

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.

Contro:

Lotto UNICO

N. Gen. Rep. **217/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/06/2018
Giudice: **Dott.ssa Iaria Palmeri**
Custode Giudiziario: **Avv. Tommaso Filidei**

RAPPORTO DI STIMA

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Ing. Roberto Sinibaldi
SNBRRT73L07L117J
01293100556
Via Bramante 103 - 05100 Terni
+39 3474686690
r.sinibaldi@eccube.it
r.sinibaldi@cert.eccube.it

Beni in **Amelia (TR)**
Strada Amerina n.31

Lotto: Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Appartamento sito in Amelia (TR) CAP: 05022 – Strada Amerina n.31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** - Piena proprietà**

nata ad Amelia il *****, ed ivi domiciliata, codice fiscale c.f. *****,
coniugata, in regime di separazione dei beni.

Identificato al Catasto Fabbricati (del comune di Amelia):

Immobile sito nel Comune di Amelia e censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 72,
con le particelle graffate 18 sub 5 e 271 sub 4, Cat. A/4.;

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali dell'immobile risultano essere aggiornate rispetto allo stato dei
luoghi rilevato in fase di sopralluogo. Si è solamente riscontrato, rispetto alla planimetria
catastale, lo scambio tra le destinazioni d'uso tra bagno e ripostiglio.

Recependo quanto contenuto nella circolare n. 02/2010 dell'Agenzia dell'Entrate, risultando
la discrepanza di cui sopra ininfluente ai fini della determinazione della rendita, si dichiara la
conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Residenziale, rurale

Area urbanistica: Periferica, area vincolata di rispetto

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Centro storico di Amelia.

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi naturalistica di Alviano.

Attrazioni storiche: Centro storico di Amelia, Mure ciclopiche di Amelia.

Principali collegamenti pubblici: Viabilità locale, Superstrada E45.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Occupato dall'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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:

Terni rp 604 rg 3888 del 30-03-2011, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 21509/4871 del 24/03/2011, notaio De Rossi Antonio Felice di Amelia C.F. DRSNNF54D30M082Y, importo totale 72.000,00 Euro, importo capitale 36.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,100%, durata anni 10.

Unità negoziale 1. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.5, STRADA AMERINA n° 31, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3,50; graffato a unità identificata da fgl.72 p.lla 271 sub.4. Quote di proprietà: Banca Popolare di Spoleto s.p.a. (favore) sede di Spoleto C.F. 01959720549 1/1 di piena proprietà, ***** (contro) nato a Amelia il ***** C.F. ***** 1/2 di piena proprietà, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. ***** 1/2 di piena proprietà;

Importo ipoteca: € 72.000,00
Importo capitale: € 36.000,00

Detta ipoteca grava su immobile oggetto di procedura.

4.2.2 Pignoramenti:

Terni rp 7665 rg 11073 del 03-11-2017, atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2884 del 17/10/2017 pubblico ufficiale Unep Tribunale Di Terni C.F.01959720549. Unità negoziale 1. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.5, STRADA AMERINA n° 31, a/4 - appartamento di tipo popolare; graffato a unità identificata da fgl.72 p.lla 271 sub.4. Quote di proprietà: Banca Popolare di Spoleto s.p.a. (favore) sede di Spoleto C.F. 01959720549 1/1 di piena proprietà, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. ***** 1/1 di piena proprietà.

Detto pignoramento grava su immobile oggetto di procedura.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Immobile sito in Amelia (TR) CAP: 05022 – Strada Amerina n.31

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è situato al piano primo in una palazzina priva di ascensore.

Nel suo complesso, quindi, l'immobile non è immediatamente accessibile a persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Spazio antistante l'immobile in condivisione con gli altri proprietari degli immobili attigui.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Da un punto di vista energetico, l'immobile, in considerazione dell'anno di costruzione e della tipologia strutturale ed impiantistica, non può che risultare di classe G.

Indice di prestazione energetica: Non Specificato – vedi punto precedente

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Identificativo corpo: A**

Storia catastale:

- Spoleto rp 1398 del 07-04-1959, atto tra vivi compravendita, atto pubblico notarile numero 907/460 del 15-03-1959 notaio Franco Pongelli di Lugnano in Teverina. Amelia NCT fgl 72 p.lla 18 terreno di mq 970, loc.tà Santa Maria in Monticelli. Quote di proprietà: ***** (favore) nato Amelia ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà, ***** (contro) nato Amelia il ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà. Emerge dalla lettura del titolo che il Sig. ***** era proprietario dell'intera piena proprietà per averla acquistata con atto notaio Alcini Giuseppe del 04-05-1955 registrato ad Amelia il 24-05-1955 al numero 317/71 dal Sig. ***** , pertanto a seguito del presente atto il Sig. ***** rimane proprietario della quota di 1/2 di piena proprietà;
- Spoleto rp 2425 rg 2532 del 02/05/1968, atto tra vivi compravendita, atto pubblico notarile numero 2706/773 del 02-04-1968 notaio Giovanni Spagnoli di Amelia. Amelia NCT fgl 72 p.lla 19/b (presumibilmente ora p.lla 271 come da estratto di mappa), terreno di mq.55, loc.ta' Santa Maria. Quote di proprietà: ***** (favore) nato Amelia il ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà, ***** (contro) nato Amelia il ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà.
- Spoleto rp 2396 rg 4886 del 18-10-1969, atto per causa di morte, successione, den. n.36 vol.135 deceduto in Amelia il *****. Amelia NCT fgl 72 p.lla 18, loc.ta' Casa Nuova terreno di mq 970 sul quale insiste fabbricato di nuova costruzione composto da due vani al piano interrato uso cantina, due vani uso ingresso, due cucine e due camere al piano rialzato e due camere bagno al piano 1. Quote di proprietà: ***** (favore) Amelia ***** , ***** (favore) Amelia ***** , ***** (favore) Amelia ***** per la quota di 1/6 di proprietà ciascuno con usufrutto di 1/6 a ***** nata ad Amelia il ***** , ***** (contro) Amelia ***** per la quota di 1/2 di proprietà.
- Terni rp 3214 rg 3698 del 05-06-1974, atto per causa di morte, successione, den. n. 97 vol. 493 deceduto in Amelia il *****. Amelia NCEU fg 72 p.lla 18, Strada Statale Amerina abitazione di due piani più seminterrato per complessivi vani 10. Quote di proprietà ***** (contro) nato Amelia il ***** per 1/2 di piena proprietà, ***** (favore) nato Amelia il ***** , ***** (favore) nata Amelia il ***** con usufrutto legale a ***** (favore) nata Amelia il ***** ,
- Terni rp 1597 rg 2011 del 26-03-1979 atto tra vivi divisione, atto pubblico notarile numero 12454/4355 del 08-03-1979 notaio Giovanni Spagnoli di Amelia. Amelia NCEU scheda 156/74, NCT fgl. 72 p.lla 18, via Narni, 2 (S/S Amerina), fabbricato composto da cantina più corridoio al piano seminterrato, vani 2 + acc. al piano terra e vani 2 + acc. al piano primo con annesso terreno di mq 380 tra coperto e scoperto. Quote di proprietà: ***** (favore) nata Amelia il ***** e ***** (favore) nato Amelia il ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, ***** (contro) nato Amelia ***** , ***** (contro) nato Amelia ***** e ***** (contro) nato Amelia ***** per 1/3 di piena proprietà ciascuno;
- Terni rp 8298 rg 10846 del 31-10-2012, atto tra vivi donazione accettata, atto pubblico notarile numero 22095/5273 del 04-10-2012 notaio De Rossi Antonio Felice

di Amelia C.F. DRSNNF54D30M082Y, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.5, STRADA AMERINA n° 31, appartamento, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.4, STRADA AMERINA, magazzino. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/4 di piena proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/4 di piena proprietà, ***** (contro) nato a Amelia il ***** C.F. ***** 1/2 di piena proprietà, come bene personale. Unità negoziale 2. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 271 sub.4, STRADA AMERINA n° 31, appartamento, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 271 sub.3, STRADA AMERINA, magazzino. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/2 di piena proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/2 di piena proprietà, ***** (contro) nato a Amelia il ***** C.F. ***** 1/1 di piena proprietà, come bene personale. Unità negoziale 3. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 348 sub.2, STRADA AMERINA, magazzino, Amelia, NCT fgl.72 p.lla 661, terreno, 39 centiare. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/2 di piena proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/2 di piena proprietà, ***** (contro) nato a Amelia il ***** C.F. ***** , in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in comunione legale per 1/2 di piena proprietà. Unità negoziale 4. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.3, STRADA AMERINA n° 29, appartamento. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/4 di nuda proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/4 di nuda proprietà, ***** (contro) nato a Amelia il ***** C.F. ***** 1/2 di nuda proprietà, come bene personale. Unità negoziale 5. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 271 sub.2, STRADA AMERINA n° 29, appartamento. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/2 di nuda proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/2 di nuda proprietà, ***** (contro) nato a Amelia il ***** C.F. ***** 1/1 di nuda proprietà, come bene personale. Unità negoziale 6. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 348 sub.3, STRADA AMERINA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 61,00. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia ***** C.F. ***** , in separazione per 1/2 di nuda proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/2 di nuda proprietà, ***** (contro) nato a Amelia il ***** C.F. ***** , in comunione legale per 1/2 di nuda proprietà, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in comunione legale per 1/2 di nuda proprietà. Unità negoziale 7. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.1, STRADA AMERINA n° 31, ente comune, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.2, STRADA AMERINA n° 31, ente comune, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 271 sub.1, STRADA AMERINA n° 31, ente comune, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 348 sub.1, STRADA AMERINA n° 31, ente comune . Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/1 di nuda proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/1 di piena proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/1 di nuda proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. ***** , in separazione per 1/1 di piena proprietà, ***** (contro) nato a Amelia il ***** C.F. ***** 1/1 di nuda proprietà, come bene personale, ***** (contro) nato a Amelia il ***** C.F. ***** , in comunione legale per 1/1 di nuda proprietà,

***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in comunione legale per 1/1 di nuda proprietà, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in comunione legale per 1/1 di piena proprietà;

- Terni rp 8299 rg 10847 del 31-10-2012, atto tra vivi compravendita, atto pubblico notarile numero 22095/5273 del 04-10-2012 notaio De Rossi Antonio Felice di Amelia C.F. DRNNF54D30M082Y, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.5, STRADA AMERINA n° 31, appartamento, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.4, STRADA AMERINA, magazzino. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/4 di piena proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/4 di piena proprietà, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. *****, 1/2 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.3, STRADA AMERINA n° 29, appartamento. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/4 di nuda proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/4 di nuda proprietà, ***** (favore) nato a Amelia il ***** C.F. *****, in comunione legale per 1/4 di usufrutto, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in comunione legale per 1/4 di usufrutto, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. *****, 1/2 di piena proprietà. Unità negoziale 3. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.1, STRADA AMERINA n° 31, ente comune, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.2, STRADA AMERINA n° 31, ente comune. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/1 di nuda proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/1 di piena proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/1 di nuda proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/1 di piena proprietà, ***** (favore) nato a Amelia il ***** C.F. *****, in comunione legale per 1/1 di usufrutto, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in comunione legale per 1/1 di usufrutto, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. *****, 0/0 di piena proprietà;

- Terni rp 8300 rg 10848 del 31-10-2012, atto tra vivi permuta, atto pubblico notarile numero 22095/5273 del 04-10-2012 notaio De Rossi Antonio Felice di Amelia C.F. DRNNF54D30M082Y, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.3, STRADA AMERINA n° 29, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,00; graffato a unità identificata da fgl.72 p.lla 271 sub.2, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 348 sub.3, STRADA AMERINA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 61,0. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/2 di nuda proprietà, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/2 di nuda proprietà.

Unità negoziale 2. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.5, STRADA AMERINA n° 31, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3,50; graffato a unità identificata da fgl.72 p.lla 271 sub.4, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.4, STRADA AMERINA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 94,00; graffato a unità identificata da fgl.72 p.lla 271 sub.3, fgl.72 p.lla 348 sub.2. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/2 di piena proprietà, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/2 di piena proprietà.

Unità negoziale 3. Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.1, STRADA AMERINA n°31, ente comune, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 18 sub.2, STRADA AMERINA n° 31, ente comune, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 271 sub.1, STRADA AMERINA n° 31, ente comune, Amelia NCEU fgl.72 p.lla 348 sub.1, STRADA AMERINA n° 31, ente comune. Quote di proprietà: ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/1 di nuda proprietà, ***** (favore) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/1 di piena proprietà, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/1 di nuda proprietà, ***** (contro) nata a Amelia il ***** C.F. *****, in separazione per 1/1 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato a ridosso del 1967 ed all'esterno di un centro abitato.

Le indagini espletate mediante accesso agli uffici dell'Urbanistica del Comune di Amelia hanno evidenziato la sola presenza di alcune pratiche dei primi anni ottanta e relative alle sistemazioni delle aree comuni esterne all'immobile (ampliamento piazzale, messa in sicurezza con muro di contenimento e realizzazione recinzione perimetrale).

7.1 Conformità edilizia:

In base a quanto prima asserito, l'immobile oggetto della procedura è da considerarsi legittimato da un punto di vista urbanistico.

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comune di Amelia
Approvato con D.P.G.R.:	del 26/08/1974
Variante P.R.G. - Norme Tecniche di Attuazione:	Delibere Consiglio Comunale n.15 del 17/02/1992 e n. 08 del 01/02/1993
Zona omogenea:	Zona: V – Area vincolata di rispetto

Estratto NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del Comune di Amelia

Articolo 28 - Zone "V": aree vincolate di rispetto.

Sono state sottoposte a vincolo di non edificabilità le aree:

- aree adiacenti alla viabilità esterna (strade a scorrimento veloce, strade statali, provinciali, comunali), seguendo, nella maggior parte dei casi, quanto disposto dal D.M. 01/04/68 e dal P.U.T. L.R. 52/83;*
- aree circostanti gli abitati, secondo le ampiezze, determinate caso per caso, in base alle visuali ed alla natura del terreno;*
- le aree circostanti i cimiteri;*
- le aree circostanti le attrezzature ospedaliere;*
- le aree circostanti attrezzature di interesse generale.*

L'inedificabilità di queste zone è assoluta, ad eccezione:

- a) sarà possibile costruire chioschi per stazioni di servizio lungo le fasce laterali delle strade, fatte salve le debite approvazioni degli organi competenti (ANAS, Provincia, Regione, ecc.) e quanto disposto dal punto n. 4 dell'art. 13 delle presenti norme;*
- b) per le costruzioni adibite ad abitazioni e ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade, fermo restando i limiti imposti dall'art. 14 della L.R. n. 53/74, sono consentiti ampliamenti con incremento massimo di 180 mc purché il volume totale dell'immobile ristrutturato non superi gli 800 mc, se costituito da una sola unità immobiliare destinata a residenza, e a 1200 mc se costituito da due o più unità immobiliari destinate lo stesso a residenza. Per gli altri fabbricati sarà ammesso lo stesso incremento negli stessi limiti, purché il volume finale non superi comunque il volume ammesso dallo strumento urbanistico di base in vigore al momento in cui è stata rilasciata la primitiva concessione o licenza edilizia. Le unità immobiliari prese in considerazione per tali ampliamenti saranno quelle esistenti al momento di entrata in vigore della L.R. n. 53 del 02/09/74. L'approvazione di detti ampliamenti sarà subordinata ai permessi rilasciati dagli Enti competenti in materia di strade (ANAS, Provincia, ecc.) e ad un preventivo atto di "sottomissione" registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate nel caso di esproprio.*
- c) Le costruzioni esistenti nelle zone di rispetto dell'abitato alla data di adozione delle presenti norme possono essere ampliate nel rispetto di quanto prescritto al punto "b" del presente articolo.*
- d) Nelle aree circostanti i cimiteri potranno installarsi solo piccole costruzioni prefabbricate, facilmente rimovibili, per la vendita di fiori e oggetti di culto per le onoranze dei defunti; queste aree saranno soggette alle limitazioni prescritte al precedente art. 20 e del Regolamento Edilizio.*
- e) Nelle aree circostanti le attrezzature di interesse generale gli ampliamenti, secondo quanto stabilito nel precedente punto "b" del presente articolo, potranno essere consentiti solo dopo aver accertato la compatibilità con gli eventuali ampliamenti delle attrezzature di interesse generale limitrofe. Tale compatibilità dovrà essere espressa tramite apposita Delibera di Giunta Comunale.*

Descrizione: **Appartamento** di cui al punto **A**

Appartamento di vani 3,5 collocato al piano terra e piano primo di una palazzina plurifamiliare sita in Amelia (TR), Strada Amerina n.31, la quale si sviluppa su differenti corpi di fabbrica distribuiti per complessivi 2 piani (piano terra e piano primo), più una parte seminterrata.

L'immobile, edificato a fine degli anni '60, è realizzato con muratura e c.a. ed elementi in laterizio, con tetto a doppia falda inclinata. L'accesso all'immobile avviene attraverso un ingresso carrabile che si innesta direttamente sulla viabilità locale (Strada Amerina).

L'immobile in oggetto è ubicato in zona rurale e residenziale a circa tre km dal centro storico di Amelia.

L'appartamento oggetto di stima è dotato di accesso indipendente direttamente sullo spazio comune che circonda la palazzina ed è così costituito: piccolo ingresso al pian terreno dal quale si accede al piano primo mediante scala a due rampe con rivestimento in marmo e balaustra in legno.

Al piano primo l'appartamento si sviluppa in zona ingresso/corridoio, zona pranzo/living con camino e terrazzo, angolo cottura, bagno, locale sgombro/ripostiglio con finestra, camera matrimoniale.

La superficie complessiva lorda è di circa 75-80 mq.

L'appartamento appare in buone condizioni generali a seguito di lavori di ristrutturazione piuttosto recenti (10-15 anni). Sono necessari alcuni lavori manutentivi per quanto riguarda i serramenti esterni in legno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe materiale: muratura e c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: molto buone
Solai	tipologia: tavelloni in laterizio condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola o doppia a battente materiale: legno protezione: persiane in legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno laccato, condizioni: molto buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: assente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: singola anta a battente (blindato) materiale: legno e acciaio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	presente
Elettrico	tipologia: con cavi sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas, Idrico, Termico	condizioni: buone diffusori in ghisa in condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Immobile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	Superf. Esterna lorda	4,5	1,00	4,5
Vano scale	Superf. Esterna lorda	12	1,00	12
Corridoio	Superf. Esterna lorda	6,4	1,00	6,4
Pranzo/living	Superf. Esterna lorda	14,8	1,00	14,8
Balcone	Superf. Esterna lorda	5,3	0,30	1,6
Angolo cottura	Superf. Esterna lorda	6,6	1,00	6,6
Sgombro/ripostiglio	Superf. Esterna lorda	5,7	1,00	5,7
Bagno	Superf. Esterna lorda	6	1,00	6
Camera	Superf. Esterna lorda	21	1,00	21
Sup. totale		82,3		78,6

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Primo Semestre 2017), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni ed indagini di mercato svolte personalmente dallo scrivente su immobili aventi caratteristiche simili.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze (superficie lorda equivalente).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- ✓ della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ✓ della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scala è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di

confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla concorrenza superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite

- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10% , per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio Tecnico del Comune di Amelia, Agenzie immobiliari della zona, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio.

Parametri medi di zona per destinazione principale – O.M.I. (€/mq) : da 700,00 a 1.000,00

Valutazioni medie in agenzie immobiliari di zona per condizioni analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente stima : da 600,00 a 1.200,00

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato e dello stato di conservazione dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole attribuire un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di **€ 950,00**, tenendo anche conto della qualità delle finiture a seguito di recenti lavori di ristrutturazione.

8.3 Valutazione corpi:**A. Immobile**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	78,6	€ 950	€ 74.670,00

Valore corpo	€ 74.670,00
Valore complessivo intero	€ 74.670,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.670,00
Valore diritto e quota Sig.ra ***** (1/1)	€ 74.670,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento	78,6	€ 74.670,00	€ 74.670,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute	€ 11.200,50
Detrazione per redazione A.P.E.	€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.169,50.
Che si arrotonda ad **€ 63.000,00** (diconsi euro sessantatremila/00).

ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Localizzazione immobile su ortofoto
3. Estratto di mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visure storiche catastali
6. Rilievo planimetrico dell'immobile

L'Esperto alla stima

Ing. Roberto Sinibaldi



Roberto Sinibaldi

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Lotto UNICO

N. Gen. Rep. **217/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/06/2018
Giudice: **Dott.ssa Ilaria Palmeri**
Custode Giudiziario: **Avv. Tommaso Filidei**

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

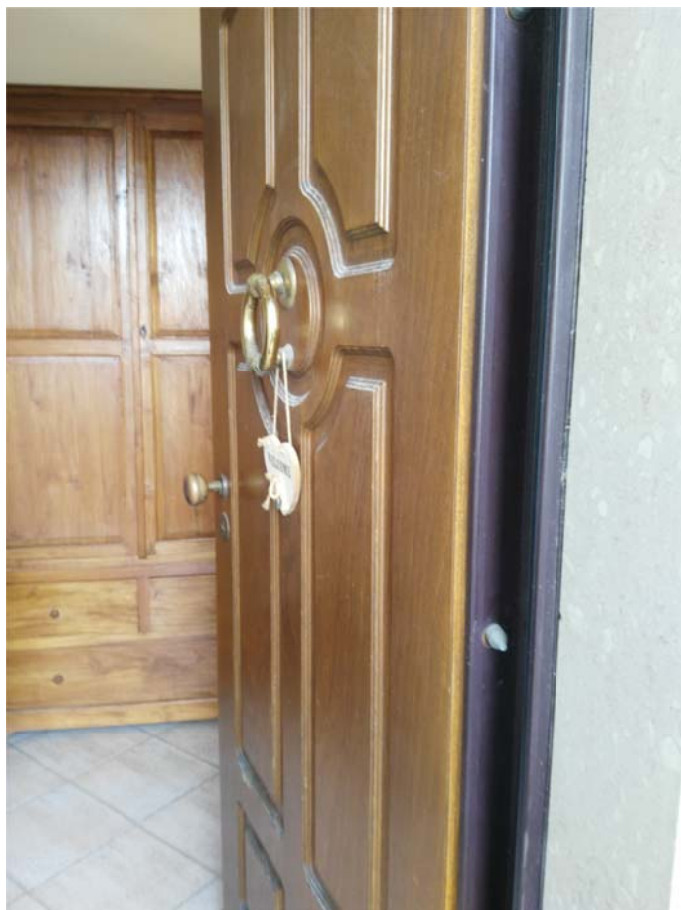
Ing. Roberto Sinibaldi
SNBRRT73L07L117J
01293100556
Via Bramante 103 - 05100 Terni
+39 3474686690
r.sinibaldi@eccube.it
r.sinibaldi@cert.eccube.it



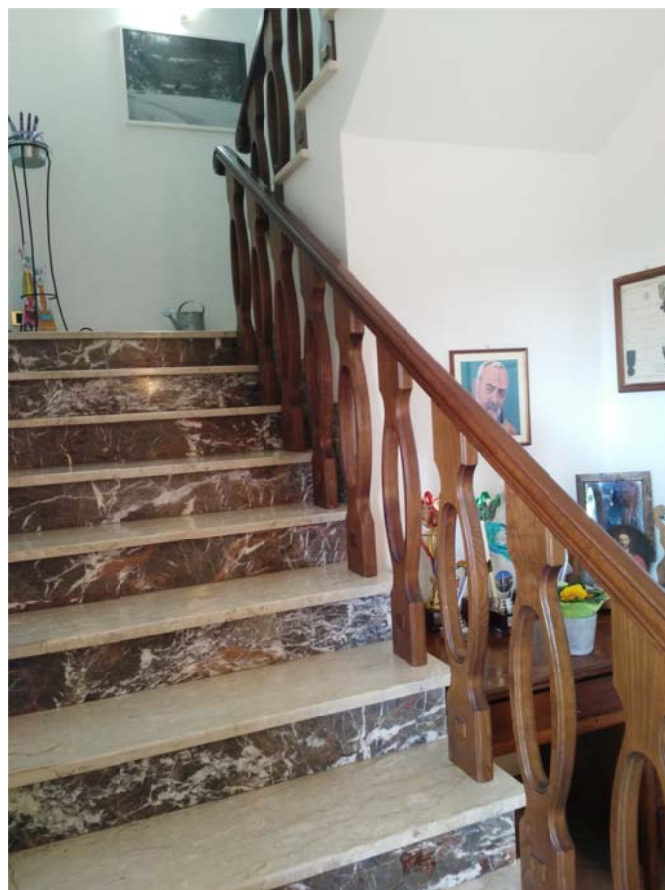
Esterno palazzina



Spazio comune antistante



P.T. - Ingresso: portone blindato



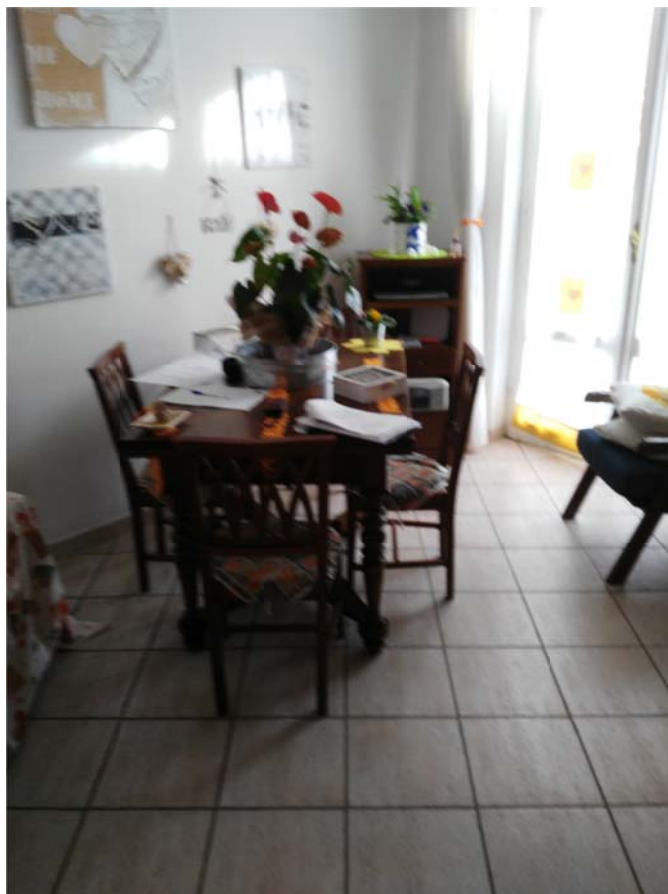
P.T. - Ingresso: scala



P.1° - Corridoio



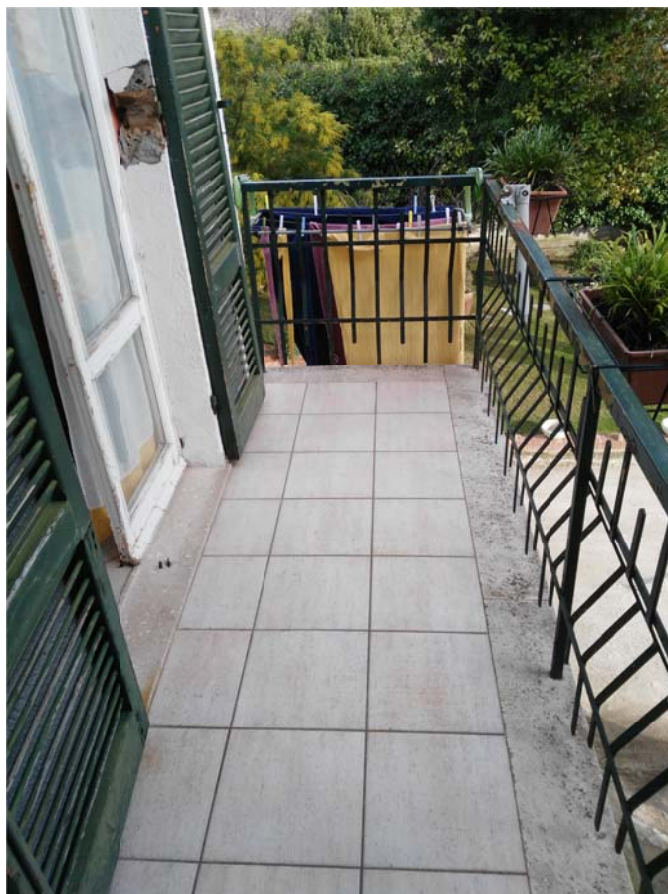
P.1° - Angolo cottura



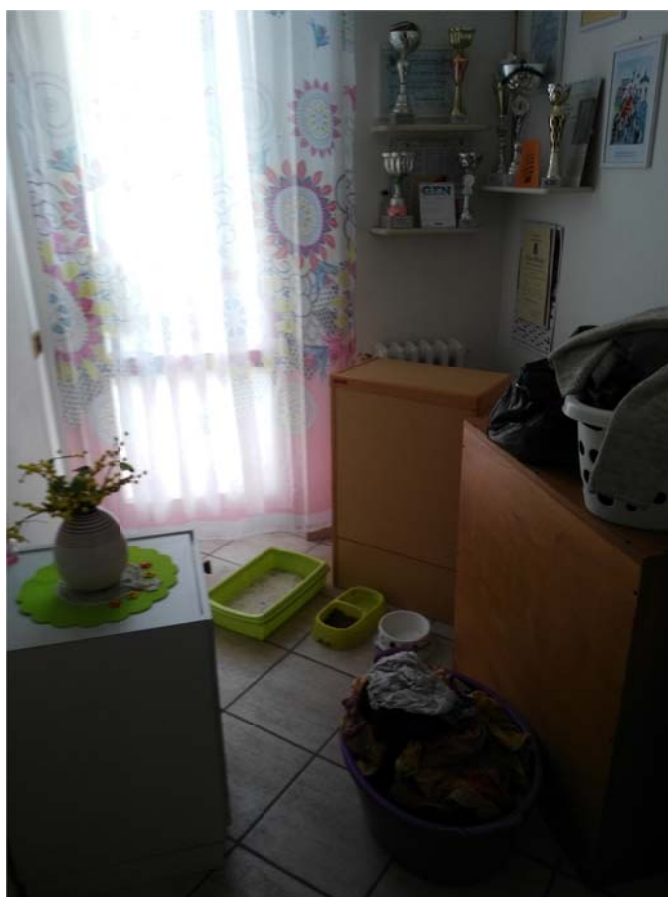
P.1° - Pranzo/living



P.1° - Pranzo/living



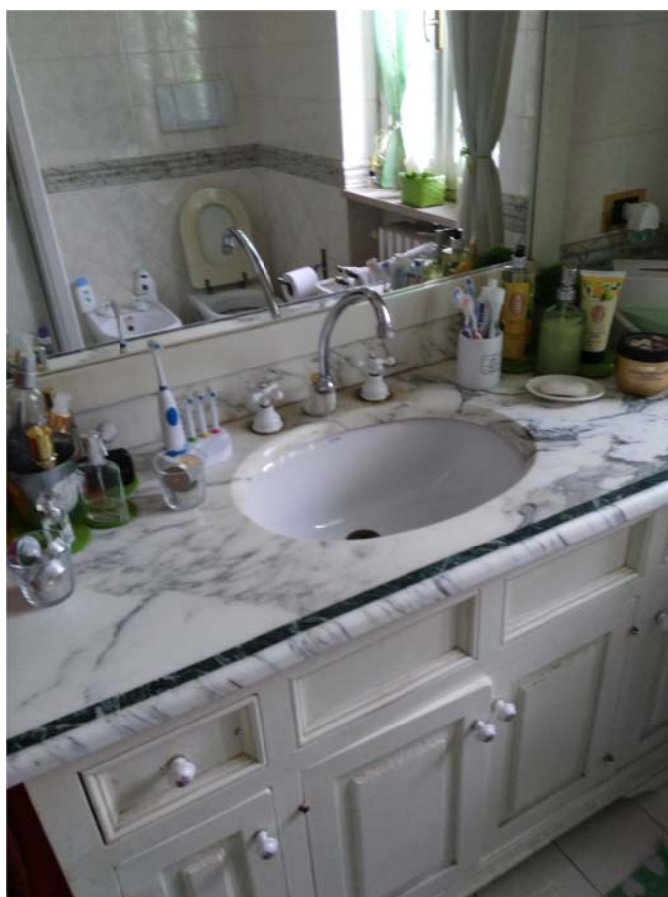
P.1° - Terrazzo



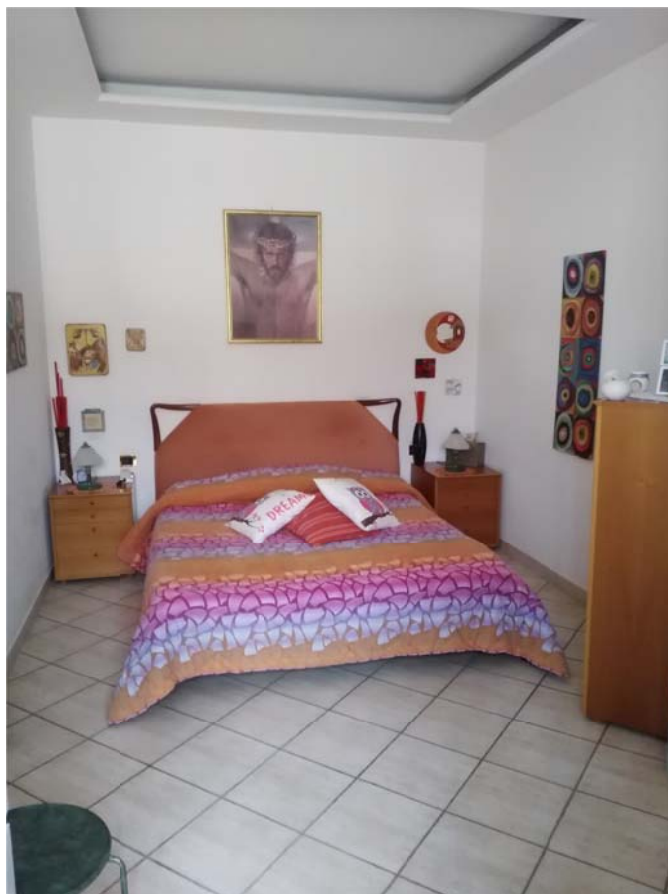
P.1° - Ripostiglio/sgombro



P.1° - Bagno



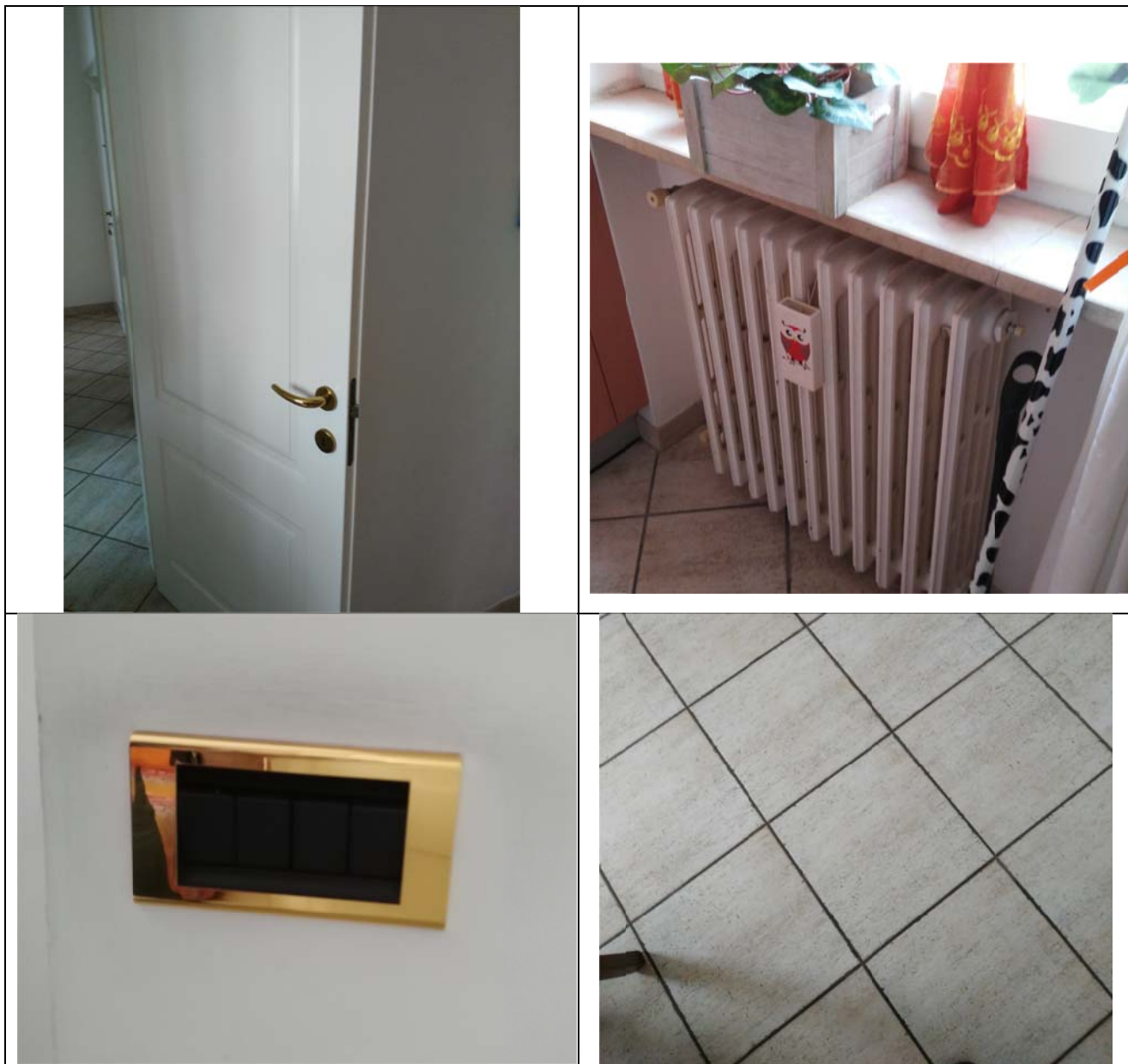
P.1° - Bagno



P.1° - Camera matrimoniale



P.1° - Camera matrimoniale



Finiture varie