



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPECIAL GARDANT S.p.A

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.Francesco Angelini

CUSTODE:
Avv.Elisa Tittocchia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

KATIA MANCINI

CF:MNCKTA70C60L1170

con studio in TERNI (TR) STR. DI S. MARTINO 104

telefono: 3383990294

email: info@mancinitecnico.com

PEC: katia.mancini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a AMELIA via Agostino di Duccio 39-47, frazione San Lorenzo, della superficie commerciale di **90,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito nel Comune di Amelia, in via Agostino di Duccio n.39, in frazione periferica denominata San Lorenzo, distante 2 Km dal centro abitato di Amelia. Il paesaggio è alto collinare. Il bene fa parte di un complesso edilizio di recente costruzione, edificato tra gli anni 2000 e 2015, caratterizzato prevalentemente da palazzine indipendenti o a schiera, di due/tre piani fuori terra, con giardino privato, raggiungibile dalla Strada Statale 205, meglio conosciuta come Strada Amerina. Le attività commerciali e i servizi sono collocati principalmente nel vicino centro abitato di Amelia. Il bene oggetto della presente valutazione fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra e un piano seminterrato della tipologia a schiera. Comprende l'appartamento posto al piano terra dotato di corte esterna di proprietà esclusiva. Una rampa di scale accessibile dalla suddetta corte esterna consente l'accesso pedonale al garage posto al piano seminterrato (meglio descritto nella sezione "corpo B" della presente perizia). La struttura del corpo di fabbrica è di tipo misto, con muratura portante in mattoni termoisolanti e cordoli in cemento armato. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a padiglione con manto in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 773 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7[^], consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: via Agostino di Duccio n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], consistenza vani 6, superficie catastale Totale: 92 m² (totale escluse aree scoperte: 81 m²), via Agostino Di Duccio n. 39, Piano T
Coerenze: sub.4; sub.26 (bene comune non censibile); sub.29; sub.28 (bene comune non censibile); sub.2; sub.24 (bene comune non censibile) del foglio 72 p.la 773
L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], consistenza vani 5, superficie catastale Totale: 95 m² (totale escluse aree scoperte: 85 m²), via Agostino Di Duccio n. 39, Piano T (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A262 – Fg. 72 p.la 773), deriva in seguito alla Variazione del 08.02.22 protocollo n. TR0008064 in atti dal 09.02.22 (Diversa Distribuzione degli Spazi Interni) (n. 8064.1/22), dal: a) Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], consistenza vani 6, superficie catastale Totale: 92 m² (totale escluse aree scoperte: 81 m²), via Agostino Di Duccio n. 39, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 12.05.21 protocollo n. TR0028962 in atti dal 12.05.21 (Variazione Toponomastica d'Ufficio) (n. 19059.1/21), dal: b) Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], consistenza vani 6, superficie catastale Totale: 92 m² (totale escluse aree scoperte: 81 m²), Strada di Santa Maria, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 13.11.15 protocollo n. TR0074056 in atti dal 13.11.15 (Variazione Toponomastica d'Ufficio) (n. 20173.1/15), dal: c) Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], consistenza vani 6, superficie catastale Totale: 92 m² (totale escluse aree scoperte: 81 m²), Località San Lorenzo, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: d) Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], vani 6, Località San Lorenzo, Piano T, costituita in data 22.07.04 protocollo n. TR0054708 in atti dal 22.07.04 (Costituzione) (n. 1563.1/04). Il Fg. 72 p.la 773 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 2.433 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune A262 – Fg. 72 p.la 773) – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.la 773,

Ente Urbano di mq. 706, derivante in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.1/04), dal: b) Fg. 72 p.lla 655, Semin Arbor di mq. 706, derivante in seguito al Frazionamento del 19.11.02 protocollo n. 106484 in atti dal 19.11.02 (n. 2007.1/02), dal: c) Fg. 72 p.lla 371, Semin Arbor di mq. 1.556, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: d) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.70. • Si precisa che alla p.lla 773 del Fg. 72 al Catasto Terreni in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04) sono state accorpate le p.lle 373 – 374 e 375 dello stesso foglio, aumentando la sua superficie da mq. 706 a mq. 2.433 (+ mq. 1.727). Il Fg. 72 p.lla 373 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 373, Semin Arbor di mq. 1.497, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.70. Il Fg. 72 p.lla 374 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 374, Semin Arbor di mq. 5, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.70. Il Fg. 72 p.lla 375 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 375, Semin Arbor di mq. 225, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.70.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

B box doppio a AMELIA via Agostino di Duccio 39-47, frazione San Lorenzo, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto, posto al piano seminterrato, costituisce pertinenza dell'appartamento che occupa il piano terra del medesimo corpo di fabbrica (identificato nella presente perizia come corpo A del lotto 1, civico 39). Il bene è dotato di due accessi: un accesso pedonale dal giardino di pertinenza del corpo A , attraverso una scala esterna posta sul fronte ovest. L'accesso carrabile invece è da via Agostino di Duccio, all'altezza del civico 47 mediante porta carrabile che si affaccia su una corte esterna, identificata catastalmente con il foglio 72 p.lla 773 sub.28 - bene comune non censibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-Seminterrato, ha un'altezza interna di mt 3,34 ridotta a mt 2,12 sotto soppalco. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 773 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: via Agostino di Duccio n.47, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2[^], consistenza mq. 36, superficie catastale Totale: 40 m², Strada di Santa Maria, Piano S1, derivante in seguito alla Variazione del 13.11.15 protocollo n. TR0074065 in atti dal 13.11.15 (Variazione Topon.)

Coerenze: sub. 15; sub.28 (bene comune non censibile); sub.13 del Foglio 72 p.lla 773, terrapieno.

L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2[^], consistenza mq. 36, superficie catastale Totale: 40 m², via Agostino Di Duccio n. 47, Piano S1 (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A262 – Fg. 72 p.lla 773), deriva in seguito alla Variazione del 12.05.21 protocollo n. TR0028991 in atti dal 12.05.21 (Variazione Toponomastica d'Ufficio) (n. 19082.1/21), dal: a) Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2[^], consistenza mq. 36, superficie catastale Totale: 40 m², Strada di Santa Maria, Piano S1, derivante in seguito alla Variazione del 13.11.15 protocollo n. TR0074065 in atti dal 13.11.15 (Variazione Toponomastica d'Ufficio) (n. 20182.1/15), dal: b) Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2[^], consistenza mq. 36, superficie catastale Totale: 40 m², Località San Lorenzo, Piano S1, derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: c) Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2[^], mq. 36, Località San Lorenzo, Piano S1, costituita in data 22.07.04 protocollo n. TR0054708 in atti dal 22.07.04 (Costituzione) (n.

1563.1/04). Il Fg. 72 p.lla 773 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 2.433 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune A262 – Fg. 72 p.lla 773) – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 773, Ente Urbano di mq. 706, derivante in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.1/04), dal: b) Fg. 72 p.lla 655, Semin Arbor di mq. 706, derivante in seguito al Frazionamento del 19.11.02 protocollo n. 106484 in atti dal 19.11.02 (n. 2007.1/02), dal: c) Fg. 72 p.lla 371, Semin Arbor di mq. 1.556, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: d) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall’impianto meccanografico del 30.06.70. • Si precisa che alla p.lla 773 del Fg. 72 al Catasto Terreni in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04) sono state accorpate le p.lle 373 – 374 e 375 dello stesso foglio, aumentando la sua superficie da mq. 706 a mq. 2.433 (+ mq. 1.727). Il Fg. 72 p.lla 373 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 373, Semin Arbor di mq. 1.497, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall’impianto meccanografico del 30.06.70. Il Fg. 72 p.lla 374 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 374, Semin Arbor di mq. 5, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall’impianto meccanografico del 30.06.70. Il Fg. 72 p.lla 375 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 375, Semin Arbor di mq. 225, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall’impianto meccanografico del 30.06.70.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 132,38 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 85.057,28 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 72.200,00 |
| Data della valutazione: | 25/03/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

obbligazione PROPTER REM, stipulata il 01/04/1986 a firma di Segretario Generale del Comune di Amelia Dott. Antonio Caccavale ai nn. 3.295 di repertorio, trascritta il 19/05/1986 a Terni ai nn. 2907, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE PER PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE.

Atto approvato dal CO.RE.CO Sezione di Terni, al n. 7493 del 23/4/86. Convenzione gravante su: Comune di Amelia • terreni di proprietà per 1/2 della signora omissis e della signora omissis usufruttuaria, Fg. 72 p.lle 50/p e 309/p. Si dichiara, ai sensi dell'art. 1 Legge 27/2/1985 n. 52, che tra la signora omissis il coniuge omissis vige il regime patrimoniale di comunione dei beni, ai sensi e per gli effetti della Legge 19/5/1975 n. 151, così come risulta dal certificato rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Amelia, in data 8/5/1986 allegato; che la signora omissis, usufruttuaria, è di stato civile vedova (si precisa che la proprietà del bene in oggetto è bene personale della signora omissis in quanto pervenuto in ultimo per atto di divisione atto a rogito Not. Giovanni Spagnoli di Amelia in data 24/6/74 rep. 8.764). • CONSORZIO REALIZZAZIONE URBANIZZAZIONE E SERVIZI LOTTIZZAZIONE S. LORENZO 2000 costituito con atto autenticato nelle firme dal Not. Luciano Clericò in data 8/3/91 rep. 380, reg.to a Terni l'8.3.91 al n. 380 (NON TRASCritto). • CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Segretario Generale del Comune di Amelia in data 11/2/92 rep. 3.954, reg.ta a Terni il 25.2.92 al n. 383 vol. 645 (NON TRASCritta).

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2006 a firma di Not. Paolo Cirilli di Terni ai nn. 27.860 di repertorio, iscritta il 09/06/2006 a Terni ai nn. 1666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 210.000,00.

Importo capitale: Euro 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Gravante su: • 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Amelia, Località San Lorenzo, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, vani 6; • 1/1 della P.P. del locale ad uso autorimessa sito in Comune di Amelia, Località San Lorenzo, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 72 p.la 773 sub. 14, cat. C/6, mq. 36.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Terni ai nn. 1.054 di repertorio, trascritta il 03/09/2022 a Terni ai nn. 7739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per Euro 95.093,92 per rate scadute, capitale, spese, accessori ed interessi al tasso convenzionale dalla data di scadenza delle singole obbligazioni, oltre spese e diritti dell'atto di precetto e successive di esecuzione occorrente, gravante su: • 1/2 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Amelia, Località San Lorenzo, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], vani 6; • 1/2 della P.P. del locale ad uso autorimessa sito in Comune di Amelia, Località San Lorenzo, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 72 p.la 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2[^]. mq. 36. Si procede nei soli confronti del signor omissis, in quanto la signora omissis, non risulta più titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, degli immobili oggetto del presente atto di pignoramento, a seguito di Sentenza Traslativa, trascritta presso Conservatoria in

data 22/6/2022 ai nn. 7309/5334.

pignoramento, stipulata il 11/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Terni ai nn. 2.054 di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a Terni ai nn. 10338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per Euro 95.093,92 per rate scadute, capitale, spese, accessori ed interessi al tasso convenzionale dalla data di scadenza delle singole obbligazioni, oltre spese e diritti dell'atto di precetto e successive di esecuzione occorrente, gravante su: • 1/2 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Amelia, Località San Lorenzo, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 72 p.lla 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], vani 6; • 1/2 della P.P. del locale ad uso autorimessa sito in Comune di Amelia, Località San Lorenzo, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2[^]. mq. 36.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Per la lottizzazione del comprensorio "San Lorenzo" di cui è parte l'area urbana su cui insiste il bene pignorato è stata stipulata con il Comune di Amelia una Convenzione di Lottizzazione, a rogito del Segretario Comunale del detto Comune in data 1° aprile 1986, repertorio n.ro 3295, trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Terni in data 19 maggio 1986 al n.ro 2907 di formalità. **Per la realizzazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione sopra citata è stato costituito un Consorzio con atto autentico nelle firme dal Notaio Luciano Clericò di Terni in data 8 marzo 1991 repertorio n.ro 380, registrato a Terni in data 8 marzo 1991 al n.ro 380.**

Nell'atto di acquisto a favore del precedente proprietario, con formalità n. 772 del 27/1/2003, atto a rogito Not.Giovanni Parasassi di Tarquinia in data 20/1/03 rep. 66.613, reg.to a Viterbo il 31.1.03 al n.226 **la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che per il terreno in oggetto è stata stipulata Convenzione Urbanistica a rogito del Segretario Generale del Comune di Amelia in data 11/2/92 rep. 3.954, reg.ta a Terni il 25.2.92 al n. 383 vol. 645 (NON TRASCRIPTA). La parte acquirente dichiara di aderire al "CONSORZIO REALIZZAZIONE URBANIZZAZIONE E SERVIZI LOTTIZZAZIONE S. LORENZO 2000" costituito con atto autentico nelle firme dal Not. Clericò in data 8/3/91 rep. 380, reg.to a Terni l'8.3.91 al n. 380, che dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa.**

Si precisa che, alla data della perizia, risultano non realizzate le seguenti opere di urbanizzazione: marciapiedi (parte), viabilità e parcheggi (parte), pubblica illuminazione.

La porzione di strada identificata con il Foglio 72 p.lla 376, attraverso la quale si accede al bene pignorato, catastalmente non risulta essere bene comune ma intestata ad altra proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/2006), con atto stipulato il 08/06/2006 a firma di Not. Paolo Cirilli di Terni ai nn. 27.859 di repertorio,

trascritto il 09/06/2006 a Terni ai nn. 4702.

Beni oggetto di compravendita: - appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 72 p.lla 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], della consistenza catastale di vani 6; - locale ad uso garage, posto al piano interrato, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2[^], della consistenza catastale di mq. 36. Confini, in genere: spazi comuni, proprietà omissis, proprietà parte venditrice, salvi altri. La vendita comprende accessioni, dipendenze e pertinenze delle descritte porzioni immobiliari, servitù attive e passive, spazi e diritti comuni e condominiali (beni comuni non censibili), annessi e connessi, azioni, diritti e ragioni, nulla escluso, eccettuato o riservato alla parte venditrice. Per il prezzo di complessivi Euro 98.000,00 oltre all'I.V.A. come per legge, e viene regolato come segue: • quanto ad Euro 10.000,00, pagati; • quanto ai residui Euro 88.000,00 la parte acquirente si obbliga a versarli alla società venditrice, mediante parte del netto ricavo del mutuo da stipularsi con atto a mio rogito in data odierna con la Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.. Dichiara e garantisce, la società venditrice, come rappresentata, che quanto alienato è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e vincoli, arretrati tributari e condominiali, diritti di terzi in genere, di qualunque origine e natura, ad eccezione della Convenzione trascritta a Terni il 19/5/1986 al n. 2907 di formalità e dell'ipoteca iscritta in data 27/1/03 al n. 176 di formalità a favore della Banca della Tuscia Credito Cooperativo Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, frazionata con annotamento n. 2366 di formalità del 7/12/05 dicembre 2005, ordinata di cancellazione limitatamente agli immobili compravenduti giusta atto autenticato nella firma da me Notaio in data odierna rep. 27.858 (iscrizione regolarmente svincolata).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SENTENZA TRASLATIVA (dal 20/06/2022), con atto stipulato il 20/06/2022 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 521/2022 di repertorio, trascritto il 22/06/2022 a Terni ai nn. 5334.

A totale definizione di tutti i rapporti economici sorti durante il matrimonio, a titolo transattivo e al fine di definire ogni rapporto derivato o derivante dal precedente coniugio, le parti stabiliscono, inoltre, quanto segue: A) la signora omissis cede e trasferisce al signor omissis, che accetta ed acquista, i diritti di comproprietà pari ad 1/2 e comunque tutti quelli ad essa spettanti sui seguenti immobili: a) appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Amelia, via Agostino Di Duccio, 39 e precisamente: unità immobiliare ad uso civile abitazione, posto al piano terra, scala A, con annessa cantina al piano seminterrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 72 p.lla 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], vani 5, superficie catastale totale 95 mq., totale escluse aree scoperte 85 mq.; b) locale ad uso garage al piano interrato, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2[^], della consistenza catastale di mq. 36. B) La cessione ha luogo a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, noto al signor omissis e comprende accessioni, dipendenze e pertinenze delle descritte porzioni immobiliari, servitù attive e passive, spazi e diritti comuni e condominiali, annessi e connessi, azioni, diritti e ragioni, nulla escluso, eccettuato o riservato alla signora omissis, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, sugli spazi e sugli impianti dei fabbricati, di cui è parte quanto oggetto di trasferimento come per legge.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (fino al 10/02/1993), con atto stipulato il 24/06/1974 a firma di Not. G. Spagnoli di Amelia ai nn. 8.764, di repertorio, trascritto il 10/07/1974 a Terni ai nn. 4049.

I signori omissis comproprietari del FG. 72 p.lla 50 procedevano alla divisione dei loro beni in comune assegnando: • alla signora omissis. • terreni con annesso F.R. siti in Comune di Amelia, di complessivi Ha 2.62.80, comprendente, il Fg. 72 p.lla 50. Si rileva usufrutto legale di 1/3 a favore di omissis. La divisione non ha dato luogo a conguagli ed i condividenti hanno rinunciato all'ipoteca legale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di per 2/6 di P.P. e 1/6 di N.P., in forza di donazione (dal 10/02/1993 fino al 16/12/2002), con atto stipulato il 10/02/1993 a firma di Not. Luciano Clericò di Terni ai nn. 68.208 di repertorio, trascritto il 23/02/1993 a Terni ai nn. 1328.

Beni oggetto di donazione: terreni siti in Comune di Amelia, distinti nel N.C.T. del detto Comune al Fg. 72 p.lla 373 (ex 50/C) di mq. 1.497 – 377 (ex 50/G) di mq 610 – 378 (ex 50/H) di mq. 654 – 381 (ex

50/M) di mq. 1.118. Si precisa che su quanto sopra donato grava usufrutto pari ad 1/3 a favore di omissis (nata a Bastia Umbria il omissis). Per un valore ai fini fiscali della donazione di £. 97.000.000. • L'usufruttuaria parziale signora omissis è deceduta il 30/9/1998.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 di P.P. e 1/6 di N.P. in forza di donazione (dal 10/02/1993 fino al 16/12/2002), con atto stipulato il 10/02/1993 a firma di Not. Luciano Clericò di Terni ai nn. 68.208 di repertorio, trascritto il 23/02/1993 a Terni ai nn. 1328.

Beni oggetto di donazione: terreni siti in Comune di Amelia, distinti nel N.C.T. del detto Comune al Fg. 72 p.lla 373 (ex 50/C) di mq. 1.497 – 377 (ex 50/G) di mq 610 – 378 (ex 50/H) di mq. 654 – 381 (ex 50/M) di mq. 1.118. Si precisa che su quanto sopra donato grava usufrutto pari ad 1/3 a favore di omissis (nata a Bastia Umbria il omissis). Per un valore ai fini fiscali della donazione di £. 97.000.000. • L'usufruttuaria parziale signora omissis è deceduta il 30/9/1998.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONTRATTO RISOLUTIVO DI DONAZIONE (dal 16/12/2002 fino al 20/01/2003), con atto stipulato il 16/12/2002 a firma di Not. Vincenzo Clericò di Terni ai nn. 3.064 di repertorio, trascritto il 10/01/2003 a Terni ai nn. 26 (a margine della formalità n. 1328 del 23/2/93).

I comparanti dichiarano e si danno reciproco atto del fatto che gli effetti risolutivi del presente contratto si hanno a far data dalla data del contratto risolto, salvo gli effetti di cui all'art. 1458 C.C. 2° comma. In conseguenza di quanto sopra i comparanti si danno reciproco atto del fatto che i beni oggetto della donazione con il pieno consenso dei signori omissis rientrano nella proprietà della signora omissis. Per un valore ai fini fiscali di Euro 180.760.00.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2003 fino al 08/06/2006), con atto stipulato il 20/01/2003 a firma di Not. Giovanni Parasassi di Tarquinia ai nn. 66.613 di repertorio, trascritto il 27/01/2003 a Terni ai nn. 772.

L'acquirente accetta ed acquista le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Amelia, Località San Lorenzo e precisamente: A) terreno edificabile di mq. 1.118 al quale accedono mq. 400 di natura agricola per una superficie di mq. 1.518 complessiva, confinante con altra proprietà della venditrice, con strada di lottizzazione, con proprietà omissis, salvo se altri. Detta porzione immobiliare è censita nel N.C.T. al Fg. 72 p.lla 650 (ex 372/b) di mq. 400, giusta frazionamento tipo 1755 approvato in data 8/10/2002 che si allega al presente atto sotto la lettera A, previa mia visura e lettura ai comparanti, nonché p.lla 381 di mq. 1.118. B) Terreno della superficie di mq. 2.533, confinante con proprietà omissis, con strada di lottizzazione, con altra proprietà della venditrice. Detta porzione immobiliare è censita nel N.C.T. al Fg. 72 p.lla 657 (ex 371/c) di mq. 100 – p.lla 655 (ex 371/a) di mq. 706, giusta frazionamento tipo 2007 approvato in data 19/11/2002 che si allega al presente atto sotto la lettera B, previa mia misura e lettura ai comparanti – p.lla 373 di mq. 1.497 – p.lla 374 di mq. 5 e p.lla 375 di mq. 225. La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova con tutti gli annessi, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive. La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che per il terreno in oggetto è stata stipulata Convenzione Urbanistica a rogito del Segretario Generale del Comune di Amelia in data 11/2/92 rep. 3.954, reg.ta a Terni il 25.2.92 al n. 383 vol. 645 (NON TRASCRITTA). La parte acquirente dichiara di aderire al “CONSORZIO REALIZZAZIONE URBANIZZAZIONE E SERVIZI LOTTIZZAZIONE S. LORENZO 2000” costituito con atto autentico nelle firme dal Not. Clericò in data 8/3/91 rep. 380, reg.to a Terni l'8.3.91 al n. 380, che dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa (NON TRASCRITTO). Il terreno in oggetto fa parte di lottizzazione convenzionata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Amelia in data 11/2/92 rep. 3.954 sopra citato. Per il pagato prezzo Euro 214.329,61 di cui Euro 20.000,00 per l'area di rispetto ed Euro 10.000,00 per l'area agricola.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/2006 fino al 20/06/2022), con atto stipulato il 08/06/2006 a firma di Not. Paolo Cirilli di Terni ai nn. 27.859 di repertorio, trascritto il 09/06/2006 a Terni ai nn. 4702.

Beni oggetto di compravendita: • appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 72 p.lla 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], della consistenza catastale di vani 6; • locale ad uso garage, posto al piano interrato, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2[^], della consistenza catastale di mq. 36. Confini, in genere: spazi comuni, proprietà omissis, proprietà parte venditrice, salvi altri. La vendita comprende accessioni, dipendenze e pertinenze delle descritte porzioni immobiliari, servitù attive e

passive, spazi e diritti comuni e condominiali (beni comuni non censibili), annessi e connessi, azioni, diritti e ragioni, nulla escluso, eccettuato o riservato alla parte venditrice. Per il prezzo di complessivi Euro 98.000,00 oltre all'I.V.A. come per legge, e viene regolato come segue: • quanto ad Euro 10.000,00, pagati; • quanto ai residui Euro 88.000,00 la parte acquirente si obbliga a versarli alla società venditrice, mediante parte del netto ricavo del mutuo da stipularsi con atto a mio rogito in data odierna con la Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.. Dichiara e garantisce, la società venditrice, come rappresentata, che quanto alienato è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e vincoli, arretrati tributari e condominiali, diritti di terzi in genere, di qualunque origine e natura, ad eccezione della Convenzione trascritta a Terni il 19/5/1986 al n. 2907 di formalità e dell'ipoteca iscritta in data 27/1/03 al n. 176 di formalità a favore della Banca della Tuscia Credito Cooperativo Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, frazionata con annotamento n. 2366 di formalità del 7/12/05 dicembre 2005, ordinata di cancellazione limitatamente agli immobili compravenduti giusta atto autenticato nella firma da me Notaio in data odierna rep. 27.858 (iscrizione regolarmente svincolata).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **6201** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione fabbricati in località S.Lorenzo - LOTTO N.8, rilasciata il 19/12/2002 con il n. 6201 di protocollo, agibilità del 23/02/2006 con il n. 12684 di protocollo

D.I.A. in variante a C.E. n. 6201 del 10.12.2002 N. **574** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di balcone sul prospetto interno , presentata il 02/05/2005 con il n. 574 di protocollo, agibilità del 23/02/2006 con il n. 12684 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n.413 del 4 Giugno 1998, l'immobile ricade in zona C1-Nuovi complessi insediativi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.35 N.T.A.: "Aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate destinate ai nuovi complessi insediativi. In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente tramite piano di zona o piano di lottizzazione planovolumetrico convenzionato".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) La rampa di scale per l'accesso al box auto è realizzata traslata e con un numero di gradini diverso da quanto previsto nel titolo edilizio. 2) La porta carrabile basculante è dotata di infisso sopra luce non previsto nel titolo edilizio. 3) Diversa distribuzione interna dei locali dell'unità immobiliare sita al piano terra (sub.3). Nel titolo edilizio era previsto un ambiente studio tra la camera matrimoniale e il soggiorno che invece non è stato più realizzato. Inoltre non è stata più aperta la finestra sul prospetto ovest a servizio del suddetto studio. Si segnala inoltre una difformità relativa alla porta-finestra realizzata nel soggiorno, prevista invece come finestra nel titolo edilizio. Le difformità sulle aperture esterne si considerano difformità strutturali in quanto riguardanti muratura del tipo portante. (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001 Testo Unico Edilizia; L.R.1/2015 Testo unico Governo del Territorio e materie correlate; R.R.2/2015 Norme regolamentari attuative; L.R. 16/2021 Ulteriori mm. e ii. alla L.R.1/2015; Regolamento Edilizio Comune di Amelia; N.T.A di PRG)

Le difformità sono regolizzabili mediante: Redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria:

SCIA in accertamento di conformità e pratica per verifica strutturale: Valutazione della Sicurezza.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia e oneri sanatoria: SCIA in accertamento di conformità : €1.800,00
- Deposito e oneri per verifica strutturale: Valutazione della sicurezza: €1.200,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di soppalco all'interno del vano garage posto al piano seminterrato (sub.14) non previsto nel titolo edilizio. Il soppalco è costituito da una struttura portante in profilati di acciaio e piano di calpestio in tavolato. Gli elementi strutturali di acciaio sono fissati alle pareti perimetrali esistenti mediante piastre di ancoraggio (travi principali) o incassati all'interno delle stesse (travetti secondari). Il soppalco occupa circa la metà della superficie del box auto. L'altezza utile tra il pavimento e l'intradosso del soppalco è pari a mt 2,12; l'altezza utile tra l'estradosso del soppalco e il soffitto è pari a mt 1,18. Non è rispettata l'altezza minima netta di mt 2,20 prescritta dal Regolamento Edilizio Comunale vigente. Il soppalco costituisce difformità strutturale. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Comunale, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, Regolamento regionale 18 febbraio 2015 n.2,)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo per rimozione soppalco: €540,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub.14, garage posto al piano seminterrato (Corpo B).

L'art. 57 del Regolamento Edilizio vigente del Comune di Amelia recita: "le utormesse private possono essere anche al di sotto del livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di mt.2,20".



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sub.3 - appartamento piano terra: nella pianta catastale è erroneamente rappresentata una finestra nel soggiorno (lato ovest) non esistente; diversa disposizione delle tramezzature delimitanti il disimpegno tra la zona giorno e la zona notte; la scala di accesso al garage posto al piano interrato è rappresentata traslata rispetto allo stato reale e difforme nel numero di gradini; sono presenti lievi difformità nella rappresentazione delle dimensioni i pianta delle finestre e del portone. Sub.14 - box auto piano interrato: nella pianta catastale la parete che delimita il garage a sud risulta rappresentata in posizione traslata di circa 20 cm rispetto allo stato di fatto; non sono rappresentati i gradini e i pianerottoli interni per l'accesso al vano; l'altezza interna indicata nella pianta catastale è pari a mt 3,40 mentre l'altezza utile reale è pari al mt 3,34.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica catastale Docfa per esatta rappresentazione grafica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica catastale Docfa.: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AMELIA VIA AGOSTINO DI DUCCIO 39-47, FRAZIONE SAN LORENZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AMELIA via Agostino di Duccio 39-47, frazione San Lorenzo, della superficie commerciale di **90,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito nel Comune di Amelia, in via Agostino di Duccio n.39, in frazione periferica denominata San Lorenzo, distante 2 Km dal centro abitato di Amelia. Il paesaggio è alto collinare. Il bene fa parte di un complesso edilizio di recente costruzione, edificato tra gli anni 2000 e 2015, caratterizzato prevalentemente da palazzine indipendenti o a schiera, di due/tre piani fuori terra, con giardino privato, raggiungibile dalla Strada Statale 205, meglio conosciuta come Strada Amerina. Le attività commerciali e i servizi sono collocati principalmente nel vicino centro abitato di Amelia. Il bene oggetto della presente valutazione fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra e un piano seminterrato della tipologia a schiera. Comprende l'appartamento posto al piano terra dotato di corte esterna di proprietà esclusiva. Una rampa di scale accessibile dalla suddetta corte esterna consente l'accesso pedonale al garage posto al piano seminterrato (meglio descritto nella sezione "corpo B" della presente perizia). La struttura del corpo di fabbrica è di tipo misto, con muratura portante in mattoni termoisolanti e cordoli in cemento armato. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a padiglione con manto in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 773 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7[^], consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: via Agostino di Duccio n.39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], consistenza vani 6, superficie catastale Totale: 92 m² (totale escluse aree scoperte: 81 m²), via Agostino Di Duccio n. 39, Piano T
Coerenze: sub.4; sub.26 (bene comune non censibile); sub.29; sub.28 (bene comune non censibile); sub.2; sub.24 (bene comune non censibile) del foglio 72 p.la 773
L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], consistenza vani 5, superficie catastale Totale: 95 m² (totale escluse aree scoperte: 85 m²), via Agostino Di Duccio n. 39, Piano T (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A262 – Fg. 72 p.la 773), deriva in seguito alla Variazione del 08.02.22 protocollo n. TR0008064 in atti dal 09.02.22 (Diversa Distribuzione degli Spazi Interni) (n. 8064.1/22), dal: a) Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], consistenza vani 6, superficie catastale Totale: 92 m² (totale escluse aree scoperte: 81 m²), via Agostino Di Duccio n. 39, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 12.05.21 protocollo n. TR0028962 in atti dal 12.05.21 (Variazione Toponomastica d'Ufficio) (n. 19059.1/21), dal: b) Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], consistenza vani 6, superficie catastale Totale: 92 m² (totale escluse aree scoperte: 81 m²), Strada di Santa Maria, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 13.11.15 protocollo n. TR0074056 in atti dal 13.11.15 (Variazione Toponomastica d'Ufficio) (n. 20173.1/15), dal: c) Fg. 72 p.la 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], consistenza vani 6, superficie catastale Totale: 92 m² (totale escluse aree scoperte: 81

m²), Località San Lorenzo, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: d) Fg. 72 p.lla 773 sub. 3, cat. A/2, cl. 7[^], vani 6, Località San Lorenzo, Piano T, costituita in data 22.07.04 protocollo n. TR0054708 in atti dal 22.07.04 (Costituzione) (n. 1563.1/04). Il Fg. 72 p.lla 773 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 2.433 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune A262 – Fg. 72 p.lla 773) – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 773, Ente Urbano di mq. 706, derivante in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.1/04), dal: b) Fg. 72 p.lla 655, Semin Arbor di mq. 706, derivante in seguito al Frazionamento del 19.11.02 protocollo n. 106484 in atti dal 19.11.02 (n. 2007.1/02), dal: c) Fg. 72 p.lla 371, Semin Arbor di mq. 1.556, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: d) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.70. • Si precisa che alla p.lla 773 del Fg. 72 al Catasto Terreni in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04) sono state accorpate le p.lle 373 – 374 e 375 dello stesso foglio, aumentando la sua superficie da mq. 706 a mq. 2.433 (+ mq. 1.727). Il Fg. 72 p.lla 373 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 373, Semin Arbor di mq. 1.497, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.70. Il Fg. 72 p.lla 374 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 374, Semin Arbor di mq. 5, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.70. Il Fg. 72 p.lla 375 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 375, Semin Arbor di mq. 225, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.70.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Amelia, Narni, Terni). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco San Silvestro, borgo storico di Amelia.

SERVIZI

farmacie

nella media

| | | |
|-----------------------|-------------------------|--|
| supermercato | nella media | |
| ospedale | nella media | |
| scuola elementare | nella media | |
| scuola per l'infanzia | nella media | |
| spazi verde | al di sopra della media | |
| campo da calcio | nella media | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|----------------------------|-------------|--|
| autobus distante 600 metri | nella media | |
|----------------------------|-------------|--|

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano: | nella media | |
| esposizione: | nella media | |
| luminosità: | buono | |
| panoramicità: | al di sotto della media | |
| impianti tecnici: | buono | |
| stato di manutenzione generale: | buono | |
| servizi: | nella media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento posto al piano terra è accessibile direttamente da area esterna pertinenziale adibita a giardino. E' composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, di cui una singola e una matrimoniale, e un bagno. La pavimentazione è in gres, gli infissi esterni in legno e vetrocamera, protetti da persiane. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma ed elementi scaldanti in alluminio. L'altezza utile interna è pari a mt 2,70. L'appartamento è collegato, tramite una scala esterna, al garage di pertinenza posto al piano seminterrato. Il bene si presenta in buono stato manutentivo anche se non ha subito interventi di ristrutturazione nel corso degli anni.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON DISPONIBILE. Classe energetica presunta: C
Si precisa che la spesa per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) rimarrà a carico dell'acquirente.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------|--|
| <i>cancello:</i> pedonale realizzato in ferro con apertura anta a battente | buono | |
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno | buono | |
| <i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato | buono | |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio con coibentazione in non rilevabile a vista | buono | |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco tinteggiato con coibentazione in non rilevabile a vista , il rivestimento è realizzato in non presente | nella media | |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres | buono | |

pavimentazione interna: realizzata in gres

buono

portone di ingresso: blindato realizzato in alluminio e legno

nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

buono

Degli Impianti:

citofonico: citofono solo audio conformità: conforme. Certificato di conformità rilasciato in data 24/06/2005

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. Certificato di conformità rilasciato in data 24/06/2005

buono

fognatura: condotta interrata la reti di smaltimento è realizzata in pubblica e di lottizzazione con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile a vista

nella media

gas: sottotraccia con alimentazione a metano. Certificato di conformità rilasciato in data 22/06/2005

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in conformità: Conforme. Certificato di conformità rilasciato in data 22/06/2005

nella media

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: Conforme. Certificato di conformità rilasciato in data 22/06/2005

buono

Delle Strutture:

scale esterne: a rampa unica interrata costruite in pietra , il servoscala è non presente. Scala esterna di accesso al garage di pertinenza

nella media

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

nella media

strutture verticali: costruite in muratura portante in mattoni termoisolanti

buono

travi: costruite in cemento armato. Cordoli perimetrali

buono

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Superficie principale | 79,38 | x | 100 % | = | 79,38 |

| | | | | | |
|---------------------------------|---------------|---|------|---|--------------|
| Superficie accessoria: giardino | 40,00 | x | 10 % | = | 4,00 |
| superficie secondaria: portico | 20,00 | x | 35 % | = | 7,00 |
| Totale: | 139,38 | | | | 90,38 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2023

Fonte di informazione: BONIFAZI AMELIA SRL

Descrizione: Villino a schiera con corte di proprietà. P.T: soggiorno, angolo cottura; P.1:camera, balcone, studio, bagno; P.S1;taverna, bagno. Dotato di garage. Anno di costr. 2007.

Indirizzo: via delle Rimembranze 22

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.000,00 pari a 1.027,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it - CASATUA servizi Immobiliari - Immobiliare A.D.SRLS

Descrizione: Appartamento su due livelli con ingr. indipendente; P.T: soggiorno, angolo cottura, bagno; P.1: due camere, balcone, bagno; P.S1: soggiorno, camera, bagno. Area esterna 100 mq. Anno di costr. 2000

Indirizzo: Strada Amerina s.n.c.

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Bonifazi

Descrizione: Appartamento in piccolo condominio edificato nel 2005. Immobile su unico livello con giardino privato, cucina, salone, 2 camere, 1 bagno. garage di mq 35.

Indirizzo: Via Agostino di Duccio 39

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 884,21 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare-CASATUA Immobiliare A.D.SRLS

Descrizione: Appartamento posto al piano secondo e ultimo: ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, balcone, ripostiglio e bagno nella zona giorno. 2 camere e bagno nella zona notte. Posto auto esterno. Anno di costruzione: 2007. Classif.Energ. "G".

Indirizzo: Strada Amerina- Frazione Fornole

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.329,27 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo; autorimessa pertinenziale posta al piano seminterrato.

Indirizzo: Via Andrea Bregno n.16 - Amelia (TR)

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.276,60 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/01/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione al piano terra comprensiva di loggia, corte esclusiva ed area esclusiva sempre al piano terra e con annessi locale ad uso autorimessa al piano seminterrato e due posti auto scoperti entrambi al p.T.

Indirizzo: Via Andrea Bregno n.30 - Amelia (TR)

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/07/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione al piano primo comprensiva di due terrazzi con annessi locale ad uso autorimessa al piano seminterrato e due posti auto scoperti entrambi al piano terra.

Indirizzo: Via Andrea Bregno 12 - Amelia (TR)

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 584,91 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo; locale ad uso garage posto al piano scantinato.

Indirizzo: Via Agostino di Duccio 43 - Amelia (TR)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento adottato:

MCA (Market Comparison Approach)

Osservazioni del mercato immobiliare (segmento di mercato):

forma del mercato: concorrenza monopolistica

localizzazione: zona periferica

L'immobile è sito nel Comune di Amelia, in frazione periferica denominata San Lorenzo, distante 2 Km dal centro abitato di Amelia. Il paesaggio è alto collinare. Il bene fa parte di un complesso edilizio di recente costruzione, edificato tra gli anni 2000 e 2015, caratterizzato prevalentemente da palazzine indipendenti o a schiera, di due/tre piani fuori terra, con giardino privato, raggiungibile dalla Strada Statale 205, meglio conosciuta come Strada Amerina. Le attività commerciali e i servizi sono collocati

principalmente nel vicino centro abitato di Amelia. Il bene oggetto della presente valutazione fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra e un piano seminterrato della tipologia a schiera. Comprende un appartamento posto al piano terra con corte esterna di proprietà esclusiva e garage pertinenziale posto al piano seminterrato.

tipologia di contratto: compravendita tra privati

destinazione: residenziale

tipologia immobiliare: edificio residenziale a schiera, costruito nel 2005, con corte esclusiva

tipologia edilizia: appartamento posto su unico piano in edificio residenziale multipiano (tre piani)

dimensione: 80/100 mq

livello di prezzo: osservatori del mercato immobiliare, OMI 2° sem. 2022, Zona D3 - Periferica-espansione, ville e villini, stato di conservazione normale: min. €700/mq/ max €1100/mq; abitazioni civili, stato di conservazione normale: min. €750/mq max €1000/mq

Ricerca dei comparabili: (all'interno del segmento di mercato individuato)

sono stati presi in considerazione tre comparabili : COMPARATIVO 1, sito in Amelia-via delle Rimembranze n.22, edificato nel 2007; COMPARATIVO 6, sito in Loc.San Lorenzo - via Bregno 30, edificato nel 2002 ; COMPARATIVO 8, sito in Loc.San Lorenzo, Via Di Duccio, 43, edificato nel 2002. Il corpo (subject) si considera appartenente alla fascia della categoria dell'usato. La ricerca dei comparabili ha evidenziato la carenza di immobili oggetto di recenti compravendite. Dopo aver analizzato attentamente il mercato locale delle compravendite immobiliari e selezionato gli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto con il confronto prendendo in esame i tre immobili come sopra descritti.

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

DATA: il prezzo marginale della caratteristica "data" consente di aggiornare il prezzo dell'immobile comparabile alla data della valutazione. Per la stima del prezzo "data" si è utilizzato il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale:

calcolo della divergenza economica: $1100-1000/1000=(-) 1 \%$

SERVIZIO IGIENICO: nella quantificazione del prezzo marginale " servizio igienico" è stato considerato un valore a nuovo di euro 2.500 . Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi in genere oltre il primo nella formazione del prezzo dell'immobile.

DOTAZIONE DI BOX AUTO: nella quantificazione del prezzo marginale " dotazione di box auto" è stato considerato un valore di euro 14.000. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza del box auto nella formazione del prezzo dell'immobile.

COMODO ACCESSO AI SERVIZI DI ZONA: Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della comoda accessibilità ai servizi offerti dalla zona, posto che al subject è stato assegnato un valore qualitativo "al di sotto della media".

Si evidenzia che non avendo proceduto ad accesso dell'immobile (comparabili), le caratteristiche non espressamente citate nei rogiti notarili e negli annunci immobiliari sono state desunte da foto esterne e foto aeree. Laddove vi era presenza di caratteristiche che presentavano uguali ammontari, le stesse non sono state considerate ai fini degli aggiustamenti.

Riguardo le superfici dei comparabili, si dichiara che sono state rilevate graficamente da planimetrie catastali, opportunamente elaborate in scala, allegate ai rogiti notarili o agli annunci immobiliari.

CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

misurazioni effettive eseguite sul posto

criterio di misurazione: superficie esterna lorda: SEL

sup.principale: 79,38 mq- indice mercantile=100% = 79,38 mq

sup. secondaria (giardino) : 40,00 mq – indice mercantile =10% = 4,00 mq

sup.secondaria (portico) : 20,00 mq - indice mercantile = 35% = 7,00 mq

Superficie commerciale = superficie principale + superficie secondaria x indici merc.= 90,38 mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 6 | COMPARATIVO 8 |
|-------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Prezzo | - | 113.000,00 | 105.000,00 | 90.000,00 |
| Consistenza | 90,38 | 110,00 | 111,00 | 100,00 |
| Data [mesi] | 0 | 1,00 | 14,00 | 15,00 |
| Prezzo unitario | - | 1.027,27 | 945,95 | 900,00 |
| Dotazione di box auto pertinenziale | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Servizio igienico | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 |
| Comodo accesso ai servizi di zona | 5,00 | 6,00 | 5,00 | 5,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 6 | COMPARATIVO 8 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Data [mesi] | -0,08 | -94,17 | -87,50 | -75,00 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 900,00 | 900,00 | 900,00 |
| Dotazione di box auto pertinenziale | | 14.000,00 | 14.000,00 | 14.000,00 |
| Servizio igienico | | 2.500,00 | 2.500,00 | 2.500,00 |
| Comodo accesso ai servizi di zona | 5 % | 5.650,00 | 5.250,00 | 4.500,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 6 | COMPARATIVO 8 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Prezzo | 113.000,00 | 105.000,00 | 90.000,00 |
| Data [mesi] | -94,17 | -1.225,00 | -1.125,00 |
| Prezzo unitario | -17.658,00 | -18.558,00 | -8.658,00 |
| Dotazione di box auto pertinenziale | -14.000,00 | -14.000,00 | -14.000,00 |
| Servizio igienico | -2.500,00 | 0,00 | 0,00 |
| Comodo accesso ai servizi di zona | -5.650,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo corretto | 73.097,83 | 71.217,00 | 66.217,00 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **70.177,28**

Divergenza: 9,41% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,38 x 776,47 = **70.177,28**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.177,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.177,28**

BENI IN AMELIA VIA AGOSTINO DI DUCCIO 39-47, FRAZIONE SAN LORENZO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a AMELIA via Agostino di Duccio 39-47, frazione San Lorenzo, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto, posto al piano seminterrato, costituisce pertinenza dell'appartamento che occupa il piano terra del medesimo corpo di fabbrica (identificato nella presente perizia come corpo A del lotto 1, civico 39). Il bene è dotato di due accessi: un accesso pedonale dal giardino di pertinenza del corpo A , attraverso una scala esterna posta sul fronte ovest. L'accesso carrabile invece è da via Agostino di Duccio, all'altezza del civico 47 mediante porta carrabile che si affaccia su una corte esterna, identificata catastalmente con il foglio 72 p.lla 773 sub.28 - bene comune non censibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-Seminterrato, ha un'altezza interna di mt 3,34 ridotta a mt 2,12 sotto soppalco. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 773 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: via Agostino di Duccio n.47, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2^, consistenza mq. 36, superficie catastale Totale: 40 m², Strada di Santa Maria, Piano S1, derivante in seguito alla Variazione del 13.11.15 protocollo n. TR0074065 in atti dal 13.11.15 (Variazione Topon.)

Coerenze: sub. 15; sub.28 (bene comune non censibile); sub.13 del Foglio 72 p.lla 773, terrapieno.

L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2^, consistenza mq. 36, superficie catastale Totale: 40 m², via Agostino Di Duccio n. 47, Piano S1 (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A262 – Fg. 72 p.lla 773), deriva in seguito alla Variazione del 12.05.21 protocollo n. TR0028991 in atti dal 12.05.21 (Variazione Toponomastica d'Ufficio) (n. 19082.1/21), dal: a) Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2^, consistenza mq. 36, superficie catastale Totale: 40 m², Strada di Santa Maria, Piano S1, derivante in seguito alla Variazione del 13.11.15 protocollo n. TR0074065 in atti dal 13.11.15 (Variazione Toponomastica d'Ufficio) (n. 20182.1/15), dal: b) Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2^, consistenza mq. 36, superficie catastale Totale: 40 m², Località San Lorenzo, Piano S1, derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: c) Fg. 72 p.lla 773 sub. 14, cat. C/6, cl. 2^, mq. 36, Località San Lorenzo, Piano S1, costituita in data 22.07.04 protocollo n. TR0054708 in atti dal 22.07.04 (Costituzione) (n. 1563.1/04). Il Fg. 72 p.lla 773 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 2.433 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune A262 – Fg. 72 p.lla 773) – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 773, Ente Urbano di mq. 706, derivante in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.1/04), dal: b) Fg. 72 p.lla 655, Semin Arbor di mq. 706, derivante in seguito al Frazionamento del 19.11.02 protocollo n. 106484 in atti dal 19.11.02 (n. 2007.1/02), dal: c) Fg. 72 p.lla 371, Semin Arbor di mq. 1.556, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: d) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall'impianto meccanografico

del 30.06.70. • Si precisa che alla p.lla 773 del Fg. 72 al Catasto Terreni in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04) sono state accorpate le p.lle 373 – 374 e 375 dello stesso foglio, aumentando la sua superficie da mq. 706 a mq. 2.433 (+ mq. 1.727). Il Fg. 72 p.lla 373 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 373, Semin Arbor di mq. 1.497, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall’impianto meccanografico del 30.06.70. Il Fg. 72 p.lla 374 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 374, Semin Arbor di mq. 5, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall’impianto meccanografico del 30.06.70. Il Fg. 72 p.lla 375 al Catasto Terreni – attualmente soppressa ed unita alla p.lla 773 dello stesso foglio – deriva in seguito al Tipo Mappale del 08.04.04 protocollo n. TR0020722 in atti dal 29.09.04 (n. 20722.2/04), dal: a) Fg. 72 p.lla 375, Semin Arbor di mq. 225, derivante in seguito al Frazionamento del 30.05.90 in atti dal 23.06.94 (n. 308.2/90), dal: b) Fg. 72 p.lla 50, Semin Arbor di mq. 8.280, così censita sin dall’impianto meccanografico del 30.06.70.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Amelia, Narni, Terni). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco San Silvestro, borgo storico di Amelia.

SERVIZI

| | | |
|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| farmacie | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

autobus distante 600 metri

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto posto al piano seminterrato è costituito da un unico locale di consistenza catastale: 36 mq e superficie commerciale: 42 mq. All'interno del vano è stato realizzato un soppalco in struttura di acciaio e tavolato, il quale occupa circa la metà dell'intera superficie calpestabile. L'altezza utile interna, nella zona non occupata dal soppalco, è pari a mt 3,34 , ridotta a mt 2,12 al disotto del piano soppalco. Sopra al piano soppalco l'altezza utile risulta essere di mt 1,18. Il box auto è dotato di porta carrabile basculante in lamiera zincata con sopra luce. Le pareti interne sono in cemento a vista, la pavimentazione è in gres. Il vano è dotato di impianto elettrico a vista in canalina. E' presente un modesto lavabo.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres

buono

portone di ingresso: porta carrabile basculante realizzato in lamiera zincata , gli accessori presenti sono: sopra luce

buono

scale: interna con rivestimento in gres

nella media

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: Conforme. Certificato di conformità rilasciato in data 24/06/2005

buono

idrico: con tubazioni a vista con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni in polipropilene conformità: Conforme. Certificato di conformità rilasciato in data 24/06/2005.

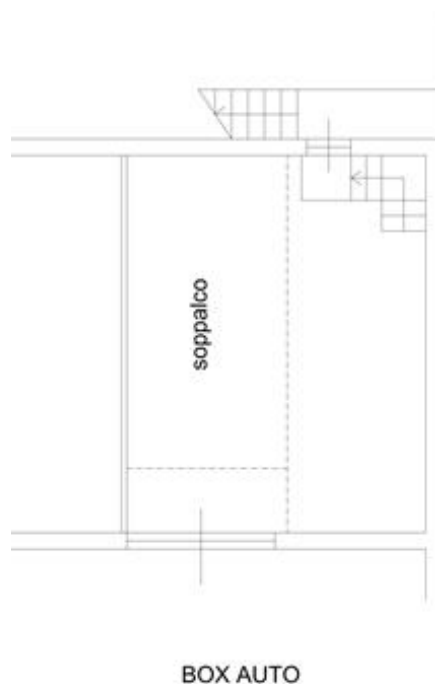
nella media

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|-----------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie principale | 42,00 | x | 100 % | = | 42,00 |
| Totale: | 42,00 | | | | 42,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare BONIFAZI AMELIA

Descrizione: Garage 2 posti auto in autorimessa collettiva

Indirizzo: Via delle Rimembranze 22

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare QUADRACCIA AMELIA

Descrizione: Garage ad uso magazzino

Indirizzo: Amelia centro

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Asta immobiliare-GRUPPO EDICOM

Descrizione: garage ad uso rimessa con annesso terreno

Indirizzo: Strada dei Cappuccini Amelia

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.800,00 pari a 460,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare TROVACASA

Descrizione: Garage sito al piano seminterrato

Indirizzo: Via Roma 36

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.900,00 pari a 276,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare QUADRACCIA AMELIA

Descrizione: Garage

Indirizzo: Amelia centro

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito si espongono i criteri adottati per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del tecnico estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'analisi delle fonti ufficiali e officiose del mercato immobiliare locale ha concesso alla sottoscritta esperta di individuare una forbice di valori per i beni da stimare compresa tra i 450 e i 750 euro per ogni mq. di superficie commerciale, collocando il bene nella categoria dell'usato in condizioni buone, della tipologia box auto, localizzato in zona periferica. A partire da questi valori è stato possibile risalire al valore di mercato da attribuire al bene in esame, stimato in 460 euro per ogni mq. applicando comunque opportuni adeguamenti che hanno tenuto conto del particolare posizionamento dell'immobile in zona

periferica dotata di adeguati spazi esterni per la sosta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 460,00 = **19.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima: valore di mercato

Definizione: il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Procedimento adottato: MCA (Market Comparison Approach)

Il rapporto di valutazione immobiliare è stato redatto in conformità agli International Valuation Standards ed al Codice di valutazione Immobiliare (CVI).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Amelia, agenzie: Bonifazi Amelia SRL; CASA TUA, Servizi Immobiliari A.D. SRLS., osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare) 1° semestre 2022, ed inoltre: Ufficio tecnico del Comune di Amelia, Aste giudiziarie immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | appartamento | 90,38 | 0,00 | 70.177,28 | 70.177,28 |
| B | box doppio | 42,00 | 0,00 | 19.320,00 | 19.320,00 |

89.497,28 €

89.497,28 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | importo |
|---|-----------------|
| Redazione Attestato di Prestazione Energetica | -300,00 |
| | 300,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.140,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 85.057,28**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 12.758,59

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 98,69

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 72.200,00

data 25/03/2023

il tecnico incaricato
KATIA MANCINI

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0008064 del 08/02/2022

Comune di Amelia

Via Agostino Di Duccio

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 72

Particella: 773

Subalterno: 3

Compilata da:
Cupido Giulio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 1255

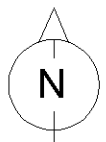
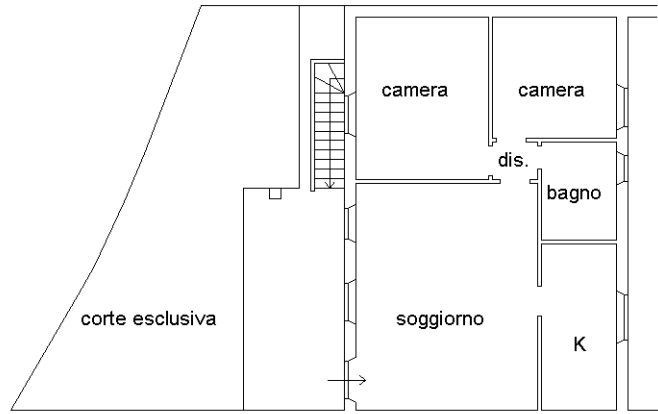
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H 2,70 ml



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0054708 del 22/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Localita' San Lorenzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 72

Particella: 773

Subalterno: 14

Compilata da:

Della Rosa Rinaldo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Perugia

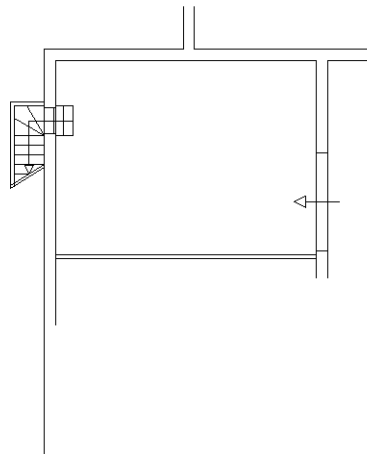
N. 1226

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H. 3.40



Ultima planimetria in atti







