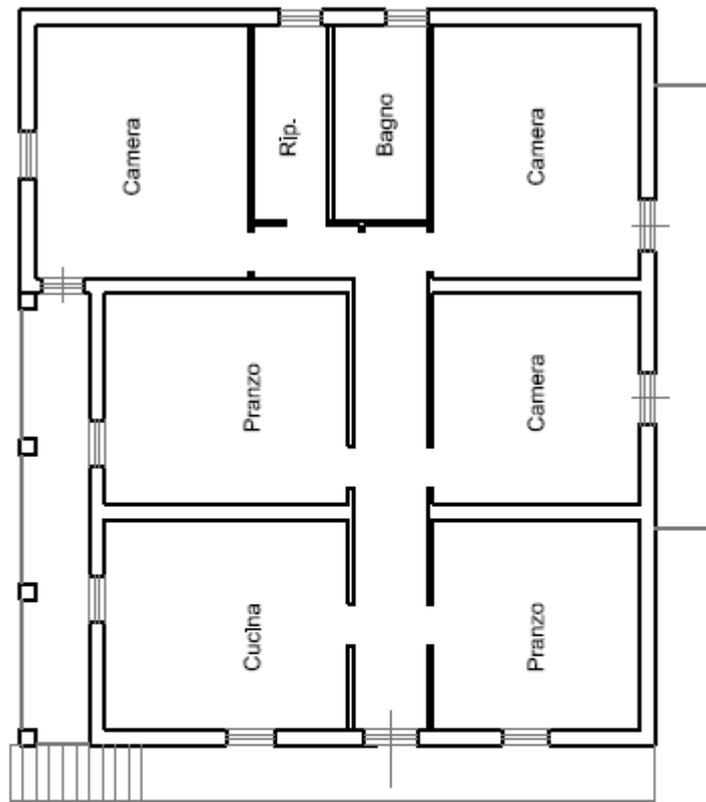
Oneri tecnici e costi di regolarizzazione (diritti + sanzioni) per presentazione pratica di accertamento di conformità: **€ 7.000,00**.

Spese di demolizione e sistemazione: € 5.472,94 (Vedere Computo Metrico) - arrotondamento: **€ 5.500,00**



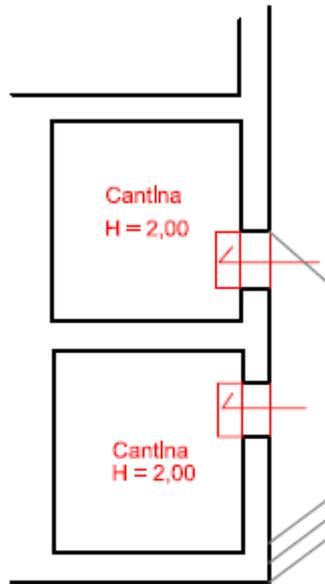
## **PIANO TERRA**

*STATO AUTORIZZATO* - Pratica n. 37550/ST - Protocollo 12033 del 04/08/1970 – P. Terra



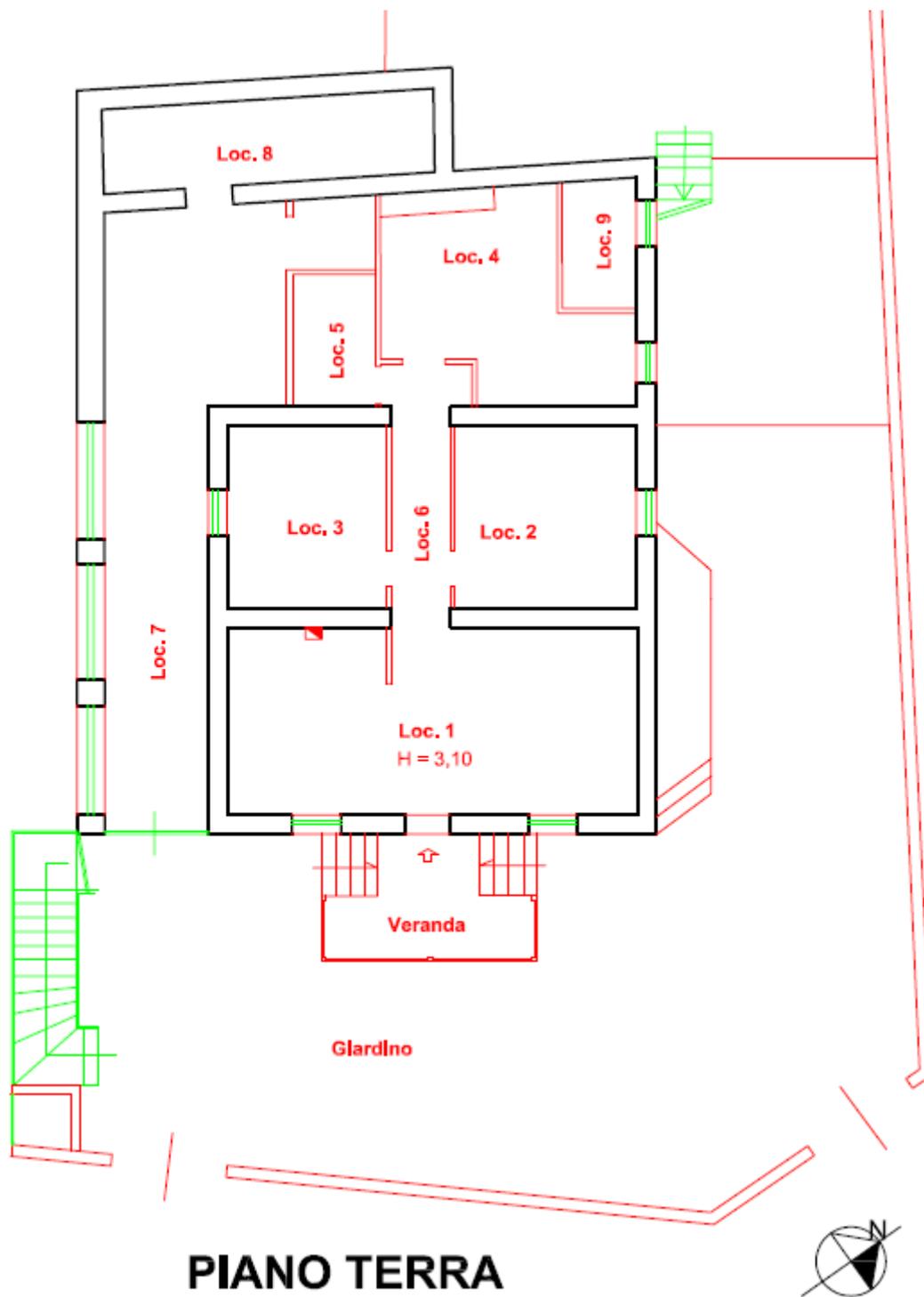
## PIANO PRIMO

*STATO AUTORIZZATO* - Pratica n. 37550/ST - Protocollo 12033 del 04/08/1970 – P. Primo

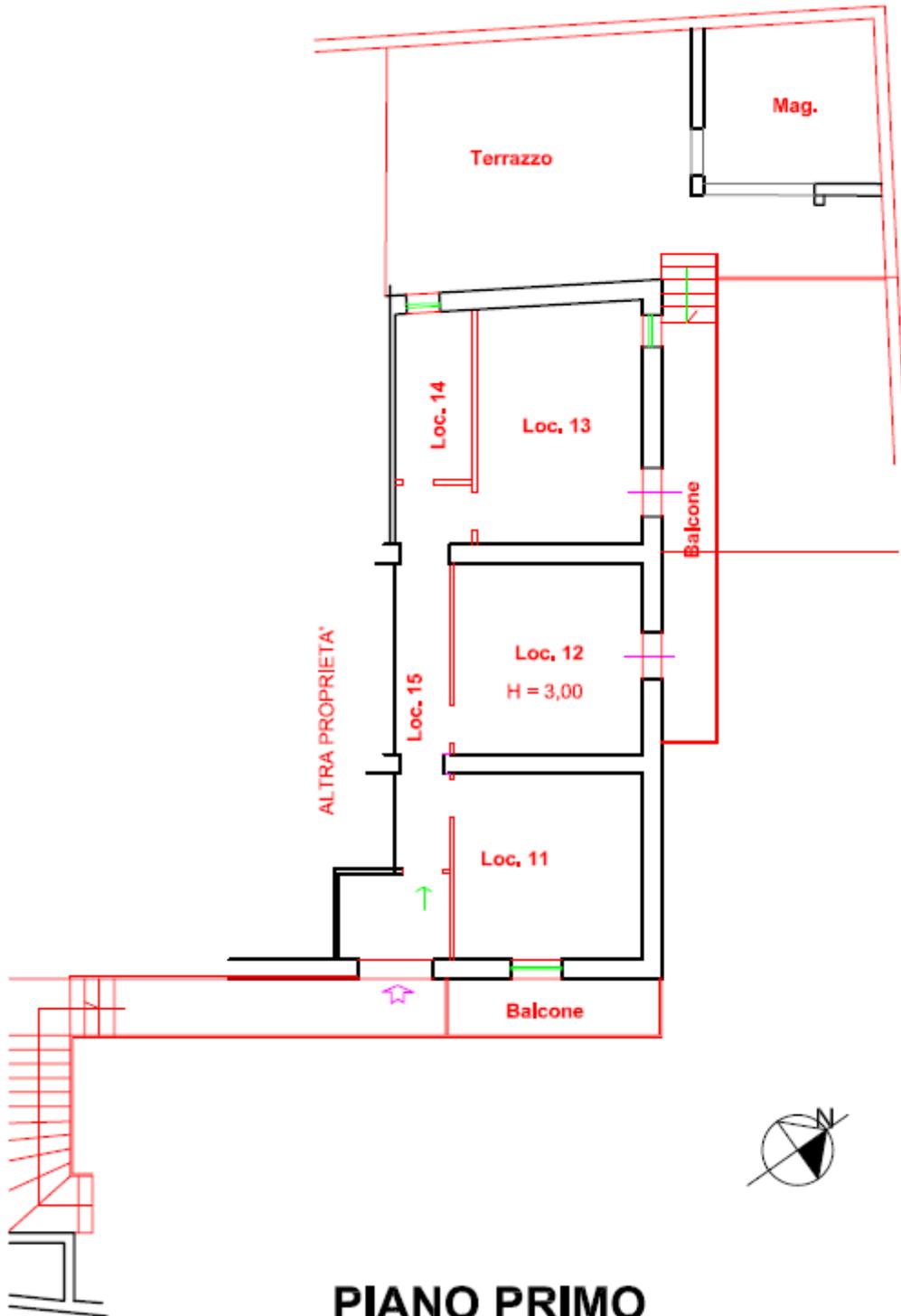


## **PIANO SEMINTERRATO**

*STATO ATTUALE DEI LUOGHI*

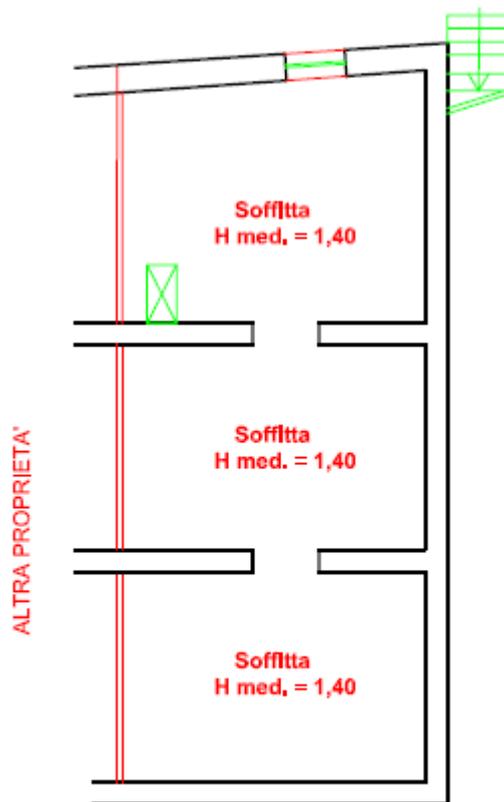


**PIANO TERRA**  
*STATO ATTUALE DEI LUOGHI*



# PIANO PRIMO

*STATO ATTUALE DEI LUOGHI*



## PIANO SOTTOTETTO

*STATO ATTUALE DEI LUOGHI*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sub. 18

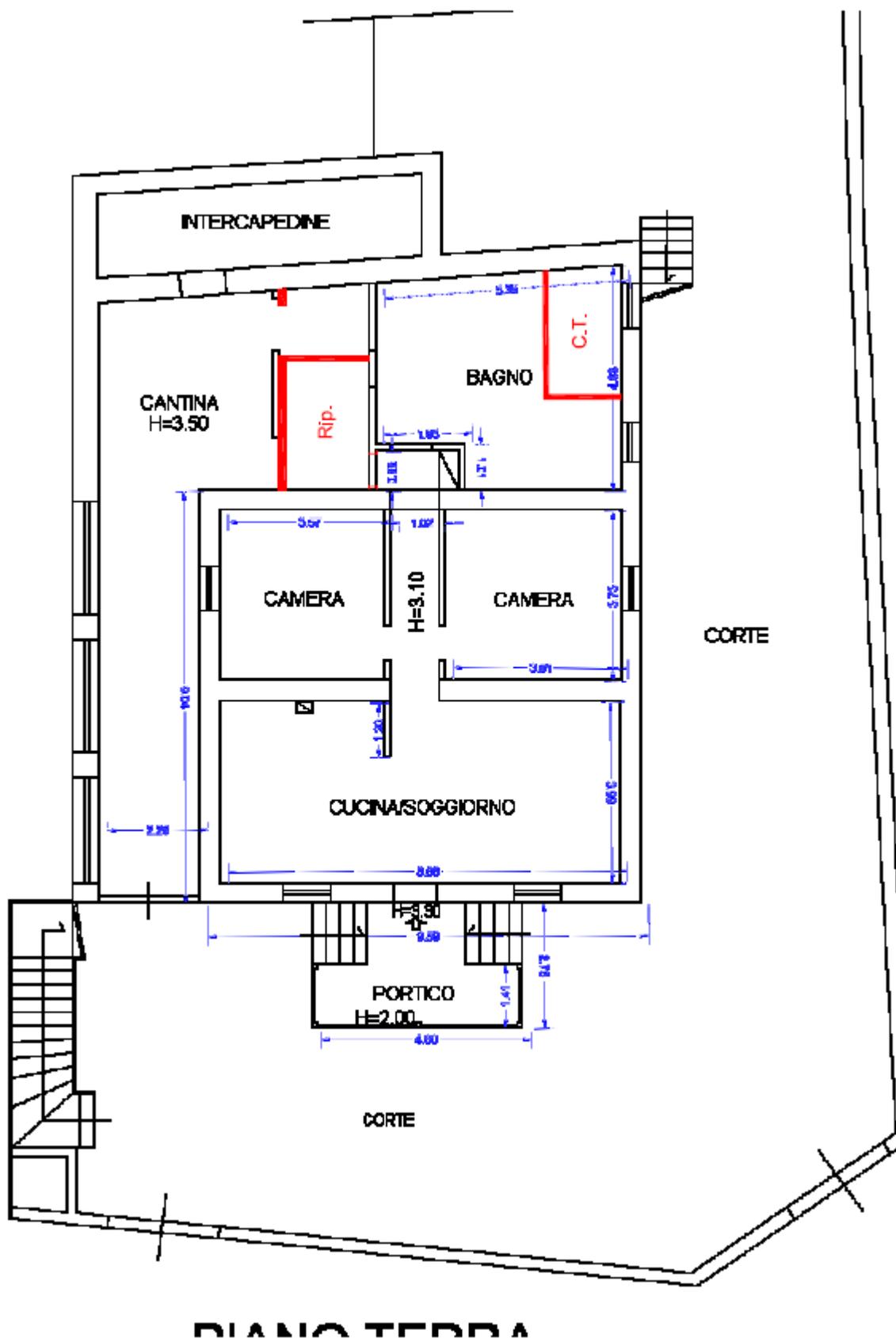
- Unità Immobiliare Piano S1 – T – 1 – 2

L'attuale situazione catastale (sub. 9) è frutto di fusione del 29.08.2014 (Pratica n. TR0100545 in atti dal 29.08.2014 n. 55106.1/2014) dei precedenti sub. 5 e 7

Rispetto alla situazione attuale sono state rilevate le seguenti **difformità**:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Terra e precisamente:  
Non sono state riportate le tramezzature interne che dividono il locale bagno al locale C.T.;
- Non sono state riportate le tramezzature interne che dividono il locale cantina e il locale ripostiglio.

Di seguito si riporta uno schema con l'evidenziazione (in rosso) delle difformità riscontrate.



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova planimetria catastale ed elaborazione DOCFA (competenze + spese) : € 600,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDERE CONFORMITA' EDILIZIA  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: VEDERE CONFORMITA' EDILIZIA  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:  
Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità degli impianti poiché la proprietà non è riuscita a fornirla, pertanto non si può attestare la stessa. Si può solamente supporre che non esista una conformità recente in quanto gli impianti non sono di recente realizzazione. Per tale regolarizzazione, pertanto non si possono prevedere oneri e costi.  
E' possibile prevedere solamente il costo per la redazione dell'**A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica, quantificabile in € **300,00**).

**BENI IN NARNI, LOC. SAN LIBERATO, VIA ORTANA VECCHIA, 926**

**UNITA' IMMOBILIARE (ABITAZIONE)**

**DI CUI AL PUNTO A**

**ABITAZIONE** in Narni, Fraz. San Liberato, Via Ortana Vecchia, 926 facente parte di un fabbricato di complessivi quattro livelli di cui tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo e Piano s Sottotetto).

Al Piano Seminterrato sono ubicati due locali cantina.

Al Piano Terreno sono ubicati una cucina/soggiorno di ingresso, due camere, un bagno ed un locale ripostiglio, oltre ad un locale garage con ingresso esterno.

Al Piano Primo sono ubicati un ingresso comune, due camere, uno studio ed un bagno.

Al Piano sottotetto (soffitta) sono ubicati tre locali con accesso da botola nel solaio interpiano.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

• Foglio 132 particella 304 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Via Ortana Vecchia, 926 P.S1 – P.T – P1 – P.2: 5- intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* C.F.: \*\*\*OMISSIS\*\*\* - derivante da Fusione del 29.08.2014 – Pratica n. 0100545 in atti dal 29.08.2014 (n. 55106.1/2014)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona isolata ai margini dell'abitato di San Liberato e limitrofa all'asse viario a scorrimento veloce Terni-Orte-Viterbo S.S. 675 e, pertanto, si tratta di una zona a traffico veicolare sostenuto. Questa situazione influenza negativamente la quotazione dell'immobile. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Possiede le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Narni a Km.15 e Zone collinari limitrofe.

*SERVIZI*

scuole	Km 15 collegate da autobus	
autobus	distante 0,5 Km	
ferrovia distante	1 Km	buono
<b>QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:</b>		
livello di piano:		buono
esposizione:		buona
luminosità:		media
panoramicità:		bassa
impianti tecnici:		scarsi
stato di manutenzione generale:		scarso
servizi:		scarso
		medi

*DESCRIZIONE DETTAGLIATA:*

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce la parte maggiore di un fabbricato abitativo bifamiliare posto a ridosso della strada provinciale denominata "Ortana Vecchia" che collega Orte Scalo a Narni.

La parte abitativa è disposta su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) che sono serviti da due ingressi indipendenti e non sono collegati tra loro da scale interne.

L'unità ha subito modifiche nel corso degli anni ed attualmente è costituita da:

- Seminterrato con due locali cantina;
- Piano Terreno con una cucina/soggiorno di ingresso, due camere, un bagno ed un locale ripostiglio, oltre ad un locale garage con ingresso esterno.
- Piano Primo con un ingresso comune, due camere, uno studio ed un bagno a cui si accede da una scalinata e da un terrazzo esterni;
- Piano sottotetto (soffitta) con tre locali con accesso da botola nel solaio interpiano.

Nel 1953, con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Narni, è stato realizzato il piano terra costituito da: Cucina, Pranzo e due Camere. Nel 1970, con Licenza Edilizia n. 3385, veniva autorizzato l'ampliamento del piano terra e la sopraelevazione per la realizzazione di una abitazione autonoma. In seguito a detto ampliamento si sono costituite due unità immobiliari indipendenti, quella al piano terra costituita dai seguenti vani: Cucina, Pranzo, Due Camere da Letto, Bagno, Cantina, Centrale Termica, Garage la cui realizzazione ha precluso l'areazione diretta di una delle due Camere. Venivano realizzate anche due cantine al piano seminterrato non autorizzate. In data non accertabile, in quanto l'unico documento certo è l'accatastamento del 23/04/2008 n. TR0056120, il Piano Primo veniva frazionato creando due unità indipendenti, assumendo l'identificativo Sub. 6 e Sub 7, mentre il piano terra assumeva l'identificativo Sub. 5, inoltre al sub. 7 veniva assegnata una cantina posta al piano seminterrato. Detto frazionamento veniva realizzato senza autorizzazione del Comune di Narni e senza richiedere i certificati di abitabilità. Nel 2008 gli immobili venivano venduti: il Sub. 6 al Sig. [REDACTED]; i sub. 5 e 7 all'esecutato [REDACTED]. L'immobile, come attualmente registrato in catasto con Sub. 9 mediante accatastamento del 29/08/2014 n. TR0100545, è stato costituito mediante fusione di due Subalterni 5 e 7 che costituivano due unità immobiliari autonome, una ubicata al piano terra e l'altra al piano primo.

Le condizioni generali dell'immobile sono in generale discrete.

Gli infissi (finestre e portefinestre) sono in legno in stato conservativo scadente e deteriorato. Gli infissi esterni (avvolgibili), in materiale plastico, denotano uno stato conservativo non ottimale.

Gli infissi interni (porte) sono in legno del tipo tamburato in stato di conservazione scadente.

I pavimenti sono di diversa natura: in parte in gres e laminato (Piano Primo), altri in parquet (Piano Terra), tutti in mediocre stato conservativo. Garage e cantine sono in battuto di cemento.

I pavimenti e i rivestimenti dei servizi sono in piastrelle di gres in buono stato conservativo.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas G.P.L. con elementi radianti in alluminio.

E' presente un impianto di condizionamento.

Esternamente, il fabbricato, risulta in mediocre stato conservativo con parete in cortina di laterizio sul fronte principale (lato ingresso) ed intonacato sugli altri fronti.

La struttura è stata realizzata in muratura portante.

Le condizioni generali del fabbricato, sono di mediocre qualità e necessiterebbero di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

L'accessibilità a soggetti diversamente abili non è garantita in quanto gli ingressi sono posti a quote sopraelevate rispetto al piano di spiccato del fabbricato.

### **Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Quanto sopra descritto è dedotto solamente facendone riferimento alle tipologie costruttive dell'epoca. In fase di richiesta del Certificato di Agibilità dovrà essere allegato un certificato di idoneità statica
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>

### **Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Blocchi di Tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Camminamento con mattonelle di cemento area a prato</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>mediocri</b> - Note: Al piano terra i locali: Cucina/soggiorno e le camere hanno la

Portone di ingresso	pavimentazione in Parquet, il bagno al piano terra ed i locali al piano primo sono in gres ceramico degli anni '60 tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: Non è stato mai redatto il certificato di Conformità previsto dalla legge
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: La rete fognaria non è allacciata alla rete comunale in quanto non presente e mai realizzata dal Comune. Attualmente è presente una semplice fossa settica con scarico a dispersione nel terreno. Pertanto non rispetta le normative vigenti sanitarie
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: E' stato rilasciato un certificato di regolare esecuzione dalla Ditta Amorosi Luigino in data 09/05/2008, su incarico della prima proprietaria Sig.ra Quadraccia Maria. Nel certificato non è indicata l'unità immobiliare a cui si riferisce il certificato
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### VALORE DI MERCATO 1

### Criterio di stima:

Per determinare il valore dell'immobile si è tenuto conto degli anni di costruzione, dello stato di manutenzione, della sua ubicazione e soprattutto della sua vicinanza alla strada SS 675 Raccordo Terni-Viterbo

### Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico del Comune di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare (1° semestre 2022), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) **€/mq. 700,00** (Max. €/mq 900,00 – Min. €/mq 600,00)

Descrizione: Appartamento - Foglio 132 particella 304 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Via Ortana Vecchia, 926 P.S1 – P.T – P1 – P.2

Superfici principali e secondarie (lorde): 196,00

Superfici accessorie: 84,00

Prezzo € 196.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

*SVILUPPO VALUTAZIONE:*

Calcolo superficie lorda:

Abitazione	mq 96,00	Sup. Commerciale =	mq 196,00
Locali accessori	mq 201,00 x 0,25=	Sup. Commerciale =	mq 50,25
Portico/Terrazzi	mq 25,00 x 0,30 =	Sup. Commerciale =	mq 7,50
Area scoperta	mq 265,00x0,10 =	Sup. Commerciale =	mq 26,50
<hr/>			
Totale Sup. Commerciale			mq 280,25
Arrotondamento			mq 280,00

**VALUTAZIONE :**

mq 280,00 x €700,00/mq = **€ 196.000,00**

*CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:*

Valore a corpo: **196.000,00**

*RIEPILOGO VALORI CORPO:*

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 196.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 196.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - 1° semestre 2022;

Agenzie immobiliari.

*DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:*

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	Consistenza abitazione	cons. accessori	valore intero €	valore diritto €
A	Abitazione + Accessori	196,00	84,00	196.000,00	196.000,00

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene oggetto di stima, seppur composto da due parti fisicamente distinte (Piano Terra e Piano Primo), considerata l'ubicazione del fabbricato, la difficoltà della potenzialità di vendita a causa della presenza di una unità immobiliare limitrofa non facente parte del pignoramento, la scarsa appetibilità dovuta alla vicinanza alla strada di scorrimento Terni-Orte-Viterbo, non si renderebbe divisibile al fine di una migliore commercializzazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **13.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **182.900,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: €. **27.435,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Arrotondamento: - €. **465,00**

<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. <b>155.000,00</b>
--

06.03.2023

il tecnico incaricato  
arch. MAURIZIO TALAMONI

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1 – Vista Esterna - Angolo Sud-Est



2 – Vista Esterna – Prospetto posteriore



3 – Vista Esterna – Prospetto anteriore (Ingresso)



4 – Vista Esterna – Tettoia laterale e magazzino lato posteriore



5 – Vista Interna – Piano Terra – Ingresso/Cucina/Soggiorno



6 – Vista Interna – Piano Terra – Bagno



7 – Vista Interna – Piano Terra – Camera



8 – Vista Interna – Piano Seminterrato – Cantina



9 – Vista Interna – Piano Primo – Camera



10 – Vista Interna – Piano Primo – Bagno