

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **109/2022** e riunita N° Gen. Rep. **65/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**
Custode Giudiziario: **Avv. Roberta Scarchini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Geom. Valentina De Nicola
Codice fiscale: DNCVNT75B60L117N
Studio in: Via San Marco 13 - 05100 Terni
Email: valentinadenicola@libero.it
Pec: valentina.de.nicola@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n. 49 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

, nato a il , codice fiscale ,

- foglio 69, particella 266, subalterno 27, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi n. 49, piano Terra, comune Amelia, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 93, rendita € Euro 216.91

- foglio 69, particella 266, subalterno 31, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi n. 49, piano Terra, comune Amelia, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie 16 mq, rendita € Euro 24.27

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n. 49 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n. 49 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n. 49 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Garibaldi n. 49 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Garibaldi n. 49 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n. 49 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n. 49 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: 82.864,90

Beni in **Amelia (TR)**
Località/Frazione
Via Giuseppe Garibaldi n. 49

Lotto: 001 - Appartamento

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 - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, Via Giuseppe Garibaldi n. 49

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , nato a il , codice fiscale , foglio 69, particella 266, subalterno 27, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi n. 49, piano Terra, Comune Amelia, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 93, rendita € Euro 216.91

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/10/2006 Pratica n. TR0067375 da MAGAZZINO ad ABITAZIONE

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , nato a il , codice fiscale , foglio 69, particella 266, subalterno 31, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi n. 49, piano Terra, Comune Amelia, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie 16 mq, rendita € Euro 24.27

Derivante da: VARIAZIONE del 15/12/2014 Pratica n. TR0146634 DIVISIONE -AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le unità immobiliari pignorate sono parte integrante l'una dell'altra. Il subalterno 31, censito come magazzino, indicato nella planimetria catastale come cantina, in realtà è stato adibito a salottino, così come il vano di ingresso riportato nella planimetria relativa al subalterno 31 e indicato come passaggio comune nella planimetria relativa al sub 27, è destinato ad vano soggiorno-cucina. Nel vano letto è stato realizzato un fondello divisorio di una altezza di circa 2,45 m che ha suddiviso il vano due ambienti, uno ad uso camera e l'altro uso salotto. Per la regolarizzazione sarà necessaria fare una variazione di destinazione d'uso con relativa fusione delle due unità immobiliari.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna, cambio destinazione d'uso e fusione delle due unità immobiliari

Variazione catastale: € 500,00 al netto degli Oneri di Legge

Diritti Catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona dove sono ubicate le unità immobiliari in oggetto è all'interno del Centro Storico di Amelia.

L'abitazione è inserita in un edificio edificato che presenta elementi morfologici strutturali tipici dei sistemi insediativi locali, risulta pertanto soggetta alla disciplina del D.Lgs. 22/01/2004 n.42.

Caratteristiche zona: in Centro Storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale e Uffici Comunali.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Centro Storico di Amelia.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus 150 m, ferrovia linee exstaurbane 800 m, raccordo autostradale 9 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ , 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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Vincolo a favore del Comune di Amelia relativo ad un intervento edilizio eseguito sul fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del Permesso di Costruire prot. n. 7897 del 11/05/2009 trascritto a Terni in data 05/04/2012 ai nn. 2931 del R.P.;

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 _____, con sede a _____, codice fiscale _____ contro _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____; Derivante da: Atto notaio Corrado Federico con sede in Roma, Rep. n. 48/38 del 26/05/2009; Importo ipoteca: _____; Importo capitale: _____; A rogito del notaio Federico Corrado con sede in Roma in data 26/05/2009 ai nn. 48/35; Iscritta a Terni in data 29/05/2009 ai nn. 6472 del R.G. e 1051 del R.P.; Note: Gravante sul bene censito al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella 266 sub 27

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____ contro _____, nato a Roma il _____ codice fiscale _____; Derivante da: Dcreto ingiuntivo; Importo ipoteca: _____; Importo capitale: _____; A rogito di Tribunale di Roma in data 21/02/2017 ai nn. 5186; Iscritta a Terni in data 04/08/2017 ai nn. 8257 del R.G. e n. 1126 del R.P.; Note: Gravante sul bene censito al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella 266 sub 27 ed altro bene non pignorato

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di _____ con sede in Conegliano (TV) codice fiscale _____ contro _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 04/08/2022 ai nn. 1607, trascritto a Terni in data 16/09/2022 ai nn. 10668 del R.G. e n. 7880 del R.P.; Gravante sul bene censito al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella 266 sub 27.

- **Pignoramento** a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____ contro _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 16/05/2023 ai nn. 952, trascritto a Terni in data 31/05/2023 ai nn. 6240 del R.G. e n. 4524 del R.P.; Gravante sul bene censito al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella 266 sub 31.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PRESENTI.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** presunta classe G**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Provenienza dell'immobile distinto con il FOGLIO 69 PARTICELLA 266 SUB 27**

Titolare/Proprietario: _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, proprietario per 1/1 dal 10/07/2001 **proprietario ante ventennio** al 26/05/2009.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Spagnoli, con sede in Amelia, in data 10/07/2001, ai nn. 56262; trascritto a Terni, in data 24/07/2001, ai nn. 7111/4848.

Note: Con il presente atto, il Sig. _____ acquistava in comunione dei beni con la Sig.ra _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____ la piena proprietà del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella n. 266 sub 23 (attuale particella 266 sub 27)

Titolare/Proprietario: _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, proprietario per 1/1 dal 26/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Federico Corrado, con sede in Roma, in data 26/05/2009, ai nn. 47/34; trascritto a Terni, in data 29/05/2009, ai nn. 6471/4321.

Note: Con il presente atto il Sig. _____ acquistava la piena proprietà in regime di separazione dei beni, del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella n. 266 sub 27

Provenienza dell'immobile distinto con il FOGLIO 69 PARTICELLA 266 SUB 31

Titolare/Proprietario: _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____, proprietaria per 1/1 dal 26/09/1983 **proprietaria ante ventennio** al 08/09/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Spagnoli, con sede in Amelia, in data 26/09/1983, ai nn. 17189; registrato a Terni, in data 16/10/1983, ai nn. 3855; trascritto a Terni, in data 17/10/1983, ai nn. 7185/5749.

Note: Con il presente atto, _____ acquistava la piena proprietà del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella n. 266 sub 19 graffata con la particella 268 sub 4 (attuale particella 266 sub 31).

Titolare/Proprietario: _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____, proprietaria per 1/1 dal 08/09/2009 al 20/04/2022.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzo Clericò, con sede in Terni, in data 08/09/2008, ai nn. 19188; registrato a Terni, in data 09/09/2008, ai nn. 6962; trascritto a Terni, in data 10/09/2008, ai nn. /6913.

Note: Con il presente atto, _____ acquistava la piena proprietà del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella n. 266 sub 19 graffata con la particella 268 sub 4 (attuale particella 266 sub 31)

Titolare/Proprietario: _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, proprietario per 1/1 dal 20/04/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio Felice De Rossi, con sede in Amelia, in data 20/04/2022, ai nn. 24911; registrato a Terni, in data 16/05/2022, ai nn. 3258; trascritto a Terni, in data 16/05/2022, ai nn. 5628/4067.

Note: Con il presente atto _____ acquistava la piena proprietà in regime di separazione dei beni, del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella n. 266 sub 31

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5049

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Riapertura portale

Rilascio in data 18/07/2000 al n. di prot. 5049

NOTE: L'autorizzazione è relativa all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella 266 sub 27 (ex sub 17 e sub 18)

Numero pratica: 979

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Cambio destinazione d'uso

Rilascio in data 01/09/2006 al n. di prot. 979

Agibilità in data 02/01/2007

NOTE: L'autorizzazione è relativa all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella 266 sub 27 (ex sub 18)

Numero pratica: 13283

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere interne su appartamento di civile abitazione e vano cantina

Rilascio in data 24/09/2008 al n. di prot. 13283

NOTE: L'autorizzazione è relativa all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella 266 sub 31 (ex sub 4)

Numero pratica: 41

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica

Per lavori: Ristrutturazione Edilizia appartamento di civile abitazione

Rilascio in data 09/03/2009 al n. di prot. 41

Numero pratica: 7278

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta Soprintendenza

Per lavori: Ristrutturazione Edilizia appartamento di civile abitazione

Rilascio in data 09/04/2009 al n. di prot. 7278

Numero pratica: 7897

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione Edilizia appartamento di civile abitazione

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot. 7897

Agibilità in data 16/03/2022 al n. di prot. 4237

NOTE: L'autorizzazione è relativa all'Unita Immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Amelia con il foglio 69 particella 266 sub 31 (ex sub 4)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto riguarda il sub 27 dalla documentazione in atti presso il Comune di Amelia e in riferimento all'ultimo titolo edilizio agli atti (D.I.A. prot. n. 979 del 01/09/2006) relativo al sub 27, rispetto all'elaborato grafico ed alla relazione tecnica allegati si riscontrano le seguenti difformità:

- assenza della tramezzatura di separazione del vano letto.

Per quanto riguarda il sub 31, cantina (catastalmente magazzino), riportata anche negli atti del Comune di Amelia, vi è stato realizzato un salottino, senza autorizzazione edilizia. Rispetto a detti elaborati per il sub 31 si riscontrano le seguenti irregolarità:

- cambio della destinazione d'uso da cantina a residenziale.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Fusione con cambio destinazione d'uso e diversa distribuzione

Sanzione per sanatoria presunta: € 1.000,00

Onorario tecnico presunto: € 3.000,00 al netto di Oneri di Legge

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DPGR n 413 del 4 giugno 1993
Zona omogenea:	L'immobile ricade in zona Zona A - Centro Storico.
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli interventi edilizi su fabbricati ricadenti in queste zone, come individuate dalle tavole grafiche di P.R.G. generale circoscritti dalle loro cinte murarie, saranno regolati dalle prescrizioni di piano particolareggiato di iniziativa pubblica tramite il quale si attua il P.R.G. Prima dell'approvazione del relativo P.P.E. (Piano Particolareggiato di Esecuzione) saranno consentiti solo gli interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo. In queste aree potranno essere consentite destinazioni d'uso di tipo residenziale, commerciale, amministrativo, ricreativo, culturale, svago, verde, piccole attività artigianali compatibili con la residenza. Nella redazione del Piano Particolareggiato si dovrà tenere conto dei seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 5 mc/mq - area per parcheggi privati = 0,05 mq/mq Per le altezze massime dei fabbricati e le loro distanze minime si rimanda allo strumento attuativo. Per quanto concerne la dotazione di spazi pubblici di cui al D.M. LL.PP. del 02/04/68 e della L.R. n. 52/83, vista la difficoltà di reperire nell'ambito degli abitati gli spazi necessari, questi ultimi potranno essere collocati nelle immediate vicinanze degli stessi.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento**

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato inserito nel Centro Storico di Amelia. L'abitazione è accessibile sia da Via Garibaldi n. 49, tramite un portone in legno che si apre su di un cortile interno, oltre che da Via Milchiade Fossati (ingresso principalmente utilizzato dall'Esecutato), portone che immette direttamente nel soggiorno.

L'unità immobiliare posta al piano terra è composta da ampio soggiorno con angolo cottura, un salotto con camino, un vano senza finestra utilizzato come camera da letto, una camera da letto, un bagno ed un piccolo salottino

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie utile complessiva di circa mq **89,03**

E' posto al piano: Terra ed ha un'altezza utile interna variabile da circa 2,50 m a circa 3,45 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. L'abitazione pignorata è stata ristrutturata nel 2006. Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha notato che in alcune zone le murature presentano segni di umidità. Nello specifico, come visibile nella documentazione fotografica, le pareti del ripostiglio (utilizzato dal proprietario come camera da letto) si possono notare delle macchie e del distacco della tinteggiatura sulle pareti in prossimità delle colonne in mattoncini del salotto, dove come visibile dalle foto, è presente una sorta di polvere biancastra.

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

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in monocottura condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno-cucina	sup reale netta	29,00	1,00	29,00
salotto	sup reale netta	19,74	1,00	19,74
camera	sup reale netta	11,98	1,00	11,98
ripostiglio (cameretta)	sup reale netta	11,25	1,00	11,25
bagno	sup reale netta	5,29	1,00	5,29
sala lettura	sup reale netta	9,87	1,00	9,87
disimpegno	sup reale netta	1,90	1,00	1,90
		89,03		89,03

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Amelia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 850

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa. Per la determinazione di tale valore di mercato, si ritiene adeguato utilizzare il procedimento di stima comparativo per parametri tecnici, possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite espressi con prezzo €/mq praticato dal mercato immobiliare; la comparazione viene effettuata su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituito da fabbricati di civile abitazione posti all'interno del Centro Storico di Amelia.

Viene quindi utilizzato quale parametro di valutazione la superficie commerciale, considerando in modo opportuno la qualità delle finiture, degli impianti tecnologici, la presenza di accessori, lo stato di conservazione e manutenzione, la posizione e panoramicità dell'immobile.

Il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI), si basa sulla reperibilità di un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo o reddito noto (Comparabili).

La ricerca di comparabili per il fabbricato oggetto di stima nella zona in questione ha fornito dati solo parzialmente utilizzabili, principalmente a causa delle scarse informazioni tecniche estrapolabili dagli atti di compravendita.

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 69 della mappa catastale del Comune di Amelia.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni/Amelia

Sito borsinoimmobiliare.it – viene indicato per la zona del Centro Storico un prezzo compreso tra un minimo di 806 €/mq ed un massimo di 1.313 €/mq per immobili in fascia di qualità media ed un prezzo compreso tra un minimo di 948 €/mq ed un massimo di 1.538 €/mq per immobili in fascia di qualità superiore alla media di zona.

Banca Dati OMI Agenzia del Territorio - secondo semestre 2022 – viene indicato per la zona del Centro Storico un prezzo compreso tra un minimo di 570 €/mq ed un massimo di 850 €/mq per immobili con stato conservativo normale.

- Listino dei prezzi degli immobili - CCIAA dell'Umbria - 2° trimestre 2023 - viene indicato per la zona del Centro Storico un prezzo compreso tra un minimo di 1.000 €/mq ed un massimo di 1.600 €/mq per immobili ristrutturati.;

Altre fonti di informazione: OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/02/2023

Fonte di informazione: Atto notaio Antonio Felice De Rossi, con sede in Amelia, Repertorio n. 25121

Descrizione: Appartamento ai piani terra, primo e secondo, anno costruzione ante 1967

Indirizzo: Via Pereira n. 13 - Amelia

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 546,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/05/2023

Fonte di informazione: Atto notaio Massimo Donati, con sede in Spoleto, Repertorio n. 6190

Descrizione: Appartamento ai piani terra e primo, anno costruzione ante 1967

Indirizzo: Via Cavour n. 49

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 415,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: Atto notaio Francesco Maria Alvi, con sede in Terni, Repertorio n. 9435

Descrizione: Appartamento al piano primo, appartamento al piano secondo e terzo, cantina al piano terra, cantina al piano terra e terreno con manufatto, anno costruzione ante 1967

Indirizzo: Via Petrignani n. 13

Superfici principali e secondarie: 268

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 123.000,00 pari a 439,29 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/12/2022

Fonte di informazione: Atto notaio Elisabetta Jorio, con sede in Narni, Repertorio n. 3091

Descrizione: Appartamento al piano primo e cantina al piano terra, anno costruzione ante 1967

Indirizzo: Via Roscia n. 50 - Amelia

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 281,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/10/2022

Fonte di informazione: Atto notaio Gian Luca Pasqualini, con sede in Terni, Repertorio n. 73458

Descrizione: Appartamento ai piani terra, primo, secondo e terzo e cantina al piano terra, anno costruzione ante 1967

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 79 - Amelia

Superfici principali e secondarie: 254

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 118,11 Euro/mq.

Sviluppo valutazione:

La ricerca degli immobili comparabili ha riguardato il Foglio n. 69 della mappa catastale del Comune di Amelia.

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Corpo) e l'immobile di confronto (1, 2, 3...).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

TABELLA DEI DATI			
Caratteristiche	Corpo	Comparativo 1	Comparativo 3
Prezzo	-	47.000,00	123.000,00
Consistenza	116,55	86,00	207,80
Data [mesi]	0	7	2
Prezzo unitario	-	546,51	591,92
Livello di piano	0	1	1
Stato di Conservazione	3	2	2

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristiche	Indice mercantile	Comparativo 1	Comparativo 3
Data [mesi]	0,026	-101,83	-266,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	546,51	546,51
Livello di piano	1,00%	465,35	1.217,82
Stato di Conservazione	a corpo	35.000,00	35.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Caratteristiche	Comparativo 1	Comparativo 3
Prezzo	47.000,00 €	123.000,00 €
Data [mesi]	712,83	533,00
Prezzo unitario	16.695,93	-49.869,19
Livello di piano	-465,35	-1.217,82,00
Stato di Conservazione	35.000,00	35.000,00
Prezzo corretto	98.943,42 €	107.445,99 €

Valore corpo (media dei prezzi corretti):	103.194,71 €
Divergenza:	8,59 % < 10 %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	
Valore superficie principale:	116,55 x 885,41 = 103.194,71 €

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE	
Descrizione	Importo
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	103.194,71 €
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti, in cifra tonda):	103.000,00 €

La stima del Lotto in questione viene affrontata con il metodo del confronto di mercato (M.C.A.; Market Comparison Approach) che perviene al valore di mercato del bene mediante la sua comparazione, con i dovuti aggiustamenti, ad immobili simili recentemente alienati.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;

sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatorio del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria.

Dalle ricerche di mercato effettuate, i prezzi risultano in aumento del 2.6% circa su base annua (tra le altre fonti le "Statistiche Regionali – il mercato immobiliare residenziale Umbria" pubblicato il 06/06/2023, relativo all'anno 2022, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi – Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi).

Pertanto il saggio di valutazione del prezzo è stato assunto pari a + 2,6%.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d % che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

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;

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima comparativa: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione € 103.194,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Utile</i>	<i>Consistenza (SEL)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A - Appartamento	89,03	116,55	€ 103.194,00
Valore corpo			€ 103.194,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.194,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.194,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Consistenza (SEL)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	116,55	€ 103.194,00	€ 103.194,00

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%)	€ 15.479,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
APE	€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€82.864,90
---	-------------------

Data generazione:
11-09-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Valentina De Nicola

Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- visure storiche catastali;
- elenco sintetico delle formalità;
- Elaborati grafici allegati ai titoli edilizi:
 - Autorizzazione Edilizia prot. n. 5049 del 18/07/2000;
 - D.I.A. prot.n. 979 del 01/09/2006;
 - Agibilità del 22/01/2007;
 - D.I.A. prot. n. 13283 del 24/09/2008;
 - Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 41 del 09/03/2009;
 - Nulla Osta Sapraintendenza prot. n. 7278 del 09/04/2009;
 - Permesso di costruire prot. n. 7897 del 11/05/2009;
 - Agibilità prot. n. 4237 del 16/03/2022.
- Atti di provenienza:
 - Atto di Compravendita del Notaio Federico Corrado del 26/05/2009 rep. n. 47;
 - Atto di Compravendita del Notaio Antonio Felice De Rossi del 20/04/2022 rep. n. 24911;
- n. 42 foto.

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. **109/2022** e riunita n. **65/2023**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

ALLEGATI

Studio Tecnico
Geom. VALENTINA DE NICOLA
Via San Marco n. 13 ~ Terni
tel. 0744/406091 ~ cell. 347/1637368
E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it

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

Dichiarazione protocollo n. TR0067375 del 12/10/2006

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

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 266

Subalterno: 23

Compilata da:

Iscritto all'albo:

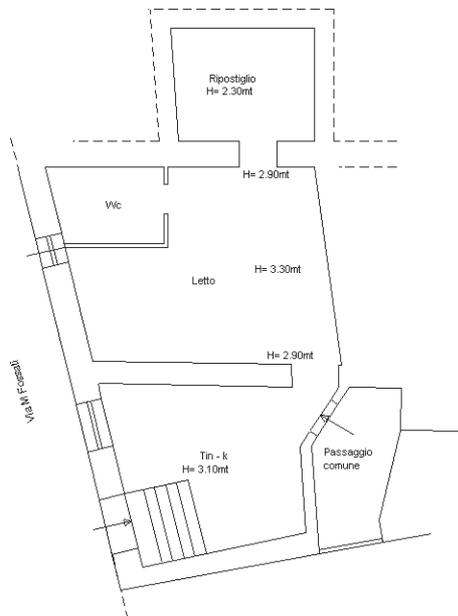
Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2023 - Comune di AMELIA(A262) - < Foglio 69 - Particella 266 - Subalterno 27 >
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 49 Piano T

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0146634 del 15/12/2014

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

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 266

Subalterno: 31

Compilata da:

Iscritto all'albo:

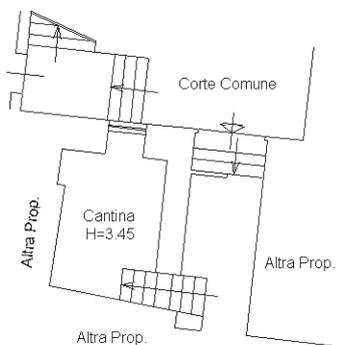
Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2023 - Comune di AMELIA(A262) - < Foglio 69 - Particella 266 - Subalterno 31 >
VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 49 Piano T

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. **109/2022** e riunita n. **65/2023**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2



FOTOGRAMMA 3



FOTOGRAMMA 4



FOTOGRAMMA 5



FOTOGRAMMA 6



FOTOGRAMMA 7



FOTOGRAMMA 8



FOTOGRAMMA 9



FOTOGRAMMA 10



FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 12



FOTOGRAMMA 13



FOTOGRAMMA 14



FOTOGRAMMA 15



FOTOGRAMMA 16



FOTOGRAMMA 17



FOTOGRAMMA 18



FOTOGRAMMA 19



FOTOGRAMMA 20



FOTOGRAMMA 21



FOTOGRAMMA 22



FOTOGRAMMA 23



FOTOGRAMMA 24



FOTOGRAMMA 25



FOTOGRAMMA 26



FOTOGRAMMA 27



FOTOGRAMMA 28



FOTOGRAMMA 29



FOTOGRAMMA 30



FOTOGRAMMA 31



FOTOGRAMMA 32



FOTOGRAMMA 33



FOTOGRAMMA 34



FOTOGRAMMA 35



FOTOGRAMMA 36



FOTOGRAMMA 37



FOTOGRAMMA 38



FOTOGRAMMA 39



FOTOGRAMMA 40



FOTOGRAMMA 41



FOTOGRAMMA 42