
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

BENI IN NARNI

C.U. FOGLIO 63 P.LLA 431 SUB 17

C.T. FOGLIO 76 P.LLA 296

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO PROIETTI

CF:PRTLSN74M23L117R

con studio in NARNI (TR) STRADA DI COLLABRAMO, 31

telefono: 335273655

email: geom.alexproietti@libero.it

PEC: alessandro.proietti1@geopec.it

LOTTO 1

BENI IN STRADA DI FIAIOLA N. 3G

GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A) GARAGE a NARNI STRADA DI FIAIOLA N. 3G, della superficie commerciale di 29 mq per la quota di: • 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxxxxxxx)

L'immobile è ubicato in STRADA DI FIAIOLA N. 3G a NARNI ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 63 particella 431 sub. 17**.

L'unità immobiliare è porzione di un edificio di maggiore consistenza edificato fra il 2002 e il 2006.

L'immobile ha una struttura principale intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con tamponature esterne in laterizio esternamente intonacate e tinteggiate, la copertura è a tetto con sovrastante manto di tegole in laterizio.

L'edificio, adibito interamente a residenza, si sviluppa su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e secondo) ed è costituito da dodici appartamenti e diciotto garage.

Il garage oggetto della presente perizia è posto al piano seminterrato (angolo sud-ovest) e sviluppa una superficie utile di mq 25.55. Lo stesso è dotato di porta basculante in metallo verniciato, internamente presenta una pavimentazione in battuto di cemento, due pareti controterra in cemento armato e una parete di confine con l'adiacente unità immobiliare in blocchi di cls non intonacati.

E' presente l'impianto elettrico a vista.

Identificazione catastale:

- **foglio 63 particella 431 sub. 17** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Strada di Fiaiola n. 3G, piano: S1, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: CORSIA COMUNE, GRILLI SANDRO, SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito prima fra il 2002 e 2006.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.400,00

Data della valutazione: 22/05/2024

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- ipoteca **legale** attiva, iscritta il 12/04/2012 a TERNI ai nn. 4116/390, a favore di xxxxxxxxx
xxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Importo ipoteca: 90.236,92.

Importo capitale: 45.118,46.

La formalità è riferita solamente a SU TUTTI I BENI IN OGGETTO

ALTRE INFORMAZIONI:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 115,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 458,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.383,45

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

xxxxxxxxxx per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 26/02/2003), con atto stipulato il 26/02/2003 a firma di NOTAIO CLERICO' LUCIANO ai nn. 125326 di repertorio, trascritto il 06/03/2003 a TERNI ai nn. 2422/1706. Il titolo è riferito AI TERRENI SU CUI E' STATO EDIFICATO IL FABBRICATO DI CUI E' PARTE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA E PRECISAMENTE FOGLIO 63 P.LLE 333, 334, 333/P, 334/P

PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxxxxxxxxx per la quota di 1/1, ante ventennio fino al 26/02/2003

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 16744/99, intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO COMMERCIALE E ABITATIVO, presentata il 18/03/1999 APPROVATA IL 23/06/1999 N. 16744

VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 18155/03, intestata a xxxxxxxxxxxxx, per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO COMMERCIALE E ABITATIVO, presentata il 18/03/1999 APPROVATA IL 16/05/2003

DIA IN VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. **7957/2006**, intestata a xxxxxxxxxx
xxxxxxx per lavori di MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 14/03/2006

AUTORIZZAZIONE COMUNALE ALLACCIO PUBBLICA FOGNATURA PROT. 11648 DEL
12/04/2006

SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili ricadono in zona di completamento B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Dalla visione degli atti rilasciati dall'amministrazione comunale di Narni, l'immobile oggetto di perizia risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati di cui alle concessioni edilizie rilasciate.

L'agibilità non è stata mai richiesta.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

Agibilità € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN STRADA DI FIAIOLA N. 3G

GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

GARAGE a STRADA DI FIAIOLA N. 3G, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxxxxx)

L'immobile è ubicato in STRADA DI FIAIOLA N. 3G a NARNI ed è distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 63 particella 431 sub. 17**.

L'unità immobiliare è porzione di un edificio di maggiore consistenza edificato fra il 2002 e il 2006.

L'immobile ha una struttura principale intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con tamponature esterne in laterizio esternamente intonacate e tinteggiate, la copertura è a tetto con sovrastante manto di tegole in laterizio.

L'edificio, adibito interamente a residenza, si sviluppa su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e secondo) ed è costituito da dodici appartamenti e diciotto garage.

Il garage oggetto della presente perizia è posto al piano seminterrato (angolo sud-ovest) e sviluppa una superficie utile di mq 25.55. Lo stesso è dotato di porta basculante in metallo verniciato, internamente presenta una pavimentazione in battuto di cemento, due pareti controterra in cemento armato e una parete di confine con l'adiacente unità immobiliare in blocchi di cls.

E' presente l'impianto elettrico a vista.

Identificazione catastale:

- **foglio 63 particella 431 sub. 17** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Strada di Fiaiola n. 3G, piano: S1, intestato a **XXXXXXXXXXXXX** Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: CORSIA COMUNE, XXXXXXXXX, SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito prima fra il 2002 e 2006.

CLASSE ENERGETICA (presunta):

Certificazione APE non NECESSARIA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE corpo A)	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 600,00 = **17.400,00**

17.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.400,00**

LOTTO 2

BENI IN LOCALITA' BERARDOZZO

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

TERRENO EDIFICABILE a LOCALITA' BERARDOZZO per la quota di: • 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

La rata di terreno è ubicata in Località Berardozzo a Narni, distinta al Catasto terreni di detto comune al foglio 76 p.la 296.

Il suddetto terreno ha qualità e classe, uliveto vigneto di classe 1[^] di catastali mq 2750.

Le verifiche urbanistiche eseguite hanno evidenziato una capacità edificatoria di mc 962,50 in quanto tale terreno secondo il PRG del comune di Narni ha un indice di edificabilità if pari a 0.35 mc/mq. Da segnalare la presenza del vincolo Bellezze Naturali protezione delle bellezze naturali. Altresì le verifiche presso la conservatoria dei registri immobiliari hanno evidenziato la presenza di servitù di passaggio costituita con atto notarile del 28/11/2006 rep. 15386/6571 del Notaio Clericò Vincenzo, in favore delle particelle 9, 416 e 417 del foglio 76.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 296 (catasto terreni), uliveto vigneto di classe 1[^] reddito dominicale Euro 18,46 reddito agrario Euro 11,46, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per 1/1, derivante da frazionamento del 30/01/1974 in atti dal 30/03/1976 (n. 27675).
Coerenze: VIA FLAMINIA TERNANA, xxxxxxxxxx, SALVO ALTRI

Data della valutazione:

22/05/2024

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

2.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

2.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

2.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

Iscrizioni:

- ipoteca **legale** attiva, iscritta il 12/04/2012 a TERNI ai nn. 4116/390, a favore di xxxxxx
xxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxx

Importo ipoteca: 90.236,92.

Importo capitale: 45.118,46.

La formalità è riferita solamente a SU TUTTI I BENI IN OGGETTO

2.1.5. Altre trascrizioni:

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE SULLA PARTICELLA 296 DEL FOGLIO 76 A FAVORE DELLA PART. 417 DEL FOGLIO 76) trascritta il 28/11/2006 a TERNI ai nn. 15386/6571 DI REPERTORIO, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx

La formalità è riferita solamente a SU TUTTI I BENI IN OGGETTO

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE SULLA PARTICELLA 296 DEL FOGLIO 76 A FAVORE DELLA PART. 9 E 416 DEL FOGLIO 76) trascritta il 28/11/2006 a TERNI ai nn. 15386/6571 DI REPERTORIO, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx

la formalità è riferita solamente a SU TUTTI I BENI IN OGGETTO

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

xxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/11/2006), con atto stipulato il 28/11/2006 a firma di NOTAIO CLERICO' VINCENZO ai nn. 15386/6571 di repertorio, trascritto il 30/11/2006 a TERNI ai nn. 15564/9826.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxxxx per la quota di 1/1, ante ventennio fino al 28/11/2006 in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/05/1994), con atto stipulato il 19/05/1994 a firma di NOTAIO CLERICO' LUCIANO ai nn. 74370 di repertorio, registrato a Terni il 07/06/1994 vol. 118 n. 1554

SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili ricadono in zona di completamento B ne. 1 R2 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A con indice di edificabilità 0.35 mc/mq

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

NESSUNA

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

NESSUNA

CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LOCALITÀ BERARDOZZO

TERRENO EDIFICABILE

TERRENO EDIFICABILE a LOCALITÀ BERARDOZZO per la quota di: • 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxxx)

La rata di terreno è ubicata in Località Berardozzo a Narni, distinta al Catasto terreni di detto comune al foglio 76 p.la 296.

Il suddetto terreno ha qualità e classe, uliveto vigneto di classe 1[^] di catastali mq 2750.

Le verifiche urbanistiche eseguite hanno evidenziato una capacità edificatoria di mc 962,50 in quanto tale terreno secondo il PRG del comune di Narni ha un indice di edificabilità if pari a 0.35 mc/mq. Da segnalare la presenza del vincolo Bellezze Naturali protezione delle bellezze naturali. Altresì le verifiche presso la conservatoria dei registri immobiliari hanno evidenziato la presenza di servitù di passaggio costituita con atto notarile del 28/11/2006 rep. 15386/6571 del Notaio Clericò Vincenzo, in favore delle particelle 9 e 416 del foglio 76.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 296 (catasto terreni), uliveto vigneto di classe 1[^] reddito dominicale Euro 18,46 reddito agrario Euro 11,46, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per 1/1, derivante da frazionamento del 30/01/1974 in atti dal 30/03/1976 (n. 27675).

Coerenze: VIA FLAMINIA TERNANA, xxxxxxxx, SALVO ALTRI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona urbanizzata a ridosso del centro storico dei Narni, nei pressi del castello di San Girolamo e del centro sportivo della Valletta

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le

proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2750,00 x 24,50 = **67.375,00**

67.375,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.375,00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI e NARNI, ufficio tecnico di NARNI, agenzie: MAGGIORI AGENZIE DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PERUGIA E TERNI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
LOTTO 1)	GARAGE	29,00	0,00	17.400,00	17.400,00
LOTTO 2)	TERRENO EDIFICABILE	2750,00	0,00	67.375,00	67.375,00
				84.775,00 €	84.775,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.275,00**

data 22/05/2024

il tecnico incaricato
ALESSANDRO PROIETTI

