

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **126/2019** (include 30/2022)
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/10/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Angelini**

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ciaccolini**

Perizia
Lotto Unico
Appartamento e pertinenze
in Narni (TR), loc. Cigliano
Strada della Lucciola n. 2

INTEGRAZIONE/AGGIORNAMENTO
(settembre 2022)

Esperto alla stima: Arch. Alessandro Bergonzi
Codice fiscale: BRGLSN70C26L117G
Studio in: Via Aldo Bartocci 12 - 05100 Terni
Fax: 0744-300402
Email: alessandrobergonziarchitetto@gmail.com
Pec: alessandro.bergonzi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada della Lucciola n. 2 (Loc. Cigliano) - Narni (TR) - 05035

Lotto: UNICO: appartamento e pertinenze strada della Lucciola n. 2

Corpo: Appartamento e pertinenze

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali:

1- ABITAZIONE: foglio **48**, particella **121**, subalterno **3**, indirizzo Strada della Lucciola n. 2, p. seminterrato, Comune Narni (TR), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, Sup. Catastale totale mq. 160 (totale escluse aree scoperte mq. 160), rendita €. 325,37.

N.B.: PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FOGLIO N. 48, P.LLA N. 121, SUB 11 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

2- ABITAZIONE: foglio **48**, particella **121**, subalterno **11**, indirizzo Strada della Lucciola n. 2, p. terra, Comune Narni (TR), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, Sup. Catastale totale mq. 90 (totale escluse aree scoperte mq. 90), rendita €. 216,91.

N.B.: PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FOGLIO N. 48, P.LLA N. 121, SUB 3 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

3- TERRENO (area di corte del fabbricato e parte strada uso pubblico): foglio **48**, particella **1147**, qualità uliveto cl2 sup. 1210 mq, R.D. Euro 5,94 - R.A. Euro 3,12;

4 - BCNC (corte comune a tutti i sub): foglio **48**, particella **121**, subalterno **13**, indirizzo Strada della Lucciola n. 2, 6, 8, p. terra, Comune Narni (TR).

Intestatari del Bene al numero 1:

OMISSIS nato a Omissis il omissis - c.f. OMISSIS - Residente in Omissis - **Proprietario per 1/1**

Intestatari del Bene al numero 2:

- a) **OMISSIS** nato a Omissis il omissis - c.f. OMISSIS - Residente in Omissis - **Proprietario per 664/1000**
- b) Soc. **Omissis** con sede in Omissis - c.f.: omissis proprietaria per 336/1000.

Intestatari del Bene al numero 3:

OMISSIS nato a Omissis il omissis - c.f. OMISSIS - Residente in Omissis - **Proprietario per 1/1**

Intestatari del Bene al numero 4 : Nessuno (Bene Comune Non Censibile)

Diritti sul Bene Comune

- a) **OMISSIS** nato a Omissis il omissis - c.f. OMISSIS - Residente in Omissis - **Proprietario per rispettivi diritti di piena proprietà;**
- b) Soc. **Omissis** con sede in Omissis - c.f.: omissis proprietaria per i rispettivi diritti di proprietà

2. Comproprietari

Per i Beni indicati ai numeri 2 e 4:
Soc. **Omissis** con sede in Omissis - c.f.: omissis.

3. Prezzo base d'asta per il Lotto

Prezzo: €. 96.955,00

Beni in Comune di **Narni (TR)**
Strada della Lucciola n. 2

Lotto UNICO : appartamento e pertinenze in strada della Lucciola n. 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

ABITAZIONE di tipo economico [A3] sita in Strada della Lucciola n. 2 distribuita su unico livello: piano seminterrato-terra (p.lla 121 sub 3 e p.lla 121 sub 11 unite di fatto) e relative pertinenze esterne, aree di corte rappresentate dalla p.lla 1147 e p.lla 121 sub 13 (BCNC), tutte particelle appartenenti al Fg. 48 del Comune di Narni.

L'appartamento è parte di un edificio composto di due livelli: al piano seminterrato/terra è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione (**p.lla 121 sub 3 e p.lla 121 sub 11 unite di fatto**), mentre al piano sovrastante si trovano due locali commerciali estranei alla presente procedura. L'edificio è di remota costruzione, trattasi di una vecchia casa colonica antecedente al 1965: la struttura portante originaria del fabbricato è realizzata in muratura mista di pietra e mattoni. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno, il manto di copertura è realizzato in parte in tegole marsigliesi e parte in tegole e coppi. L'appartamento si compone di: ingresso/cucina, un piccolo servizio igienico, soggiorno (attualmente adibito a camera da letto), camera da letto, uno studio, un bagno cieco, un ripostiglio piccolo ed un locale ripostiglio di ampia superficie non rifinito internamente (al rustico). L'altezza dei locali **MEDIAMENTE** è di m. 2,50 - 2,55. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico-sanitario, ecc.. All'esterno, in adiacenza alle mura del fabbricato, nel lato sud ovest è presente un ampio porticato ed un vano cantina con accesso dal suddetto portico e nel lato nord-est altro porticato ed un piccolo locale tecnico: tutti identificati alla particella n. 121 sub 11.

Corti esterne di pertinenza: l'immobile è accessibile dalla via pubblica strada della Lucciola al civico n. 2, ove è presente un cancello carrabile: da qui una rampa (**p.lla 1147**) conduce ad un'area di corte comune a tutti i subalterni del fabbricato (**particella 121 sub 13**).

Note: la particella 1147 è costituita in gran parte dalla corte del fabbricato p.lla 121 e sistemata a prato, oltre in piccola parte da ramo di viabilità pubblica.

PROVENIENZA

A) **Denuncia di Successione** con formalità n. 6522 del 10/10/1998, in morte del Sig. Omissis nato ad Omissis il omissis e deceduto il omissis, presentata in data omissis, a favore per Legge del coniuge Omissis (per 1/6 della p.p.) del figlio Omissis (per 1/6 della p.p.) e di tre nipoti (per 1/18 della p.p. ciascuno), relativamente a (fra gli altri):

- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 121 sub 3.

B) **Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** con formalità n. 4126 del 06/06/2002, a rogito Notaio Dott. Omissis Notaio in Terni in data 04/06/2002 repertorio n. 123841 registrato in Terni in data 21/06/2002 al n. 1915;

C) **Accettazione tacita di Eredità** con formalità n. 8990 del 02/11/2021 di cui Atto a rogito Notaio Dott. Omissis Notaio in Terni in data 04/06/2002 repertorio n. 123841

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario nel ventennio:

Sigg. **OMISSIS** e **Omissis** (coniugi) dal **omissis al omissis**

Per le particelle: 444/1/R; 444/2/R; 443/R; 446; 657; 652; 661 e mappale **445** (p.lla 121 fabbricato rurale)

in forza di: **atto di compravendita** a rogito di Dott. Omissis Notaio in Narni, in data 04/09/1950, Rep. n. 538 e successivo atto per rettifica integrativa a rogito di Dott. Omissis Notaio in Narni, in data 24/11/1965 rep. 12739 (precisazione mappale 445 non menzionato nell'atto del 1950).

Note:

Venditori : Omissis usufruttuario; Omissis quali proprietari

Oggetto compravendita: piccolo podere in Comune di Narni, località Cigliano, **ivi compresa la casa colonica**, (distinta al cessato Catasto Rustico a Mutaz. 1292, mappale 445, di Tav. 0,10 pari a mq. 100) che sorge nel mezzo di detto complesso.

Titolare/Proprietario ante ventennio:

Sigg. **Omissis** per 12/18, **Omissis** per 3/18, **Omissis** per 1/18, **Omissis** per 1/18 e **Omissis** per 1/18, dal **omissis al omissis**

in forza di:

Denuncia di Successione, in morte del Sig. Omissis nato ad Omissis il omissis e deceduto il omissis, **presentata in data omissis**, a favore per Legge del coniuge Omissis (per 1/6 della p.p.) del figlio Omissis (per 1/6 della p.p.) e di tre nipoti (per 1/18 della p.p. ciascuno), relativamente a :

- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 121 sub 1;
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 121 sub 2;
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 121 sub 3;
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 122 (appezzamento terreno mq. 1.500);
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 504 (appezzamento terreno mq. 570);
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 553 (appezzamento terreno mq. 100);
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 561 (appezzamento terreno mq. 700).
- 1/2 della piena proprietà di Fg. 48, p.lla 695 (appezzamento terreno mq. 1.780).

Titolare/Proprietario ante ventennio:

Sigg. **Omissis** usufrutto per 12/18, **OMISSIS** proprietà per 6/18 e nuda proprietà per 12/18 dal **04/06/2002 al 04/03/2006**

in forza di:

Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito Notaio Dott. Omissis in data 04/06/2002 repertorio n. 123841 registrato in Terni in data 21/06/2002 al n. 1915;

Note: la Sig.ra **Omissis** (vedova) per diritti pari a 12/18 con riserva di usufrutto vita natural durante, ed i Sigg. **Omissis** per i diritti pari ad 1/18 ciascuno, cedono al Sig. **Omissis** (vedovo) che accetta ed acquista i complessivi diritti pari a 12/18 di nuda proprietà e 3/18 di piena proprietà, dei seguenti beni:

- a) terreno sito in Comune di Narni, Loc. Ciliano, confinante con strada della Lucciola su tre lati, Omissis, salvo altri e distinto al FG. 48 p.lle: **122 (mq. 1500)**; 504 (mq. 570); 901 (ex 561/a e di mq. 645); 695 (mq. 1780 strada).
- b) appartamento sito in Narni, loc. Cigliano, Strada della Lucciola n. 2, posto al piano seminterrato, confinante con corte su tutti i lati, salvo altri, distinto al N.C.E.U. del Comune di Narni, al Fg. 48 p.lla 121 sub 3, cat. A/4, cl. 2, vani 4;
- c) appartamento sito in Narni, loc. Cigliano, Strada della Lucciola n. 2, posto al piano terra, confinante con corte su tutti i lati, salvo altri, distinto al N.C.E.U. del Comune di Narni, al Fg. 48 p.lla

121 sub 4, cat. A/2, cl. 3, vani 3;

d) Diritti con proporzionale comproprietà di parti su spazi ed impianti del fabbricato eventualmente in comunione come per Legge, compresa la corte di pertinenza distinta al N.C.E.U. del Comune di Narni al Fg. 48 p.lla 121 sub 5.

Inoltre nel medesimo atto all'art. 1:

la Sig.ra **Omissis** (vedova) per diritti pari a 12/18 ed i Sigg. **Omissis, Omissis** per i diritti pari ad 1/18 ciascuno, vendono alla Soc. **Omissis** con sede in Narni che accetta ed acquista i diritti di comproprietà pari a 15/18 su:

e) Locale uso negozio in strada della Lucciola n. 4 - Fg. 48 p.la 121 sub 1;

f) Locale uso negozio in strada della Lucciola n. 6 - Fg. 48 p.la 121 sub 2;

Si citano ulteriormente per completezza:

Atto di compravendita a rogito a rogito Notaio Dott. **Omissis** in data 22/05/2002 repertorio n. 123797

Il Sig. **Omissis** (vedovo) vende alla Soc. **Omissis** con sede in Terni che accetta ed acquisita i **3/18** di:

a) Locale uso negozio in strada della Lucciola n. 4 - Fg. 48 p.la 121 sub 1;

b) Locale uso negozio in strada della Lucciola n. 6 - Fg. 48 p.la 121 sub 2;

Atto di compravendita a rogito a rogito Notaio Dott. Fulvio Sbrolli di Terni in data 18/07/2008 repertorio n. 168453

Il Sig. **Omissis** vende al Sig. Toscani Fabrizio che accetta ed acquisita piena proprietà di:

- 1/1 di P.P. appezzamento di terreno in Comune di Narni distinto al NCT Fg. 48 p.la 1053 (ex p.la 122).

Il Sig. **Omissis** si è riservato per se ed aventi causa a qualsiasi titolo intera cubatura afferente la rata di terreno come sopra venduta per asservirla alle particelle 1052 e 121 del Fg. 48 rimaste di sua proprietà.

CONFORMITA' CATASTALE

Relativamente all'immobile Fg. 48, p.lla 121 sub 3 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- TRASFORMAZIONE finestra locale ripostiglio in porta per passaggio verso portico esterno.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria per corretta corrispondenza tramite procedura DOCFA.

Relativamente all'immobile Fg. 48, p.lla 121 sub 11 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- chiusura porzione di portico.

Descrizione delle opere da sanare: Modifica finestra trasformata in porta di passaggio con aggiornamento planimetria.

Spese per procedura DOCFA per aggiornamento catastale (parcella tecnico compresi oneri + spese catastali): € 800,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 04/08/2020, lo stato dei luoghi non è rispondente con l'elaborato grafico della planimetria catastale vigente.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

CONFORMITA' EDILIZIA

Abitazione di tipo economico (p.lla 121 sub 3 e p.lla 121 sub 11)

Relativamente e limitatamente all'u.i. p.lla 121 sub 3 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) ampliamento finestra locale ripostiglio e trasformazione in porta per passaggio verso portico esterno (sub 11)

Relativamente e limitatamente all'u.i. p.lla 121 sub 11 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

b) realizzazione porzioni di porticati lato sud-ovest e nord-est a protezione degli accessi privi di titolo edilizio;

c) chiusura porzione di porticato lato sud-ovest.

Regolarizzabili mediante:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (ART. 154 L.R. 01/2015)

Descrizione delle opere da sanare:

a) trasformazione finestra in porta;

b) tettoie a protezione degli accessi;

c) chiusura porzione di porticato lato sud-ovest.

Spese tecniche redazione pratiche edilizia e strutturale in sanatoria, compresi di oneri e sanzioni: € 9.000,00

Terreno di corte del fabbricato (p.lla 1147)

E' presente un manufatto edilizio di modesta entità ad uso magazzino+legnaia+tettoia ubicato al limite sud est del lotto ed a confine con altra proprietà, privo di titolo edilizio. Tenuto conto della costruzione a confine rispetto a cui non si hanno autorizzazioni rese dai vicini, data la fatiscenza delle strutture e l'impossibilità di conseguire la sanabilità statica, si ritiene necessario la rimozione.

Stima dei lavori di demolizione e smaltimento macerie: € 3.500,00

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

1.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

1.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

1.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

1.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

2.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

2.2.1 Iscrizioni:

2.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento immobili

a favore di: **FALLIMENTO Soc. Omissis** domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Omissis
A carico di OMISSIS (OMISSIS)

Atto del: 08/10/2019 Rep. 6/2019

Pubblico Uff.: TRIBUNALE di Terni - UNEP

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/10/2019 al n. 7174;

per la somma di €. 47.292,20 oltre accessori sino all'integrale pagamento di tutte le somme dovute, gravante su:

- 1/1 della piena proprietà sull'unità immobiliare (abitazione di tipo economico) ubicata in Comune di Narni, strada della Lucciola n. 2, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Narni al foglio **48**, p.lla **121** sub **3**, cat. A/3, vani 6;

- Verbale di Pignoramento immobili

a favore di: **FALLIMENTO Soc. Omissis** domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Omissis
A carico di OMISSIS (OMISSIS)

Atto del: 07/03/2022 Rep. 2/2022

Pubblico Uff.: TRIBUNALE di Terni - UNEP

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 16/03/2022 al n. 2120 Reg. Part. e n. 2961 Reg. Gen.;

per la somma di €. 47.292,20 oltre accessori sino all'integrale pagamento di tutte le somme dovute, gravante su:

- 1/1 della piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Comune di Narni, strada della Lucciola n. 2, distinta nel Catasto Terreni del Comune di Narni al **foglio 48, p.lla 1147**, mq. 1.210;

- 83/125 (nel titolo 664/1000) della piena proprietà dell'abitazione di tipo economico sita in Comune di Narni, strada della Lucciola n. 2, distinta nel Catasto Fabbricati del

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 126 / 2019: integrazione-aggiornamento settembre 2022
detto Comune al **Fg. 48, p.lla 121 sub 11**, cat. A/3, vani 4 (bene unito di fatto con p.la 121 sub 3) con relativi diritti su BCNC sito in strada della Lucciola n. 2-6-8 del Comune di Narni, identificato al NCEU **Fg. 48, p.la 121 sub 13**

2.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONI del 14/06/2011 nn. 4872 e 4873

Formalità afferenti a contratti preliminari di compravendita le cui trascrizioni non risultano ad oggi pregiudizievoli in quanto ai suddetti contratti preliminari non è seguita la trascrizione dei conseguenti atti definitivi di compravendita nei termini di cui all'art. 2645 bis del C.C..

2.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] e pertinenze - lotto unico**

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano seminterrato-terra di un fabbricato di modeste dimensioni (totale n° 1 appartamento al piano seminterrato-terra oltre due locali commerciali al piano sovrastante ed accessori pertinenziali), di due livelli fuori terra; di remota costruzione, in particolare la porzione di immobile oggetto d'esecuzione è parte dell'originaria casa colonica già esistente al 1950. E' dotato di impianti tecnologici quali: impianto elettrico, impianto di riscaldamento, idrico e igienico sanitario, gas, ecc..

All'esterno e nelle parti comuni l'edificio presenta finiture di discreta qualità: facciate con rivestimento in intonaco tinteggiato, persiane e finestre in legno; manto di copertura in tegole di laterizio.

L'appartamento si distribuisce su un unico livello: è accessibile dall'esterno su più punti, coperti da portici (p.lla 121 sub 11).

All'esterno, in adiacenza alle mura del fabbricato, nel lato sud ovest è presente un ampio porticato ed un vano cantina con accesso dal suddetto portico e nel lato nord-est altro porticato ed un piccolo locale tecnico: tutti identificati alla particella n. 121 sub 11.

Distribuzione interna: dall'ingresso principale attraverso un piccolo disimpegno aperto si accede a locale cucina ove in adiacenza è ubicato un piccolo servizio igienico e immediatamente a ridosso il locale soggiorno che viene utilizzato al momento quale camera da letto. Dalla cucina si accede alla camera da letto matrimoniale e quindi da qui ad uno studio) ed un bagno attiguo. Lo Studio ed il soggiorno comunicano con un ampio locale (mq. 40 circa) ad uso ripostiglio/cantina, le cui finiture sono lasciate al rustico (pavimento in getto di cemento, muri non intonacati, ecc.). Tale locale comunica con altro vano uso ripostiglio.

Finiture interne: le pavimentazioni sono di varia natura: parte in piastrelle di grès porcellanato, parte in parquet prefinito, parte in cotto; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I servizi igienici sono pavimentati in piastrelle (grès porcellanato/monocottura) e rivestito con maioliche fino a metri 2,20 circa. Le pomissis interne sono in parte in legno del tipo tamburato, parte in legno verniciato, ecc.; le finestre in legno con vetro-camera, il portoncino di accesso in legno.

Impianti tecnologici: l'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (indipendente con caldaia murale a parete e radiatori in alluminio) e impianto gas.

Pertinenze:

Appartengono al suddetto appartamento Diritti di comproprietà sulla corte comune distinta alla p.lla 121 sub 13 (bene comune non censibile): una rata di terreno pianeggiante che circonda il perimetro dell'immobile e sistemata a prato con zone pavimentate a ridosso dell'edificio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto oggetto della presente perizia si compone di un corpo: appartamento distinto alla u.i. foglio n. 48, p.lla n. 121, sub 3 (abitazione di tipo economico) unita di fatto con p.lla n. 121, sub 11 (porticati) e diritti sulla corte comune p.lla 121 sub 13. Inoltre è presente altresì una rata di terreno corte del fabbricato di proprietà esclusiva rappresentata dalla p.lla 1147 che in parte costituisce anche ramo di viabilità pubblica.

Il sottoscritto, tenuto in debito conto di tutte le informazioni reperite dal mercato immobiliare per la specifica zona e per immobili di caratteristiche analogabili, ha ritenuto congruo valutare l'immobile attribuendo un valore alla superficie reale lorda (compresi muri esterni, sino ad uno spessore massimo di 50 cm. e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.) di euro **700,00/mq.**, a cui sono stati applicati i relativi indici mercantili per destinazione ed uso, considerando sia lo stato attuale dell'immobile, le sue peculiarità, la vetustà, le caratteristiche dell'ubicazione, lo stato di conservazione, ecc..

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Superfici abitabili	sup reale lorda	110	1,00	110
Superfici uso ripostiglio/cantina rifinite al rustico	sup reale lorda	50	0,50	25
Portici (sub 11)	sup reale lorda	80	0.30	24
Cantina e loc.tecnico (sub 11)	sup reale lorda	20	0.50	10
TOTALI		260		169

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Nel caso in esame il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici: all'uopo sono state esperite indagini atte a conoscere i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili e assimilabili, che pur soggette alla interpretazione e correzione discrezionale del perito estimatore, forniscono giuste e corrette indicazioni di mercato. Detti accertamenti sono stati condotti mediante consultazione di fonti certe ed attendibili, quali atti di compravendita depositati all'Ufficio del Registro di Terni, bollettini ufficiali editi dalla Regione Umbria, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Agenzie Immobiliari che trattano in modo specifico il mercato immobiliare. Sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del tipo di finiture, delle caratteristiche e peculiarità, dell'ubicazione e quant'altro utile e occorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, se ne è determinato il valore unitario (€/mq) più avanti espresso. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

Valutazione corpi:

Lotto unico: abitazione tipo economico [A3] e relative pertinenze in strada della Lucciola n. 2 Loc. Cigliano/Narni.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, riferito alla data di stesura della presente. Sulla scorta delle analisi condotte rispetto alle indagini eseguite 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. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. La superficie è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e per le pareti perimetrali confinanti fino a massimo cm. 25), attribuendo alla superficie dei vani del appartamento un coefficiente pari a 1. Sulla base dei dati di mercato reperiti, valutando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, fra cui ci si limita a richiamare l'ubicazione ed il contesto, la veduta e panoramicità, i servizi, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, le dotazioni impiantistiche, la luminosità interna, l'altezza degli ambienti, ecc., le pertinenze, si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di **€/mq700,00**

In relazione alla rata di terreno distinta con la particella n. 1147 della superficie di mq. 1.210, costituente parte corte del fabbricato, parte viabilità privata e parte viabilità uso pubblico, che in base al P.R.G. vigente del Comune di Narni risulta in parte edificabile per la superficie di mq. 700 circa con indice 1mc/1mq (tipi intervento consentiti: ne.4 - Art. 4.3.1.10 e Art. 4.3.1.11 delle N.T.A.), la valutazione tiene conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare, oltre che delle condizioni precipue del sito, le distanze dai confini e dagli edifici circostanti, ecc. rispetto a cui si ritiene congruo stimare il **valore di mercato dell'intero terreno p.lla 1147 in Euro**

20.000.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sup. abitabili (sub3)	110	€ 700,00	€ 77.000,00
Ripostiglio rustico (sub3)	25	€ 700,00	€ 17.500,00
Portici (sub 11)	24	€ 700,00	€ 16.800,00
Cantina (sub 11)	10	€ 700,00	€ 7.000,00
Terreno p.lla 1147			€ 20.000,00
Valore complessivo intero Lotto:			€ 138.300,00
Tenuto conto della p.lla 121 sub 11 in proprietà per 664/1000			
Valore complessivo quota			€ 130.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero Lotto	Valore quota
LOTTO UNICO p.lla 121 sub 3 e sub 11 e diritti su sub 13 p.lla 1147	Abitazione di tipo economico [A3] e pertinenze in strada della Lucciola n. 2 – Omis-sis		€ 138.300,00	€ 130.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 19.545,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 10.000,00

Ripristini: € 3.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Spese condominiali insolute € 0,00

Inoltre si menziona:

Spese redazione A.P.E. (spesa che resterà a carico dell'acquirente): € 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 96.955,00**

Trattandosi di vendita coattiva da persona fisica non esercente attività d'impresa, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.

Non ricorre il caso dell'esercizio di opzione per l'imponibilità iva.

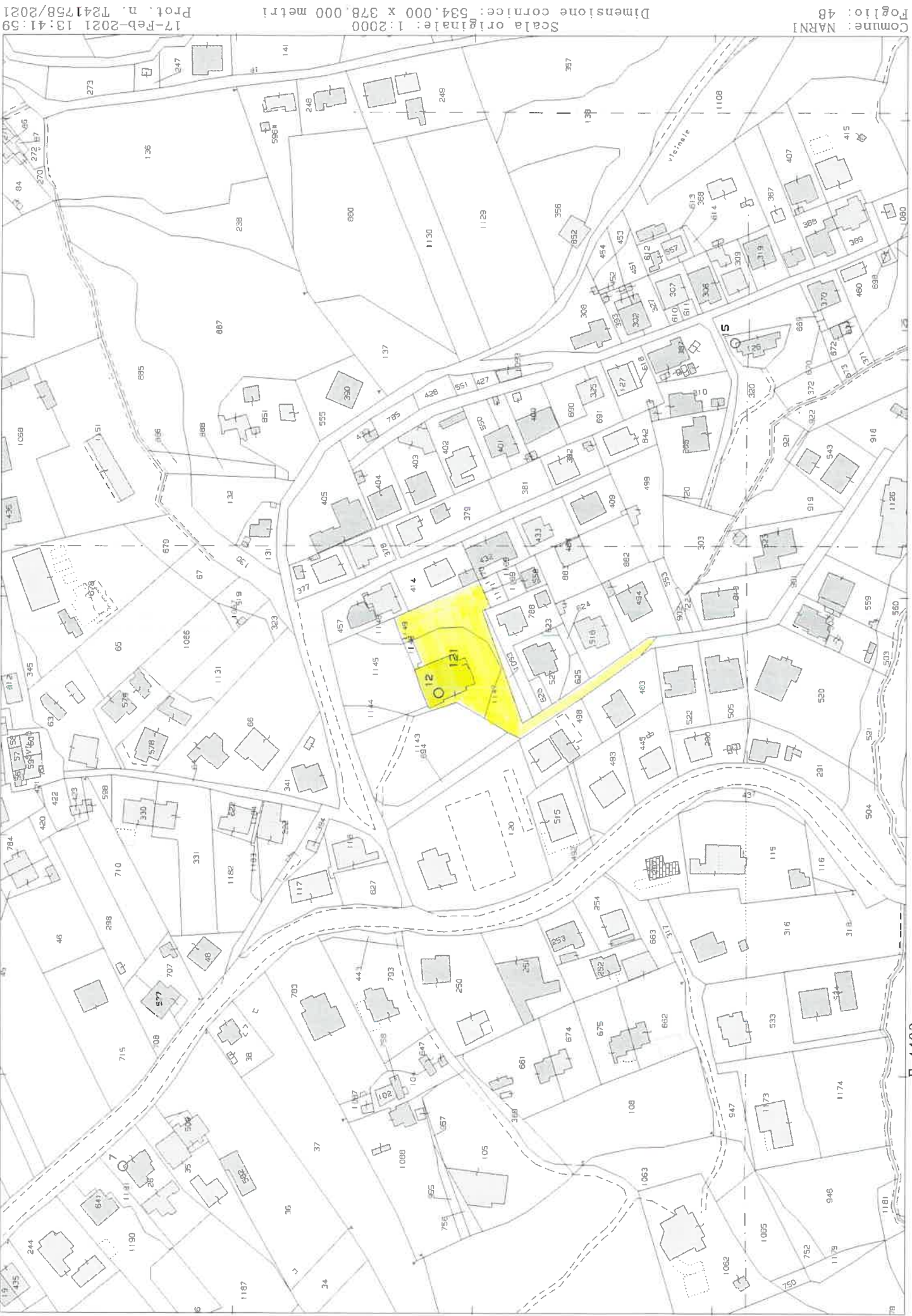
Terni li 19-09-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Bergonzi

Allegati:



- 1) Planimetria catastale
- 2) Planimetria appartamento
- 3) Visura storica catastale p.lla 121 sub 11; p.lla 121 sub 13; p.lla 1147
- 4) Ispezioni ipotecarie p.lla 121 sub 11; p.lla 121 sub 13; p.lla 1147






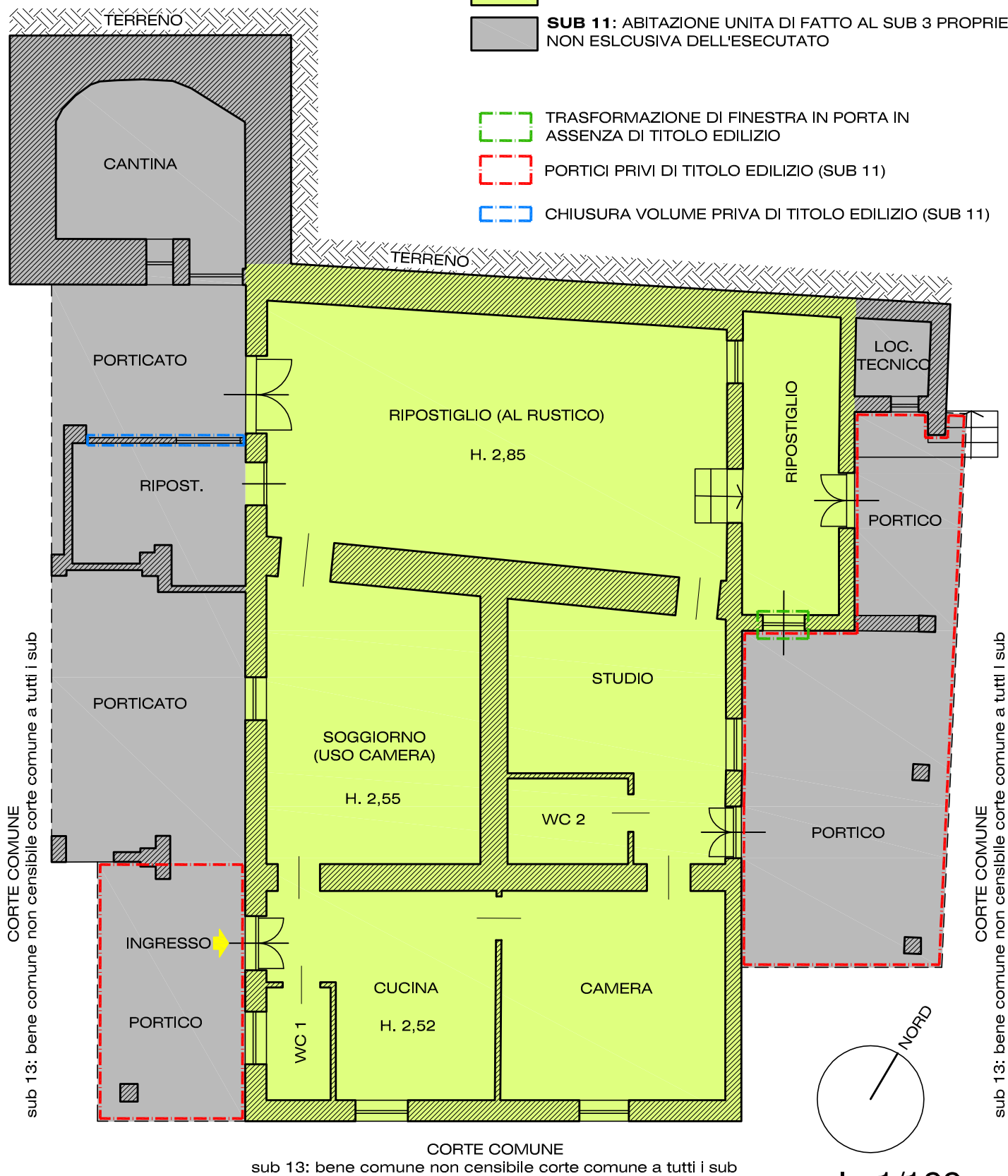


Comune: NARNI
Foglio: 48
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
17-Feb-2021 13:41:59
Prot. n. T241758/2021

COMUNE DI NARNI (TR)
Loc. Cigliano - Strada della Lucciola n. 2
Foglio n. 48 - p.lla n. 121 - sub 3 e sub 11
Appartamento (A/3) - piano seminterrato e terra

 **SUB 3: ABITAZIONE UNITA DI FATTO AL SUB 11**
 **SUB 11: ABITAZIONE UNITA DI FATTO AL SUB 3 PROPRIETA' NON ESCLUSIVA DELL'ESECUTATO**

 TRASFORMAZIONE DI FINESTRA IN PORTA IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO
 PORTICI PRIVI DI TITOLO EDILIZIO (SUB 11)
 CHIUSURA VOLUME PRIVA DI TITOLO EDILIZIO (SUB 11)



CORTE COMUNE
sub 13: bene comune non censibile corte comune a tutti i sub

scala 1/100

0 1 2 3 4 5m.

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono adottati i seguenti criteri:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;

50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25