
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CheBanca! S.p.A.**
contro
OMISSIS

N° Gen. Rep. **156/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01

Esperto alla stima: Dott. Alessandro Petroni
Codice fiscale: PTRLSN52R15D538L
Studio in: Via De Filis, 7 - Terni
Telefono: 0744/388747 - 347/8841909
Email: alex.petroni@virgilio.it
Pec: alessandro.petroni@geopec.it

Beni in Amelia (TR)
Frazione Fornole
Strada Amerina n.85/A

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si** La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo : A

Abitazione di tipo civile sita in Amelia (TR) - Frazione Fornole, Via Amerina n.85/A

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS - Piena proprietà per 1000/1000

Codice Fiscale: OMISSIS- Residente , . Stato

Civile : celibe. Eventuali comproprietari : nessuno.

Intestato al Catasto dei Fabbricati a : OMISSIS, nato a il OMISSIS, foglio 85, particella 503, subalterno 14, Strada Amerina s.n.c., piano S1-2, categoria A/2, classe 6[^], consistenza vani 6, Rendita €.402,84.

Conformità catastale : sono state riscontrate le seguenti irregolarità : dal confronto fra lo stato di fatto con la planimetria di accatastamento estrapolata dall'Archivio dell'Ufficio del Territorio di Terni si rilevano delle minime difformità quali : realizzazione di un fondello in cartongesso al fine di separare nella zona giorno l'angolo cottura con il soggiorno, inoltre il balcone nel lato nord è più piccolo rispetto a quello riportato nella planimetria catastale (m.2,82 x 1,43 = mq.4,03 mq.) pertanto si dichiara la non conformità catastale.

Per regolarizzare le difformità occorre redigere e presentare all'Ufficio del Territorio di Terni (ex U.T.E.) la planimetria aggiornata corredata dal DOCFA ; l'importo per detta operazione viene stimato in **Euro 400,00** comprensivo dei diritti catastali pari a €50,00.

Identificativo corpo: B

Posto auto sito in Amelia (TR) - Frazione Fornole, Strada Amerina n.85/A

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS - Piena proprietà per 1000/1000

Cod. Fiscale: OMISSIS- Residenza: . - Stato

Civile : celibe. Eventuali comproprietari : nessuno

Censito al Catasto Fabbricati a : OMISSIS nato a il OMISSIS, foglio 85, particella 503, subalterno 21, Strada Amerina s.n.c. , piano S1, categoria C/6, classe 2[^], consistenza mq.10, rendita €18,08.

Conformità catastale : non sono state riscontrate irregolarità. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE :

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo con cantina al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Amelia, Frazione Fornole, Strada Amerina n.85/A. Nella proprietà è compreso anche da un posto auto coperto sito al piano seminterrato a cui si accede tramite una rampa esterna pavimentata con battuto di cemento. Il fabbricato dove sono inserite le due unità immobiliari è composto da n.3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato, ed è ubicato nella frazione di Fornole di Amelia ; la zona dove sono ubicati gli immobili in oggetto è stata interessata in un recente passato da uno sviluppo edilizio a seguito della realizzazione di edifici residenziali.

Caratteristiche zona: di espansione normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Spoleto, Narni, Amelia, Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: resti della città romana di Carsulae, Orvieto.

Principali collegamenti pubblici : Collegamento extraurbano con la Città di Terni (Km.15), collegamento con Narni Scalo (Km. 8), collegamento con il Comune capoluogo (Amelia Km.4).

3. STATO DI POSSESSO :

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile sita in Amelia (TR), Via Amerina n.85/A.

Occupato da OMISSIS in qualità di proprietario dell'immobile.

Identificativo corpo: B

Garage (posto auto) sito in Amelia (TR), Frazione Fornole, Strada Amerina n.85/A.

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.

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 provvisoria assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

A rogito di Dr. Vincenzo Clericò Notaio in Terni del 09.03.2006 Rep. n.13614/5646 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 09.03.2006 al n. 3149/1969 ; atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore della OMISSIS con sede ad Amelia contro OMISSIS con sede a Roma, avente per oggetto servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della particella 234 sub 8 del foglio 85 ed a carico della particella 503 sub 2 del foglio 85 di Amelia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CheBanca! S.p.A. contro OMISSIS; derivante dalla concessione a garanzia di mutuo fondiario ; Importo ipoteca : €.150.000,00 -Importo capitale : €.100.000,00 ; a rogito di Dr. Elisabetta Jorio, Notaio in Narni (TR) ; Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31.07.2013 al n.8042 del Registro Generale e al n.849 del Registro Particolare.

Dati precedenti relativi ai corpi : A e B

4.2.2 Pignoramenti :

Pignoramento a favore di CheBanca! S.p.A. contro OMISSIS ; derivante dal Pignoramento Immobili a rogito dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni del 09.12.2022 n.2308 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 02.01.2023 al n.2 del Registro Generale e al n.2 del Registro Particolare.

Dati precedenti relativi ai corpi : A e B

4.2.3 Altre trascrizioni : nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti : nessuna

4.3 Misure Penali : nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : A

Abitazione di tipo civile sita in Amelia (TR), Frazione Fornole, Strada Amerina n.85/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : €.528,00 annue.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : il 27.04.2023 l'assemblea ha deliberato di dare l'incarico ad un tecnico al fine di valutare la fattibilità bonus 110%.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : €.1.314,71.

Millesimi di proprietà : 139,842/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali : Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: L'APE è stato allegato all'atto di compravendita avvenuto in data 10.07.2009 ; ha una validità di anni 10, pertanto è scaduto.
Note Indice di prestazione energetica : Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : non esiste il diritto di prelazione da parte dello Stato.
Avvertenze ulteriori : vedere l'allegata certificazione rilasciata dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni il 1°.03.2023.

Identificativo corpo: B

Posto auto sito in Amelia (TR), Fraz. Fornole, Strada Amerina n.85/A
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : €.528,00 annue.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : il 27.04.2023 l'assemblea ha deliberato di dare l'incarico ad un tecnico al fine di valutare la fattibilità bonus 110%.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : €.1.314,71.
Millesimi di proprietà : 139,842/1000.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: non è necessario in quanto trattasi di posto auto
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : non esiste il diritto di prelazione da parte dello Stato.
Avvertenze ulteriori : vedere l'allegata certificazione rilasciata dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni il 1°.03.2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio dal 24.05.2001 al 06.03.2006 : OMISSIS con sede in Amelia (TR). In forza di atto di compravendita a rogito Dr. Andreani Stefano, Notaio in Terni, del 24.05.2001, repertorio n.2235 ; trascritto presso la Conservatori dei RR.II di Terni in data 25.05.2001, al n.4568 del Registro Generale e al n.3185 del Registro Particolare.

Note: Con l'atto di compravendita a rogito Dr. Andreani Stefano, Notaio in Terni del 24.05.2001 la Società _____ acquistava da OMISSIS, nato a _____ e OMISSIS, nata _____ la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Amelia foglio 85, particella 503 sub 2.

Proprietario ante ventennio : la Soc. OMISSIS, con sede _____ proprietaria dal **24.05.2001** al **06.03.2006**. In forza di atto di compravendita a rogito Dr. Andreani Stefano, Notaio in Terni del 24.05.2001, repertorio n.2235; trascritto presso la Conservatori dei RR.II di Terni in data 25.05.2001, al n.4567 Registro Generale e al n.3184 del Registro Particolare.

Note: Con l'atto di compravendita a rogito Dr. Andreani Stefano, Notaio in Terni del 24.05.2001 la OMISSIS acquistava da OMISSIS, nato _____, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Amelia foglio 85, particella 502.

Proprietario ante ventennio dal 06.03.2006 al 29.07.2013 : Soc. OMISSIS, con sede a _____. In forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Clericò Luciano Notaio, con sede in Terni, del 06.03.2006 repertorio n.13614/5646, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Terni il 09.03.2006 al n.3148 del Registro Generale e al n.1968 del Registro Particolare.

Note: La Soc. OMISSIS, con sede a _____ acquistava la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili identificati al foglio 85 di Amelia, particella 502 e particella 503 sub 2.

Proprietario attuale : OMISSIS, nato a _____ il OMISSIS, dal 29.07.2013 a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Elisabetta Jorio, del **29.07.2013**, repertorio n.451/297; registrato all'Ufficio del Registro di Terni in data 30.07.2013, al n.4769/1T ; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Terni, in data 31.07.2013, al n. 8041 del Registro e al n.5584 del Registro Particolare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione sita in Amelia (TR) - Frazione Fornole, Via Amerina n.85/A

Numero pratica: Permesso a Costruire N.7124 dell'11.09.2006 e n.8097 del 28.02.2009.

Intestazione: OMISSIS con sede in Roma

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità rilasciata il 22.12.2009.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia : Abitazione di tipo civile

Dal confronto tra le tavole progettuali e lo stato di fatto non sono state rilevate difformità pertanto si conferma la conformità urbanistica.

Posto auto : Dal confronto tra le tavole progettuali e lo stato di fatto non sono state riscontrate difformità pertanto si conferma la conformità urbanistica. Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità o difformità urbanistiche dal confronto fra quanto realizzato con il progetto approvato. **Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico : NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Abitazione e posto auto

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n.413 del 04.06.1993 e D.P.G.R. n.336 del 26.06.1998. Variante al P.R.G. Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 26 maggio 2009.

Descrizione : Abitazione di cui al punto A

Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione sito nel Comune di Amelia, Frazione Fornole, Strada Amerina n.85/A ubicato al piano secondo con cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare si compone di ingresso-soggiorno-cucina (mq.34,03), corridoio (mq.4,69), n.3 camere da letto rispettivamente di mq.16,12 - mq.13,79 e mq.10,08, bagno di mq. 5,05 e due balconi rispettivamente di mq.4,03 e mq.5,92, per complessivi **mq. 84,56** di superficie residenziale e **mq.9,95** di balconi.

Nella camera matrimoniale il Sig. OMISSIS ha realizzato nelle pareti nord e ovest nonché sul soffitto una coibentazione (parete ovest spessore cm.7,00 circa) riducendo la superficie del vano di circa mq.0,68 (da mq.16,80 a mq.16,12). Completa l'unità im un locale cantina al piano seminterrato di **mq.4,30**.

Il condominio dove sono inserite gli immobili in oggetto è costituito da n.19 unità immobiliari di cui n.12 destinate a civile abitazione e n.7 a posto auto.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS- Proprietario per 1000/1000

Codice Fiscale: OMISSIS- Residente ad

Stato Civile : celibe - Eventuali comproprietari : nessuno

Superficie netta complessiva di circa mq. **84,56**, oltre a **mq.9,95** di balconi e **mq.4,30** di cantina.

E' posto al piano : al piano seminterrato e secondo.

L'edificio è stato costruito negli anni compresi fra il 2006 e il 2009.

Ha un'altezza utile interna di circa m.2,70 (h. media): in quanto varia da un minimo di m.2,18 ad un massimo di m.3,40. L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui 3 fuori terra e 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale : discreto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI - E' presente nel soggiorno e nella camera matrimoniale. In sede di sopralluogo il Sig. OMISSIS ha dichiarato che l'impianto e i due condizionatori sono stati acquistati ed installati a sue spese.
------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	Materiale : cemento armato : condizioni: buone
Copertura	Tipologia : a falde materiale : acciaio condizioni : buone
Fondazioni	Tipologia : non ispezionabili materiale : cemento armato.
Solai	Tipologia : latero-cemento condizioni : buone
Strutture verticali	Materiale : cemento armato : condizioni : sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Tipologia : anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Pavimenti	di grès : condizioni: buone
Infissi esterni	Tipologia : in legno di abete con doppio vetro con protezione costituita da persiane in alluminio : condizioni: buone - porte in legno tamburate - portoncino d'ingresso blindato.
Manto di copertura	Materiale : coppi di laterizio: coibentazione : guaina bituminosa condizioni : sufficienti
Pareti esterne	Materiale: muratura in elementi di laterizio ; coibentazione : inesistente fatta eccezione per il vano camera matrimoniale dove a sue spese il Sig. OMISSIS ha realizzato un cappotto interno ; rivestimento : intonaco di cemento condizioni : sufficienti
Scale	Posizione : a rampe parallele rivestimento : con elementi di marmo condizioni: sufficienti. Il vano scala collega il piano seminterrato con i piani superiori, inoltre a livello di ogni piano non sono state realizzate le relative pareti quindi i pianerottoli risultano esposti all'azione degli agenti atmosferici.

Impianti:

Elettrico	Tipologia : sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo (Come da dichiarazione rilevata nell'atto notarile di trasferimento)
Fognatura	Tipologia : mista ispezionabilità: non ispezionabile
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione : tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo (come da dichiarazione rilevata nell'atto notarile di trasferimento)
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano direttamente dalla rete di distribuzione; tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni : buone conformità: con certificato di collaudo (come da dichiarazione rilevata nell'atto notarile di trasferimento)

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione	2006-2009 anno di costruzione del fabbricato
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina-soggiorno	superficie netta	34,03	1,00	34,03
corridoio	superficie netta	4,69	1,00	4,69
camera 1	Superficie netta	16,12	1,00	16,12
camera 2	Superficie netta	13,79	1,00	13,79
camera 3	superficie netta	10,88	1,00	10,88
bagno	superficie netta	5,05	1,00	5,05
balcone 1	superficie netta	4,03	1,00	4,03
balcone 2	superficie netta	5,92	1,00	5,92
cantina	superficie netta	4,30	1,00	4,30
		98,81		98,81

Descrizione : Posto auto di cui al punto B

Trattasi di un posto auto coperto della superficie catastale pari a mq.10,00. L'unità immobiliare è sita al piano seminterrato; l'altezza del piano S1 è pari a m.2,50. Si accede al piano seminterrato tramite una rampa esterna pavimentata in battuto di cemento protetta con cancello.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS – Proprietario 1000/1000 - Codice Fiscale: OMISSIS- Residente ad Strada Amerina n.85/A - Stato Civile : celibe - Eventuali comproprietari: nessuno
Superficie catastale : mq.**10,00** - E' posto al piano seminterrato: S1

L'edificio è stato costruito negli anni compresi fra il 2006 e il 2009. Ha un'altezza utile di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale : discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI - Impianto condominiale al servizio del piano seminterrato
Epoca di realizzazione	2006-2009 anno di costruzione del fabbricato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO			
Esistenza carri ponte	NO			
Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie equivalente
posto auto coperto	Superficie catastale	mq.10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per attribuire al lotto il suo valore il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato", adottando il procedimento sintetico per comparazione o confronto diretto per parametri tecnici. Il criterio si basa su recenti compravendite che hanno interessato beni simili destinati ad uso residenziale ubicati nella Frazione di Fornole di Amelia di cui si conoscono i prezzi unitari o a corpo trattandosi di un appartamento con posto auto.

Per la ricerca dei dati tecnico-economici relativi all'unità immobiliare il sottoscritto ha svolto un'adeguata ricerca di mercato nella zona oltre a consultare agenti immobiliari che hanno trattato recentemente immobili aventi la stessa destinazione ubicati in zone residenziali ricadenti nell'ambito della Frazione di Fornole di Amelia. La ricerca, inoltre, ha avuto per oggetto la consultazione di riviste specifiche le quali pubblicano periodicamente i dati riferiti a contrattazioni effettivamente realizzate, avvalendosi anche dei dati pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferiti alle valutazioni di tipologie immobiliari ricadenti nel territorio del Comune di Amelia, Frazione di Fornole.

La Frazione di Fornole si trova in una posizione di privilegio rispetto ad altri territori circostanti in quanto prossima all'uscita del R.A.T.O. (Raccordo Autostradale Terni-Orte), vicina a Narni Scalo dove è presente un plesso scolastico di scuola media superiore (Liceo Scientifico, Istituto Tecnologico (ex Istituto Tecnico per Geometri), Liceo Socio-Pedagogico (ex Istituto Magistrale) e l'Istituto Tecnico Commerciale ; a pochi chilometri dalla città di Terni facilmente raggiungibile con la superstrada, oltre ad una campagna circostante amena, scelta da molti anni da personaggi della politica, dello spettacolo per la bellezza dei luoghi. Infine, mi sono avvalso delle conoscenze personali che ho maturato in oltre quaranta anni di professione che il sottoscritto ha esercitato e continua ad esercitare nell'ambito territoriale (Comune di Amelia compreso) avendo nel corso degli anni valutato beni che hanno trovato una collocazione nel mercato immobiliare. Un'altra fonte considerata di fondamentale importanza nelle stime è l'attività svolta dagli agenti immobiliari i quali rappresentano i veri depositari delle conoscenze del mercato immobiliare.

A conclusione dell'indagine di mercato, in base ai dati raccolti, considerato che la disciplina dell'Estimo si basa sul confronto con beni simili, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di recente compravenduti di cui si conoscono i prezzi di mercato, considerato altresì il tipo di immobile, l'anno di costruzione, l'ubicazione, la tipologia, il grado di finitura, la destinazione d'uso, le rifiniture esterne, l'ubicazione, la fermata della linea extraurbana, la facilità di raggiungere sia il casello autostradale che la Stazione ferroviaria di Orte, il complesso scolastico di Narni Scalo servito da un servizio di linea extraurbano, il collegamento urbano con Amelia capoluogo ed extraurbano con la città di Terni, la presenza della scuola dell'infanzia, della scuola primaria e della scuola media nonché dei servizi in genere, oltre a qualsiasi elemento che contribuisce alla formazione del giudizio di stima, il sottoscritto ha raccolto una serie di valori unitari i quali oscillano da un minimo di €.1.000,00 ad un massimo di €.1.300,00. Per quanto sopra ritiene equo applicare il valore unitario massimo di €.1.200,00/mq. per la parte dell'unità immobiliare avente una destinazione residenziale rapportata ad 1/3 per le superfici non residenziali (balconi e cantina) e un valore a corpo per il posto auto coperto pari

a €.10.000,00. Il valore unitario sopra espresso è riferito alla superficie netta calpestabile ovvero al netto di quella occupata dai muri divisorii.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio del Territorio di Terni ; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ; Ufficio tecnico di Amelia ; Osservatori del mercato immobiliare ; Agenzie Immobiliari operanti in zona.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile

Stima sintetica comparativa parametrica € 106.212,00.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
cucina-soggiorno	34,03	€. 1.200,00	€. 40.836,00
corridoio-disimpegno	4,69	€. 1.200,00	€. 5.628,00
camera 1	16,12	€. 1.200,00	€. 19.344,00
camera 2	13,79	€. 1.200,00	€. 16.548,00
camera 3	10,08	€. 1.200,00	€. 12.096,00
bagno	5,05	€. 1.200,00	€. 6.060,00
balcone 1	4,03	€. 400,00	€. 1.612,00
balcone 2	5,92	€. 400,00	€. 2.368,00
cantina	4,30	€. 400,00	€. 1.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€106.212,00
Valore complessivo intero			€ 106.212,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.212,00

B. Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica € 10.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
posto auto coperto	10,00	A corpo	€. 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 10.000,00
Valore complessivo intero			€. 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero	Valore quota
A	Abitazione di tipo civile	mq.84,56; mq. 9,95 balconi e mq.4,30 di cantina	€.104.212,00	€.106.212,00
B	Posto auto	mq.10,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

S O M M A N O

€116.212,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€. 17.432,00
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e per l'A.P.E. :	€.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€98.080,00**

Terni, li 28.04.2023

L'Esperto alla stima
Dr. Geom. Alessandro Petroni

FOTO DEGLI ESTERNI







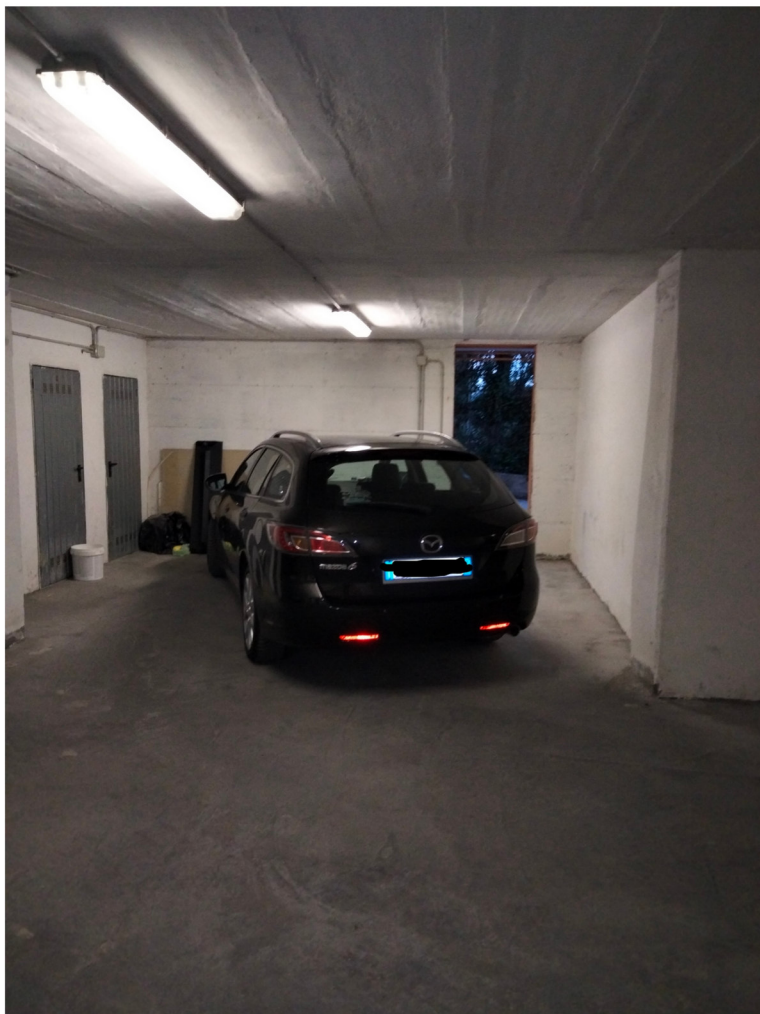


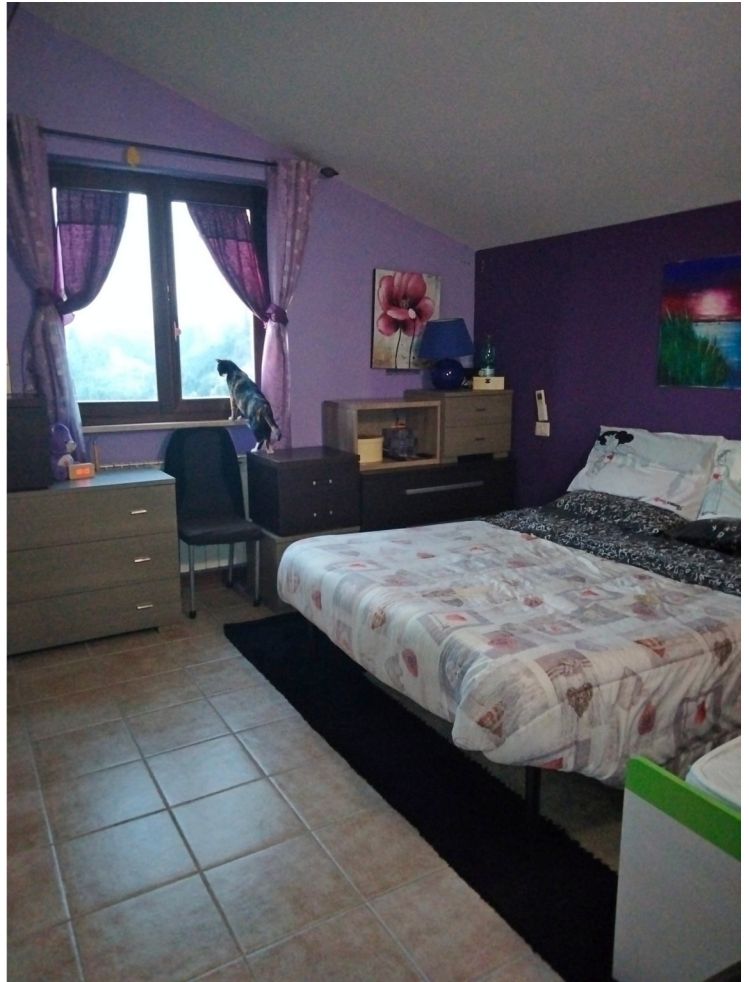
FOTO DEL POSTO AUTO



FOTO DELLA CANTINA

FOTO DEGLI INTERNI APPARTAMENTO





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

Dichiarazione protocollo n. TR0050770 del 01/04/2009

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

Strada Amerina

ALL. 3

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 503

Subalterno: 14

Compilata da:
Servi Domenico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

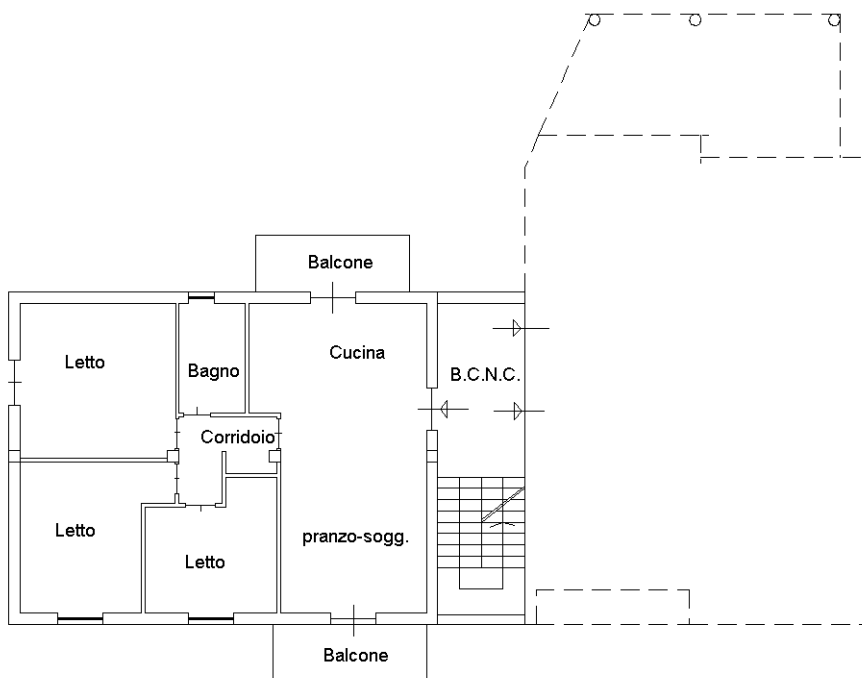
N. 189

Scheda n. 1

Scala 1:200

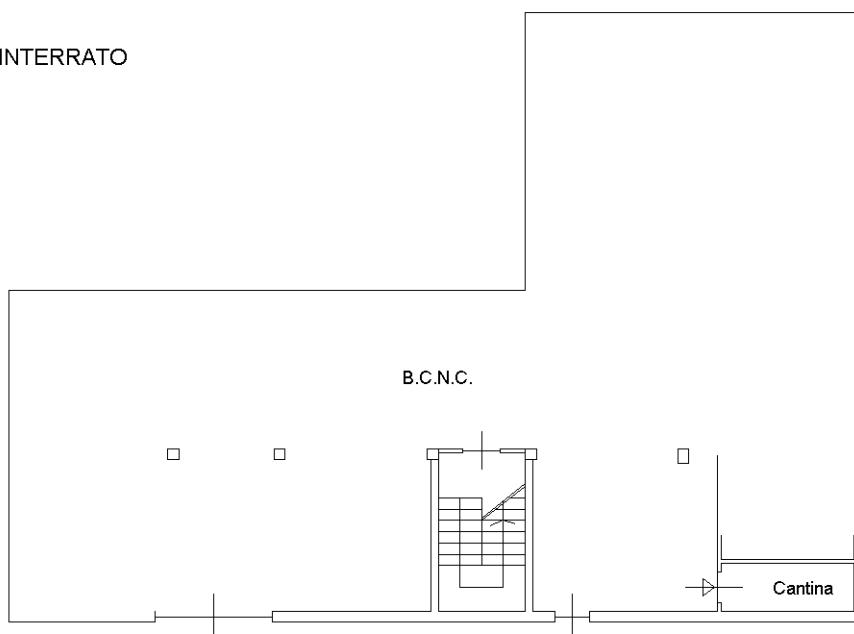
PIANTA PIANO SECONDO

h= mt. 2,70



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

h= mt. 2,50



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0050770 del 01/04/2009

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

Strada Amerina

ALL. 4

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 85
Particella: 503
Subalterno: 21

Compilata da:
Servi Domenico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

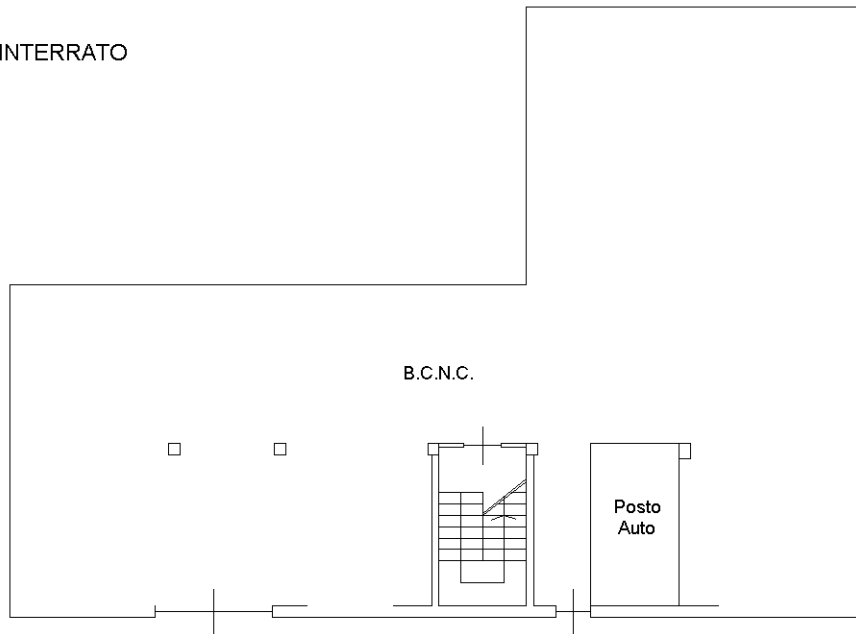
N. 189

Scheda n. 1

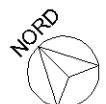
Scala 1:200

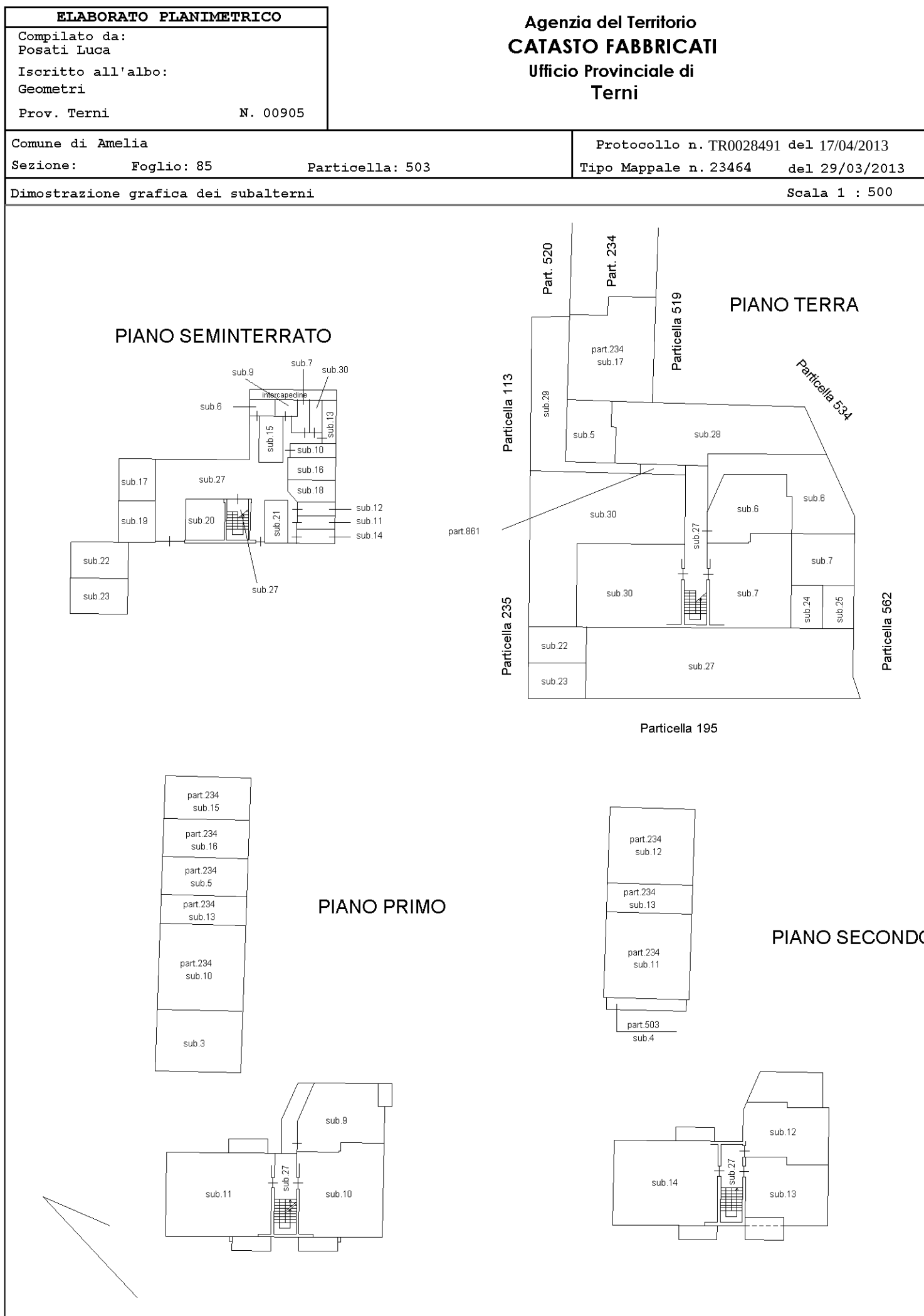
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

h= mt. 2,50



Ultima planimetria in atti







N=68700

E=0

1 Particella: 503

Comune: (TR) AMELIA

Scala originale: 1:2000

4-Gen-2023 12:54:34

Dimensione cornice: 534.001 x 378.000 metProtocollo pratica T220040/2023