
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Sirio NPL S.R.L.**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **117/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2025 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Magazzino in fraz. Montoro (Narni)

Lotto 2 - Abitazione in fraz. Montoro (Narni)

Esperto alla stima: Arch. Marco Sgro'
Codice fiscale: SGRMRC69R14L117P
Studio in: Via Piave 2 - 05029 San Gemini
Telefono: 3282253606
Email: marcosgro1969@gmail.com
Pec: marco.sgro@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Magazzino nella frazione di Montoro

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Omissis nato a TERNI (TR) il 27/09/1963, c.f. OMISSIS,

foglio 99, particella 114, subalterno 11,

indirizzo Strada della Fontana, 4, piano Terra, comune Narni,

categoria C/2, classe 4, consistenza 34, superficie 53, rendita € 52,68

Lotto: 002 - Abitazione nella frazione di Montoro

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Omissis nato a TERNI (TR) il 27/09/1963 OMISSIS.

Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Omissis nata a TERNI (TR) il 17/11/1966 OMISSIS.

Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,

foglio 99, particella 161, subalterno 3,

indirizzo Strada di Montoro vecchio 25, piano Terra, comune Narni,

categoria A/5, classe 3, consistenza 2, superficie 61, rendita € 71,27

2. Stato di possesso

Bene: - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Magazzino nella frazione di Montoro

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

Lotto: 002 - Abitazione nella frazione di Montoro

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Magazzino nella frazione di Montoro

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Abitazione nella frazione di Montoro

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Magazzino nella frazione di Montoro

Corpo: A

Creditori Iscritti: Sirio NPL S.R.L.

Lotto: 002 - Abitazione nella frazione di Montoro

Corpo: A

Creditori Iscritti: Sirio NPL S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Magazzino nella frazione di Montoro

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Abitazione nella frazione di Montoro

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione

Comproprietari: Omissis

6. Misure Penali

Beni: - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Magazzino nella frazione di Montoro

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Abitazione nella frazione di Montoro

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Magazzino nella frazione di Montoro

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Abitazione nella frazione di Montoro

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Magazzino nella frazione di Montoro

Valore complessivo intero: 9.162,50

Lotto: 002 - Abitazione nella frazione di Montoro

Valore complessivo intero: 32.270,00

Beni in **Narni (TR)**
Frazione **Montoro**

Lotto: 1 - Magazzino nella frazione di Montoro

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Montoro, Strada della Fontana, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Strada del Ponticello, 2 Terni - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di immobile acquisito il 02/11/2020, a seguito di dichiarazione di successione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis nato a TERNI (TR) il 27/09/1963, c.f. OMISSIS,

foglio 99, particella 114, subalterno 11,

indirizzo Strada della Fontana, 4, piano Terra,

comune Narni, categoria C/2, classe 4, consistenza 34, superficie 53, rendita € 52,68.

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

-SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 24/07/1997 in atti dal 15/10/1998 VERB.

DI DIVISIONE E CONCILIAZ (n. 4987.3/1997) -VARIAZIONE del 04/06/1997 in atti dal

21/10/1997 RETTIFICA CLS PROPOSTO (n. A01389.3/1997) -VARIAZIONE del 04/06/1997 in atti

dal 04/06/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI NEGOZIO MAGAZZINI (n.

A01389.1/1997)

Confini: Confina a nord con altro sub. stessa particella; a est con altro sub. stessa particella; a sud con area esterna pubblica; ad ovest con area esterna pubblica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile oggetto di pignoramento e dall'analisi degli atti presentati presso l'Agenzia del Territorio di Terni (planimetria catastale), sono state rilevate le seguenti difformità:

-In conseguenza del rilievo eseguito, la finestra posta sul lato sud, ha una diversa collocazione risultando traslata rispetto alla rappresentazione grafica. Si ritiene esserci stata da parte del tecnico, una errata rappresentazione grafica della stessa.

-Nel momento in cui è stato eseguito il frazionamento, del locale negozio (ex sub.2), sono stati inseriti dei tramezzi nei vani che mettevano in comunicazione i due locali e che graficamente dividevano il sub. 11 dal sub. 10. Questi tramezzi, non sono stati rilevati nello stato di fatto, per cui andrebbero realizzati in modo da dividere le due proprietà.

Regolarizzabili mediante: Docfa di variazione catastale

Spese tecniche presentazione DocFa: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, parte di un fabbricato di epoca remota, è sito nel Comune di Narni, nella frazione di Montoro, all'interno del suo nucleo storico e nelle immediate vicinanze della strada statale 675 umbro - laziale. Dista circa 10 km dal capoluogo di Narni, ed è raggiungibile tramite la strada statale Tiberina. A circa 2 km, si trova la stazione ferroviaria di Nera Montoro.

Non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze, come scuole, farmacie, negozi, etc.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Vedere descrizione sopra.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Ponte di Augusto.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FS di Nera Montoro a circa 2 km e di Narni a circa 9,5 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento del sopralluogo del 3 febbraio 2025, l'immobile risultava ingombro da notevoli quantità di materiale.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Sirio NPL S.R.L. contro Omissis;
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ;
A rogito di Ufficiale giudiziario in data 10/10/2024 ai nn. 2306 iscritto/trascritto a
Agenzia Entrate di Terni in data 06/11/2024 ai nn. 11735/9079;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risulta costituito il condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis **proprietario ante ventennio al 21/12/2011 .**

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni, in data 12/04/1999, ai nn. 433; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni, in data 20/04/1999, ai nn. 3435/2340.

Titolare/Proprietario: Omissis / Omissis dal 21/12/2011 al 02/11/2020 .

In forza di denuncia di successione.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato all' Ufficio del Registro di Terni, in data 28/05/2012, ai nn. 876/9990;

trascritto all' Ufficio del Registro di Terni, in data 16/08/2012, ai nn. 8590/6559.

Titolare/Proprietario: Omissis dal 02/11/2020 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato all' Ufficio del Registro di Terni, in data 27/01/2021, ai nn. 22539/88888/21;

trascritto all' Ufficio del Registro di Terni, in data 10/02/2021, ai nn. 1330/957.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 18276/ST

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Rifacimento tetto del fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Risanamento conservativo

Presentazione in data 06/10/2005 al n. di prot. 29226

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il rifacimento del tetto riguarda una porzione dell'intero fabbricato, adiacente all'immobile periziato.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel momento in cui è stato eseguito il frazionamento, del locale negozio (sub.2), dal quale deriva l'attuale immobile, sono stati inseriti dei tramezzi divisorii nei vani che mettevano in comunicazione i due locali e che graficamente dividevano il sub. 11 dal sub. 10, risultanti dal frazionamento. Queste murature di divisione, non sono state rilevate nello stato di fatto, per cui devono essere realizzate al fine di dividere le due proprietà.

Regolarizzabili mediante: CILA comunicazione di inizio lavori asseverata a sanatoria.

Presentazione CILA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Non sono stati considerati gli importi da calcolare e dovuti per eventuali sanzioni di competenza del Comune di Narni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In data 05.02.2025 è stato richiesto l'accesso telematico agli uffici tecnici del Comune di Narni al fine di reperire i titoli edilizi che legittimano lo stato attuale del fabbricato e dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Dopo ricerca d'archivio espletata dai tecnici comunali, in data 13.03.2025 sono state rilasciate le pratiche autorizzative relative al fabbricato; non è stata trovata documentazione attestante lo stato legittimo dell'unità immobiliare

specifico ma soltanto una pratica edilizia rilasciata per il rifacimento del tetto riguardante una porzione dell'intero fabbricato.

Nei citati titoli edilizi, non sono rappresentate planimetrie che descrivano la situazione planimetrica dell'immobile in perizia.

Secondo l'attuale normativa, l'art. 9-bis del DPR 380/2001, aggiornato al 28.07.2024, lo stato legittimo dell'immobile..è stabilito...: "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."

L'edificio di epoca remota è stato realizzato sicuramente in data antecedente al 1947, poiché già esistente nelle aerofoto del volo del 1947, riportato nel SIAT Umbria.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004;
Zona omogenea:	A - agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale - R1.Centri antichi
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.3.1.5 - Risanamento conservativo 1. Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero della fruibilità del patrimonio edilizio esistente mediante il ripristino di corrette condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi tecnici conseguenti all'uso previsto, senza aumento del volume esistente, nel rispetto dei caratteri architettonici (tipologici, formali, costruttivi e strutturali) esistenti, con l'uso di materiali e tecnologie tradizionali. 2. Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modificano la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti. 3. Gli interventi di risanamento conservativo sono: - rifacimento e consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture verticali (continue e puntiformi),

	<p>delle strutture orizzontali (piane e voltate) e delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane), senza modifica della quota degli orizzontamenti e delle quota di gronda e di colmo, delle strutture di collegamento verticale (scale e rampe), di porticati e logge; - rifacimento, consolidamento e realizzazione di soppalchi e di elementi di collegamento verticale interni alle unità abitative, impiegando tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; - rifacimento, consolidamento e realizzazione di elementi di collegamento verticale riguardanti l'intero edificio (scale, ascensori e montacarichi), senza pregiudizio per la statica dell'edificio; - modifiche distributive interne anche con la variazione del numero delle unità abitative esistenti; - riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione; - realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne, eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico-sanitarie nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle aperture esistenti, mantenendo gli allineamenti e garantendo la presenza di maschi murari staticamente sufficienti; - sostituzione e realizzazione di servizi igienicosanitari. - rialzo delle quote di gronda nei limiti di 0,30 m per la realizzazione di opere di adeguamento statico.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A

L'immobile ad uso magazzino, fa parte di un fabbricato sito nel centro storico della frazione di Montoro. Il fabbricato è stato realizzato in muratura di pietrame portante intonacato e fa parte del nucleo edilizio storico del borgo, ad esso si accede dallo spazio pubblico prospiciente tramite un ingresso con portoncino in

legno. All'interno si trova un locale principale con soffitto a volta con altezza massima di circa 3,07 m, pareti in muratura perlopiù intonacata e parzialmente piastrellata nei pressi dell'ingresso. I pavimenti sono in mattonelle di graniglia. E' presente un'apertura finestrata sul prospetto sud ed un'altra sul prospetto ovest di fianco al portone d'ingresso.

Al momento del sopralluogo il magazzino era ingombro da una notevole quantità di materiale che ha reso estremamente difficoltoso il rilievo metrico.

Attenzione la parte di magazzino posta a sinistra dell'ingresso del civico 4, anche se accessibile da questo, non fa parte della presente perizia, perchè immobile con altro identificativo catastale appartenente ad altro soggetto non esecutato. (Vedere rilievo e planimetria catastale)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Strada del Ponticello, 2 Terni - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione

Ulteriori informazioni sul debitore: Trattasi di immobile acquisito il 02/11/2020, a seguito di dichiarazione di successione.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: Terra

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non si conosce poiché non fornita alcuna documentazione.
Note	Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto, perché non fornita dai proprietari.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri perimetrali fino allo spessore di 50 cm e fino alla mezzeria di quelli comuni. Sono stati adottati i seguenti criteri in base all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) – Vani principali e accessori diretti, 100% della superficie calpestabile e 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm. Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo e principi generali: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	53,00	1,00	53,00
		53,00		53,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2024

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto riferito alla data di redazione della presente stima. In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare si è proceduto come segue. Per il computo delle superfici si è adottato il sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, (fonte OMI) che si basa sul calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), calcolata come somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, come più avanti specificato.

Nel caso della fonte OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) il valore unitario è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio nella zona in esame, compreso tra una forbice di un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione, partendo dal dato rilevato per beni comparabili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si è considerata la compresenza di fattori, intrinseci ed estrinseci, che sicuramente influenzano la stima e quindi il valore dei beni, come: le tecniche costruttive, la tipologia edilizia, le finiture, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ampiezza dei vani, l'ubicazione, la distanza dal sistema della viabilità principale. Questo procedimento, come detto, basato sul confronto diretto, richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili (fonti dirette e indirette) e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti.

E' da rilevare perciò che quando si è di fronte ad una scarsità di dati di riferimento, la determinazione di una scala di prezzi, comporta obiettive difficoltà. Per quello che riguarda la superficie dei beni oggetto di stima, questa è stata frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti.

Per quanto riguarda le fonti indirette, sono state consultate le seguenti banche dati messe a disposizione da:

-Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 2° semestre 2024.

Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni di tipo economico nel comune di Narni, Fascia/zona: Extraurbana/RURALE E ALTRE FRAZIONI

Codice di zona: R1, Microzona catastale n.: 9, vanno da un minimo di 500 €/mq ad un massimo di 800 €/mq di superficie lorda per uno stato conservativo normale.

-Borsino immobiliare, zona rurale ed altre frazioni, magazzini: valore minimo 128,00€/mq - valore massimo 275,00 €/mq.

Per quanto riguarda le fonti dirette, si è inoltre ricercato tra le compravendite effettivamente realizzate in zona, anche se sostanzialmente riferite ad immobili a destinazione residenziale, aventi in un caso un locale pertinenziale, riscontrando quotazioni parametrizzate e attualizzate, sui seguenti valori:

-Compravendita in data 05.05.2017, Foglio 99, P.IIa 160, sub. 2; cat. A/5; sup. catastale 63 mq; prezzo di vendita 40.000,00 €. Pari a 634,00 €/mq.

-Compravendita in data 25.07.2023; Foglio 99, P.IIa 159, sub. 11; cat. A/4; sup. catastale 52 mq, oltre locale cantina, Foglio 99, P.IIa 159, sub. 12; cat. C/2, della sup. ragguagliata di 7 mq; prezzo di vendita 38.000,00. Pari a 644,00 €/mq.

Trattandosi di locale ad uso magazzino localizzato in un piccolo borgo storico, si è operato tenendo in considerazione la quasi sostanziale assenza di compravendite di questa tipologia di

immobile nel recente passato e applicando valori unitari di superficie lorda ragguagliata. Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare locale che presenta una dinamicità medio-bassa e della situazione di effettiva di manutenzione riscontrata nell'immobile, come meglio specificato nei paragrafi di competenza, il perito ritiene ragionevole dover applicare il valore unitario di € 250,00 al mq di superficie lorda commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita realizzati in zona.
Borsino Immobiliare..

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	53,00	€ 250,00	€ 13.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.250,00
Valore Finale			€ 13.250,00
Valore corpo			€ 13.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	53,00	€ 13.250,00	€ 13.250,00

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%)	€ 1.987,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.162,50
---	-------------------

Lotto: 2 - Abitazione nella frazione di Montoro

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si –

- TRASCRIZIONE del 14/10/1998 - Registro Particolare 6580 Registro Generale 8981 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 99412 del 08/10/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

- ISCRIZIONE del 24/11/2005 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 14585 Pubblico ufficiale SE.RI.T. TERNI SPA Repertorio 4848 del 09/11/2005 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 687 del 10/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE).

-ISCRIZIONE del 13/02/2007 - Registro Particolare 408 Registro Generale 1962 Pubblico ufficiale SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI TERNI SPA Repertorio 6556 del 01/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 688 del 10/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE).

-TRASCRIZIONE del 28/03/2008 - Registro Particolare 2394 Registro Generale 3840 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/17657 del 05/05/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

-TRASCRIZIONE del 06/11/2024 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 11735 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 2306 del 10/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: Montoro, Via degli archi, 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis e Omissis in regime di comunione legale del diritto di proprietà

Omissis. Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Strada del Ponticello, 2 Terni - Stato Civile: Coniugato

- Regime Patrimoniale: Comunione

OmissisCod. Fiscale: - OMISSIS Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) Omissis nato a TERNI (TR) il 27/09/1963 OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

2) Omissis nata a TERNI (TR) il 17/11/1966 OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,

foglio 99, particella 161, subalterno 3, indirizzo Strada di Montoro vecchio 25, piano Terra, comune Narni, categoria A/5, classe 3, consistenza 2, superficie 61, rendita € 71,27

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/08/2017 Pratica n.TR0050392 in atti dal 18/08/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 9048.1/2017)

Confini: A nord e ad est con spazio pubblico, ad ovest con la particella 160, a sud con la particella 236 del foglio 100.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'ingresso all'unità immobiliare è rappresentato tramite scala non conforme all' effettivo stato di fatto. Si ritiene comunque che l'errore sia da attribuire ad una rappresentazione grafica piuttosto approssimativa.
- Nella planimetria catastale, dopo la rampa di scala si accede tramite disimpegno sia alla cucina che alla camera da letto, mentre nella realtà il vano di apertura sulla muratura che conduceva alla camera da letto è stato chiuso e trasformato in armadio a muro e l'accesso alla camera ricavato in altra posizione sulla stessa muratura.
- Non è stato altresì rappresentato il camino in muratura.
- All'interno della camera da letto è stato ricavato un vano WC senza finestra.
- L'indirizzo riportato nel certificato catastale è: Strada di Montoro Vecchio n. 25, in realtà la toponomastica corretta è : Via degli Archi n. 8.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione catastale DocFa

Variazione DocFa -Spese tecniche: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile residenziale, parte di un fabbricato di epoca remota, è sito nel Comune di Narni, nella frazione di Montoro, all'interno del suo nucleo storico adagiato sul crinale della collina e sviluppatosi intorno al castello. Montoro già dall' XI sec. fu feudo dello Stato Pontificio, su amministrazione dei marchesi Montoro. Dista circa 10 km, dal capoluogo di Narni, ed è raggiungibile tramite la strada statale Tiberina. A circa 2 km, si trova la stazione ferroviaria di Nera Montoro. Non sono presenti servizi in zona, come scuole, farmacie, negozi alimentari, etc.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Ponte di Augusto.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FS circa 2 km e di Narni a circa 9,5 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Durante il primo accesso in data 03/02/2025, l'esecutato ha dichiarato che nell'immobile risiede la Sig.ra Omissis.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro Omissis, Omissis ;
A rogito di Ufficiale giudiziario in data 10/10/2024 ai nn. 2306 iscritto/trascritto a
Terni in data 06/11/2024 ai nn. 11735/9079;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non si tratta di condominio costituito..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Omissis, C.F: OMISSIS

Omissis, C.F.: OMISSIS

dal 08/10/1998 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di Compravendita a rogito di Notaio

Luciano Clericò, in data 08/10/1998, ai nn. 99412;

trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni, in data 14/10/1998, ai nn. 8981/6580.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37687/ST

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Opere interne ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08

Per lavori: Rifacimento parziale dei pavimenti, sostituzione infissi interni, sostituzione sanitari e tinteggiature interne.

Oggetto: Risanamento conservativo

Presentazione in data 26/02/1992 al n. di prot. 2419

Rilascio in data 06/04/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 5899/ST - prot. 17330

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento facciata in pietra naturale e mattoni faccia vista, rifacimento delle scale in mattoni e due tettoie.

Oggetto: Risanamento conservativo

Presentazione in data 20/04/2000 al n. di prot. 8458

Rilascio in data 12/10/2000 al n. di prot. 17330

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nello stato di fatto a seguito di rilievo eseguito, sono state rilevate le seguenti difformità:

-Il vano di apertura sulla muratura che conduceva alla camera da letto secondo come rappresentato nella planimetria catastale, è stato chiuso e trasformato in armadio a muro e l'accesso alla camera traslato in altra posizione sulla stessa muratura.

-Non è stato altresì rappresentato il camino in muratura.

-All'interno della camera da letto è stato ricavato un vano WC senza finestra.

Queste modifiche sono state rilevate confrontando lo stato di fatto con l'unica planimetria dell'unità immobiliare effettivamente estratta dai pubblici uffici, che in questo caso è quella catastale.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Narni, in data 05.02.2025, non sono state prodotte dall'ufficio SUAPE al sottoscritto, pratiche edilizie nelle quali siano stati allegati documenti grafici riguardanti l'appartamento oggetto della presente perizia.

Regolarizzabili mediante: Scia in accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015 e verifica di vulnerabilità sismica.

Descrizione delle opere da sanare: Tutto quanto sopra descritto.

Spese tecniche presentazione SCIA e verifica di vulnerabilità sismica.: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Non sono stati considerati gli importi da calcolare e dovuti per eventuali sanzioni di competenza del Comune di Narni e della Regione Umbria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: In data 05.02.2025 è stato richiesto l'accesso telematico agli uffici tecnici del Comune di Narni al fine di reperire i titoli edilizi che legittimano lo stato attuale del fabbricato e dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Dopo ricerca d'archivio espletata dai tecnici comunali, in data 13.03.2025 sono state rilasciate le seguenti pratiche autorizzative relative al fabbricato:

-Concessione edilizia (N. 5899/ST) rilasciata per il rifacimento della facciata in pietra, rifacimento delle scale e realizzazione di due tettoie, riguardante l'intero fabbricato, dove non viene rappresentato lo stato di fatto interno dell'unità immobiliare oggetto di perizia e limitatamente ad un prospetto, quello esterno.

-Autorizzazione (N. 37687/ST) al rifacimento parziale dei pavimenti, infissi interni, sanitari e tinteggiature interne.

Nei citati titoli edilizi, non sono rappresentate planimetrie che descrivano la situazione planimetrica dell'immobile in perizia.

Secondo l'attuale normativa, l'art. 9-bis del DPR 380/2001, aggiornato al 28.07.2024, lo stato legittimo dell'immobile..è stabilito..."Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."

L'edificio di epoca remota è stato realizzato sicuramente in data antecedente al 1947, poiché già esistente nelle aerofoto del volo del 1947, riportato nel SIAT Umbria.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004;
Zona omogenea:	A - agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale - R1.Centri antichi
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.3.1.5 - Risanamento conservativo 1. Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero della fruibilità del patrimonio edilizio esistente mediante il ripristino di corrette condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi tecnici conseguenti all'uso previsto, senza aumento del volume esistente, nel rispetto dei caratteri architettonici (tipologici, formali, costruttivi e strutturali) esistenti, con l'uso di materiali e tecnologie tradizionali. 2. Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modificano la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti. 3. Gli interventi di risanamento conservativo sono: - rifacimento e consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e voltate) e delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane), senza modifica della quota degli orizzontamenti e delle quote di gronda e di colmo, delle strutture di collegamento verticale (scale e rampe), di porticati e logge; - rifacimento, consolidamento e realizzazione di soppalchi e di elementi di collegamento verticale interni alle unità abitative, impiegando tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; - rifacimento, consolidamento e realizzazione di elementi di collegamento verticale riguardanti l'intero edificio (scale, ascensori e montacarichi), senza pregiudizio per la statica

	delledificio; - modifiche distributive interne anche con la variazione del numero delle unità abitative esistenti; - riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione; - realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne, eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico-sanitarie nel rispetto delle proporzioni e dei materiali delle aperture esistenti, mantenendo gli allineamenti e garantendo la presenza di maschi murari staticamente sufficienti; - sostituzione e realizzazione di servizi igienicosanitari. - rialzo delle quote di gronda nei limiti di 0,30 m per la realizzazione di opere di adeguamento statico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo ultrapolare [A5] di cui al punto A

L'unità immobiliare residenziale oggetto di stima, è parte di un fabbricato storico sito nel borgo di Montoro, frazione di Narni. Ad essa si accede da una piazza pubblica, tramite ingresso comune ad altra unità immobiliare non facente parte della presente relazione di stima. Il fabbricato in muratura portante in pietra, complessivamente si sviluppa su tre livelli abitativi per altrettanti appartamenti. L'abitazione di cui trattasi, si trova nel livello intermedio. Dal portone di ingresso del fabbricato, in comune con altro appartamento soprastante, si accede ad un piccolo pianerottolo anch'esso comune, e da questo all'appartamento in esame, tramite portoncino in legno con scala in muratura che scende di alcuni gradini e raggiunge la zona soggiorno - cucina di circa 20,2 mq. Da questa, tramite porta in legno a battente, si entra nella camera da letto di circa 20,3 mq, nella quale è stato ricavato un locale WC con doccia, senza finestra, di circa 3,2 mq. La zona cucina - soggiorno è dotata di un camino in muratura ed ha affaccio con finestra verso la campagna sottostante in direzione sud, mentre la camera da letto ha affaccio nella via pubblica sottostante verso nord.

1. Quota e tipologia del diritto**Omissis-** Comproprietà Quota: 1/2

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Strada del Ponticello, 2 Terni - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione

Omissis- Comproprietà Quota: 1/2 - C.F.: OMISSISSuperficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. Tre piani complessivi di cui fuori terra n. Tre

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile appare generalmente in buono stato di conservazione e mantenimento sia esternamente che internamente. Gli infissi esterni sono in legno con scuri interni, i pavimenti sono di diversa fattura: nella zona notte sono presenti vecchi elementi in cotto mentre nella zona giorno, il pavimento è stato rifatto con elementi in cotto differenti. Il bagno è stato pavimentato e rivestito con mattonelle in gres.

All'esterno la facciata est, dove si trova il portoncino comune per l'ingresso all'unità immobiliare in esame, è intonacata e non ha la stessa finitura della facciata nord, che invece ha subito un intervento di risanamento conservativo per il rifacimento in pietra naturale. (concessione edilizia allegata prot. 17330 del 10.12.2000).

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non identificabile condizioni: non identificabile
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco - pietra naturale condizioni: buone Riferito limitatamente a: La parte rivestita con l'intonaco è relativa al prospetto est, verso la piazza.
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non si conosce poiché non fornita alcuna documentazione.
Note	Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto, perché non fornita dai proprietari.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Il riscaldamento è fornito da un camino a legna.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Sono stati adottati i seguenti criteri in base all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) - Vani principali e accessori diretti, 100% della superficie calpestabile e 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm. Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo e principi generali: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Abitazione	superf. esterna lorda	68,00	1,00	68,00
		68,00		68,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2024

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civili abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto riferito alla data di redazione della presente stima. In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare si è proceduto come segue. Per il computo delle superfici si è adottato il sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, (fonte OMI) che si basa sul calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), calcolata come somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, come più avanti specificato.

Sono state fatte ricerche per addivenire al valore dell'immobile, basandosi su fonti dirette e indirette.

Nel caso della fonte OMI (osservatorio del mercato immobiliare) il valore unitario è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio nella zona in esame, compreso tra una forbice di un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione, partendo dal dato rilevato per beni comparabili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si è considerata la compresenza di fattori, intrinseci ed estrinseci, che sicuramente influenzano la stima e quindi il valore dei beni, come: le tecniche costruttive, la tipologia edilizia, le finiture, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ampiezza dei vani, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dal sistema della viabilità principale. Questo procedimento, come detto, basato sul confronto diretto, richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili (fonti dirette e indirette) e apportando i

dovuti apprezzamenti o deprezzamenti.

E' da rilevare perciò che quando si è di fronte ad una scarsità di dati di riferimento, la determinazione di una scala di prezzi, comporta obiettive difficoltà. Per quello che riguarda la superficie dei beni oggetto di stima, questa è stata frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti.

Per quanto riguarda le fonti indirette, sono state consultate le seguenti banche dati messe a disposizione da:

-Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 2° semestre 2024. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni di tipo economico nel comune di Narni, Fascia/zona: Extraurbana/RURALE E ALTRE FRAZIONI vanno da un minimo di 500 €/mq ad un massimo di 800 €/mq di superficie lorda.

-Borsino immobiliare, zona di Montoro, abitazioni in fascia media valore minimo 430,00 €/mq - valore massimo 693,00 €/mq.

-Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Narni è compreso tra 550 €/m² e 980 €/m² per la compravendita.

Per quanto riguarda le fonti dirette, si è inoltre ricercato tra le compravendite effettivamente realizzate in zona, riscontrando quotazioni parametrizzate e attualizzate, sui seguenti valori:

-Compravendita in data 05.05.2017, Foglio 99, P.III 160, sub. 2; cat. A/5; sup. catastale 63 mq; prezzo di vendita 40.000,00 €. Pari a 634,00 €/mq.

-Compravendita in data 25.07.2023; Foglio 99, P.III 159, sub. 11; cat. A/4; sup. catastale 52 mq, oltre locale cantina, Foglio 99, P.III 159, sub. 12; cat. C/2, della sup. ragguagliata di 7 mq; prezzo di vendita 38.000,00. Pari a 644,00 €/mq.

Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare locale che presenta una dinamicità medio bassa e della situazione di effettiva di manutenzione riscontrata nell'immobile, come meglio specificato nei paragrafi di competenza, il perito ritiene ragionevole dover applicare il valore unitario di € 650,00 al mq di superficie lorda commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	68,00	€ 650,00	€ 44.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.200,00
Valore Finale			€ 44.200,00
Valore corpo			€ 44.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.200,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 44.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	68,00	€ 44.200,00	€ 44.200,00

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%)

€ 6.630,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Redazione APE

€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 32.270,00

07-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Sgro'