

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **YODA SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **23 / 2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08/11/2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Avv. MARCO SANSONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. GIORGIO TRABALZA
Codice fiscale: TRBGRG59D21L117H
Partita IVA: 00586290553
Studio in: Via della Stella 19 - 05100 Terni
Telefono: 393 9764654
Fax: 0744 403736
Email: trabalzaarchgiorgio@virgilio.it
Pec: giorgio.trabalza@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** STRADA AMERINA 10 - Amelia (TR) - 05022**Lotto:** 001 - ABITAZIONE GARAGE E CORTE**Corpo:** A**Categoria:** A7 - Abitazione di tipo civile in villino**Dati Catastali:**

-

proprietà 500/1000;

-

proprietà 500/1000;

- Foglio 72, particella 324, subalterno 7, indirizzo Strada Amerina, 10, piano seminter-rato, terreno e primo, categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, superficie mq. 201, rendita € 1.084,56.

2. Possesso**Bene:** STRADA AMERINA 10 - Amelia (TR) - 05022**Lotto:** 001 - ABITAZIONE GARAGE E CORTE**Corpo:** A**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** STRADA AMERINA 10 - Amelia (TR) - 05022**Lotto:** 001 - ABITAZIONE GARAGE E CORTE**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** STRADA AMERINA 10 - Amelia (TR) - 05022**Lotto:** 001 - ABITAZIONE GARAGE E CORTE**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** YODA SPV S.R.L.**5. Comproprietari****Bene:** STRADA AMERINA 10 - Amelia (TR) - 05022**Lotto:** 001 - ABITAZIONE GARAGE E CORTE**Corpo:** A**Comproprietari:** SI**6. Misure Penali****Bene:** STRADA AMERINA 10 - Amelia (TR) - 05022**Lotto:** 001 - ABITAZIONE GARAGE E CORTE**Corpo:** A**Misure Penali:** NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: STRADA AMERINA 10 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - ABITAZIONE GARAGE E CORTE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: STRADA AMERINA 10 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001 - ABITAZIONE GARAGE E CORTE

Corpo: A

Prezzo Base d'asta del Lotto: € 280.170,00



Beni in Amelia (TR) STRADA AMERINA 10

Lotto: 001 – FABBRICATO DI ABITAZIONE CIVILE IN VILLINO CON GARAGE E CORTE ESCLUSIVA SITO IN STRADA AMERINA 10

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

Fabbricato ad uso abitazione di tipo civile in villino A/7 (piano interrato, seminterrato, terreno e primo sottotetto) con garage e corte esclusiva, sito in Amelia (TR), CAP 05022, Strada Amerina, 10.

Quota e tipologia del diritto:

- 500/1000 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

- 500/1000 di

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... proprietà 500/1000;

..... proprietà 500/1000;

- Foglio 72, particella 324, subalterno 7, indirizzo Strada Amerina, 10, piano seminterrato, terreno e primo, categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, superficie mq. 201, rendita € 1.084,56.

Derivante da:

Gli immobili sono di titolarità di

..... per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno, cui è pervenuto il terreno sul quale è stato edificato quanto di inetresse, con atto di compravendita a Rogito Notaio Spagnoli Giovanni in data 09/10/1972 Rep. N° 6928, registrato in Amelia, Ufficio Atti Pubblici il 19/10/1972 al n. 555, Vol. 82, trascritto a Spoleto il 11/11/1972 al n. 6668 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non specificato



Conformità catastale:

- L'infestazione catastale, del bene pignorato, corrisponde con le risultanze degli atti trascritti all' Ufficio Provinciale di Terni – Servizio Pubblicità Immobiliare.
- I dati catastali non corrispondono con lo stato di fatto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- E' stato realizzato un ulteriore piano interrato per tutto il sedime del fabbricato;
- La planimetria del piano seminterrato va aggiornata perché la distribuzione degli spazi interni è diversa dallo stato dei luoghi;
- Il piano sottotetto è stato trasformato in alloggio residenziale autonomo rispetto ai locali pertinenziali alla residenza principale indicati in planimetria.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

Lotto composto di un fabbricato residenziale di tipo civile in villino A/7 (piano interrato, seminterrato, terra e primo e corte esclusiva e) sito in Amelia (TR), CAP 05022, Strada Amerina, 10. Il fabbricato è posto in una zona periferica a destinazione residenziale, direzionale, servita da infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare, censita al Foglio catastale 72, particella 324, subalterno 7, è una abitazione civile in villino isolato costituito di due livelli fuori terra e due interrati con corte esterna esclusiva direttamente accessibile dalla strada amerina. Il piano interrato è costituito di un locale cantina accessibile, attraverso un montacarichi, solo dal piano seminterrato, il piano seminterrato è costituito di pertinenze della residenza quali locali cantina, ripostigli, dispensa, wc, sgombero, sempre al piano interrato sono situati due locali autorimessa, il piano terra e primo sottotetto sono destinati alla residenza. Il fabbricato è dotato di una scala a chiocciola che collega tre dei quattro pianifici cui è costituito il fabbricato. All'esterno è stata realizzata una serra trasformata in ricovero animali da cortile. Il fabbricato è stato realizzato su terreno di proprietà nel 1972 ed è stato trasformato con successi interventi edilizi. Il fabbricato con struttura in muratura portante, presenta un rivestimento esterno in intonaco finteggiato che caratterizza tutta la costruzione. Il fabbricato si mostra esternamente in buono stato di conservazione.

L'abitazione disposta al piano terreno con affaccio sulla corte nei quattro fronti della palazzina è composta di un ampio soggiorno, cucina, retro cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere e bagno.

L'abitazione disposta al piano primo sottotetto è direttamente accessibile dalla corte del fabbricato attraverso una scala autonoma interna ed è composto di un ampio soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, due bagni e tre terrazze. Gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo. L'immobile sviluppa una superficie interna netta complessiva pari a circa 395,00 mq. con un'altezza interna di mt. 3.00. Lo stato complessivo dell'immobile è buono.

Caratteristiche zona:

Periferico

Area urbanistica:

Zona Residenziale

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziali/Commerciali

Importanti centri limitrofi:

Non specificato

Attrazioni paesaggistiche:

Non specificato

Attrazioni storiche:

Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada 20 km,
 Superstrada 3 km,
 Ferrovia 10 km,
 Autobus Urbano/Extraurbano 0, km.

Servizi offerti dalla zona:

Negozi di vendita al dettaglio.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. con sede in Terni (TR) contr. _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/2, Debitore non datore di ipoteca
 Importo ipoteca: € 540.000,00
 Importo capitale: € 270.000,00
 Derivante da Rogito Notaio De Rossi Antonio Felice in data 26/10/2007 Rep. n. 19828/3715 - iscritta a Terni il 29/10/2007 – R.G.n. 13565 – R.P. n. 3256

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di YODA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) contro _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/2 e _____ per il diritto di proprietà della quota di 1/2.
 derivante da Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 03/02/2023 rep. n. 191/2023 trascritto a Terni in data 06/03/2023 – R.G.n. 2571 – R.P. n. 1807.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

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: G

Costo oneri professionali pratica A.P.E.: € 300,00

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificate



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**ATTUALE PROPRIETARIO**

-
proprietà 500/1000;

-
proprietà 500/1000;

dal 09/10/1972 ad oggi

In forza di:

Gli immobili sono di titolarità di

per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno, cui

è pervenuto il terreno sul quale è stato edificato quanto di inetresse, con atto di compravendita a Rogito Notaio Spagnoli Giovanni in data 09/10/1972 Rep. N° 6928, registrato in Amelia, Ufficio Atti Pubblici il 19/10/1972 al n. 555, Vol. 82, trascritto a Spoleto il 11/11/1972 al n. 6668 di formalità.

PRECEDENTI PROPRIETARI

-
c.f.

proprietà 1000/1000;

fino al 09/10/1972

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: LICENZA EDILIZIA n. 696 del 15.12.1972

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN AMELIA STRADA AMERINA 10

Oggetto: Nuova Costruzione

Rilascio: in data 15/12/1972 al n. di prot. 696

Agibilità: in data 29/01/1979 al n. di pratica 171

Identificativo: AUTORIZZAZIONE prot. n. 12531 del 18.10.1983

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA SERRA SITA IN AMELIA STRADA AMERINA 10

Oggetto: Nuova Costruzione

Rilascio: in data 18.10.1983 al n. di prot. 12531

Identificativo: C.E 5711 prot. n. 7149 del 03.08.2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO LOCALI FABBRICATO SITO IN AMELIA STRADA AMERINA 10

Oggetto: Cambio destinazione d'uso di locali a piano seminterrato

Rilascio: in data 03.08.2000 al n. di prot. 7149 c.e. 5711

Identificativo: C.E 5824 prot. n. 2067 del 28.04.2001

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE PIANO SOTTOTETTO FABBRICATO SITO IN AMELIA STRADA AMERINA 10

Oggetto: Ristrutturazione piano sottotetto fabbricato

Rilascio: in data 28.04.2001 al n. di prot. 2067 c.e. 5824

Identificativo: D.I.A. n.1464 prot. n. 12303 del 04.09.2008

ARCHITETTO GIORGIO TRABALZA

Tribunale di Terni - Esecuzione Immobiliare n. Gen. Rep. **23 / 2023**

Pag. **7**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Intestazione:**Tipo pratica:** DIA**Per lavori:** CAMBIO DESTINAZIONE D'USO LOCALI FABBRICATO SITO IN AMELIA STRADA AMERINA 10**Oggetto:** Cambio destinazione d'uso di locali a piano seminterrato**Rilascio:** in data 04.09.2008 al n. di prot. 12303 pratica 1464**Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 8868 del 12.07.2013**Intestazione:****Tipo pratica:** PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**Per lavori:** OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO IN IMMOBILE SITO IN AMELIA STRADA AMERINA 10**Oggetto:** SANATORIA EDILIZIA**Rilascio:** in data 12/07/2013 al n. di prot. 8868**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione [A7] con garage e corte esclusiva**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Amelia (TR) sono depositati agli atti i sopra riportati titoli edilizi.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono state riscontrate difformità rispetto a quanto contenuto nel titolo agli atti del Comune di Amelia consistenti in:

- realizzazione di un ulteriore piano interrato per tutto il sedime del fabbricato;
- distribuzione degli spazi interni del piano seminterrato è diversa dallo stato dei luoghi;
- trasformazione del piano primo sottotetto in alloggio residenziale autonomo rispetto ai locali pertinenziali alla residenza principale indicati nei titoli edilizi.

La serra è stata ampliata e trasformata in ricovero per animali da cortile.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione civile [A7] e corte esclusiva**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. del Comune di Amelia
In forza della delibera:	Approvato con DPGR n 413 del 04.06.1993 Variante generale DPGR n 336 del 26.06.1998
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	- Aggiornata con le modifiche apportate dalla del.c.c. n.15 del 17.02.1992 e del c.c. n. 8 del 01.02.1993 - Art.35-Zone "C1" di nuovi complessi insediativi - Art.28-Zone "V" aree vincolate di rispetto - Variante di adeguamento e precisazioni del P.R.G. Adozione D.CC 18 del 13.03.1995, Approvazione DGR 336/1998
Strumento Attuativo	-
Estremi delle convenzioni:	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	(If) = 1,5 mc/mq
Superficie minima di intervento	Mq. 400
Altezza massima ammessa:	ml. 7,5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	Nessuno
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari:	No

Note sulla conformità: Nessuna**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Beni in Amelia (TR) STRADA AMERINA 10

Fabbricato ad uso abitazione di tipo civile in villino A/7 (piano interrato, seminterrato, terra e primo) con garage e corte esclusiva sito in Amelia (TR), CAP 05022, Strada Amerina, 10.

1. Quota e tipologia del diritto:

- 500/1000 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

- 500/1000 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: coniugata

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Superficie complessiva del fabbricato: su quattro livelli per circa mq. 507,00

posta al piano: interrato, seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato oggetto di interventi edilizi: dopo il 2013

Altezza interna di circa: ml. 3,05

L'intero fabbricato è composto da: n. 4 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra, 1 seminterrato e 1 interrato

Stato di manutenzione generale: buona

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: tezzo a falde materiale: latero cemento condizioni: normali
Fondazioni	tipologia: dirette materiale: c.a. condizioni: normali
Scale	tipologia: unica rampa diritta materiale: c.a. tipologia: a chiocciola materiale: acciaio ubicazione: interne servoscala: non disponibile condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio laterizio cemento condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura portante in blocchi di tufo condizioni: normali
Travi	materiale: c.a. condizioni: normali

ARCHITETTO GIORGIO TRABALZA

Tribunale di Terni - Esecuzione Immobiliare n. Gen. Rep. **23 / 2023**

Pag. **9**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: normali
Infissi interni	tipologia: anta a battente materiale: legno condizioni: normali
Materiale di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: assente condizioni: normali
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: assenti rivestimento: intonaco di calce condizioni: normali
Pavim. Interna	piano terra materiale: monocottura condizioni: normali piano primo materiale: gres porcellanato condizioni: normali
Pavim. Esterna	Ubicazione: terrazzi materiale: gres Ubicazione: lastrico materiale: porfido condizioni: normali
Soffitto	materiale: intonaco condizioni: normali
Portone di ingresso	piano terra tipologia: anta a battente materiale: legno piano primo tipologia: anta a battente materiale: blindato accessori: - condizioni: normali
Rivestimento	piano terra ubicazione: cucina materiale: monocottura condizioni: normali piano primo ubicazione: cucina materiale: gres porcellanato condizioni: normali
Rivestimento	piano terra ubicazione: bagni materiale: monocottura condizioni: normali piano primo ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato condizioni: normali

Impianti:

Antenna televisiva	tipologia: si condizioni: normali conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: si condizioni: normali conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: normali conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: unica rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: non disponibile condizioni: non valutabili conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: rete rete di distribuzione: - condizioni: normali conformità: rispettoso delle vigenti normative



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: normali conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: si centralino: - condizioni: normali conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo per ogni unità immobiliare alimentazione: gas metano rete di distribuzione: ferro - rame diffusori: ghisa - alluminio condizioni: normali conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972 / dopo 2013
Impianto a norma	rispettoso delle vigenti normative
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972
Impianto a norma	rispettoso delle vigenti normative
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento e climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carro 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
pt_ ingresso	sup reale netta pavimento	8,00	1,00	8,00
pt_ soggiorno	sup reale netta pavimento	24,80	1,00	24,80
pt_ cucina	sup reale netta pavimento	12,45	1,00	12,45
pt_ retro cucina	sup reale netta pavimento	4,30	1,00	4,30
pt_ scala	sup reale netta pavimento	2,30	1,00	2,30
pt_ ripostiglio	sup reale netta pavimento	2,40	1,00	2,40
pt_ disimpegno	sup reale netta pavimento	4,45	1,00	4,45
pt_ wc	sup reale netta pavimento	5,15	1,00	5,15
pt_ camera 1	sup reale netta pavimento	16,10	1,00	16,10
pt_ camera 2	sup reale netta pavimento	15,85	1,00	15,85
pt_ camera 3	sup reale netta pavimento	11,25	1,00	11,25
pt_ bagno	sup reale netta pavimento	5,40	1,00	5,40
pt_ portico	sup reale netta pavimento	2,20	0,33	0,75
pt_ balcone 1	sup reale netta pavimento	27,65	0,33	9,20
pt_ balcone 2	sup reale netta pavimento	7,35	0,33	2,45
pt_ balcone 3	sup reale netta pavimento	5,70	0,33	1,90
pt_ lastrico	sup reale netta pavimento	67,00	0,25	16,75
pt_ corte	sup reale netta pavimento	300,00	0,10	30,00
pt_ corte	sup reale netta pavimento	780,00	0,02	15,60
pp_ sogg. - k (stenditoio)	sup reale netta pavimento	50,70	0,80	40,55
pp_ camera (soffitta 1)	sup reale netta pavimento	18,80	0,80	15,05
pp_ camera (soffitta 2)	sup reale netta pavimento	13,20	0,80	10,55
pp_ ripostiglio 1	sup reale netta pavimento	7,30	0,80	5,85
pp_ ripostiglio 2	sup reale netta pavimento	5,00	0,80	4,00
pp_ wc	sup reale netta pavimento	6,90	0,80	5,55
pp_ scala	sup reale netta pavimento	5,50	0,80	4,40
psi_ cantina 1	sup reale netta pavimento	50,90	0,40	20,35
psi_ cantina 2	sup reale netta pavimento	13,30	0,40	5,30
psi_ ripostiglio 1	sup reale netta pavimento	5,60	0,40	2,25
psi_ ripostiglio 2	sup reale netta pavimento	2,00	0,40	0,80
psi_ ripostiglio 3	sup reale netta pavimento	5,20	0,40	2,10
psi_ ripostiglio 4	sup reale netta pavimento	2,20	0,40	0,90
psi_ disimpegno	sup reale netta pavimento	16,20	0,40	6,50
psi_ wc	sup reale netta pavimento	4,60	0,40	1,85
psi_ sgombero	sup reale netta pavimento	66,40	0,50	33,20
pi_ cantina	sup reale netta pavimento	101,75	0,40	40,70
				389,00



Accessori:

A.1
autorimessa posta al piano seminterrato composta da due vani - Sviluppa una superficie complessiva di mq. 53,00 - Destinazione urbanistica: autorimessa
Valore a corpo: € **25.000,00**

A.2
serra posta al piano terra composta da due vani - Sviluppa una superficie complessiva di mq. 21,00 - Destinazione urbanistica: serra
Valore a corpo: € **4.000,00**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico.

Impianto a norma:

Non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive.



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Villa villino

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 stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici, questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.

La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare, in particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

- "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria riferito al II° trimestre 2023.

Le quotazioni afferenti gli immobili assimilabili a quello da valutare per quanto riguarda il Comune di Amelia hanno valori compresi, relativamente alla tipologia abitazioni, con stato di conservazione abitabile, poste nella periferia di Amelia, tra i 700,00 €/mq. ed i 1000,00 €/mq. di superficie commerciale;

- "Banca Dati Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio riferito al II° semestre 2022.

Le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare per quanto riguarda il Comune di Amelia, sono compresi, relativamente alla tipologia ville e villini poste nella zona Periferica/Espansione-Periferia-Fornole di Amelia, con stato di conservazione "normale", con prezzi di mercato variabili, tra 700,00 €/mq. ed i 1.000,00 €/mq. di superficie lorda.

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per compravendite d'immobili simili, valori compresi tra 450,00 €/mq ed i 1.000,00 €/mq. di superficie commerciale;

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra i minimi e massimi delle forbici di valore sopra riportate compresa tra i 450,00 €/mq. ed i 1.000,00 €/mq. di superficie lorda.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza d'ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq. di superficie commerciale di 700,00 €/mq. a cui corrisponde un valore unitario a mq. di superficie utile di 800,00 €/mq..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico di Amelia, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare, "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI



8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato di abitazione di tipo villa [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
pt_ ingresso	8,00	€ 800,00	€ 6.400,00
pt_ soggiorno	24,80	€ 800,00	€ 19.840,00
pt_ cucina	12,45	€ 800,00	€ 9.960,00
pt_ retro cucina	4,30	€ 800,00	€ 3.440,00
pt_ scala	2,30	€ 800,00	€ 1.840,00
pt_ ripostiglio	2,40	€ 800,00	€ 1.920,00
pt_ disimpegno	4,45	€ 800,00	€ 3.560,00
pt_ wc	5,15	€ 800,00	€ 4.120,00
pt_ camera 1	16,10	€ 800,00	€ 12.880,00
pt_ camera 2	15,85	€ 800,00	€ 12.680,00
pt_ camera 3	11,25	€ 800,00	€ 9.000,00
pt_ bagno	5,40	€ 800,00	€ 4.320,00
pt_ portico	0,75	€ 800,00	€ 600,00
pt_ balcone 1	9,20	€ 800,00	€ 7.360,00
pt_ balcone 2	2,45	€ 800,00	€ 1.960,00
pt_ balcone 3	1,90	€ 800,00	€ 1.520,00
pt_ lastrico	16,75	€ 800,00	€ 13.400,00
pt_ corte	30,00	€ 800,00	€ 24.000,00
pt_ corte	15,60	€ 800,00	€ 12.280,00
pp_ sogg.- k (stenditoio)	40,55	€ 800,00	€ 32.440,00
pp_ camera (soffitta 1)	15,05	€ 800,00	€ 12.040,00
pp_ camera (soffitta 2)	10,55	€ 800,00	€ 8.440,00
pp_ ripostiglio 1	5,85	€ 800,00	€ 4.680,00
pp_ ripostiglio 2	4,00	€ 800,00	€ 3.200,00
pp_ wc	5,55	€ 800,00	€ 4.440,00
pp_ scala	4,40	€ 800,00	€ 3.520,00
psi_ cantina 1	20,35	€ 800,00	€ 16.280,00
psi_ cantina 2	5,30	€ 800,00	€ 4.240,00
psi_ ripostiglio 1	2,25	€ 800,00	€ 1.800,00
psi_ ripostiglio 2	0,80	€ 800,00	€ 640,00
psi_ ripostiglio 3	2,10	€ 800,00	€ 1.680,00
psi_ ripostiglio 4	0,90	€ 800,00	€ 720,00
psi_ disimpegno	6,50	€ 800,00	€ 5.200,00
psi_ wc	1,85	€ 800,00	€ 1.480,00
psi_ sgombero	33,20	€ 800,00	€ 26.560,00
pi_ cantina	40,70	€ 800,00	€ 32.560,00

Valore corpo	€ 311.200,00
Valore accessori	€ 29.000,00
Valore complessivo intero	€ 340.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 340.200,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie Reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione [A7]	389,00	507,00	€ 311.200,00	€ 311.200,00
	Autorimessa	-	53,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
	Serra	-	21,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
				€ 340.200,00	€ 340.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 51.030,00
- Riduzione per spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 9.000,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 280.170,00**

Terni, 4 ottobre 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Giorgio Trabalza





Data: 29/06/2023 - n. T316660 - Richiedente: TRBGRG59D2IL117H

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

Dichiarazione protocollo n. TR0054819 del 05/07/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia	
Strada Amerina	civ. 10
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fanelli Giorgio
Sezione: Foglio: 72	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 324	Prov. Terni
Subalterno: 7	N. 00168

Scheda n. 2 Scala 1:500



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 29/06/2023 - n. T316660 - Richiedente: TRBGRG59D2IL117H

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di AMELIA(A262) - < Foglio 72 - Particella 324 - Subalterno 7 - STRADA AMERINA n. 10 Piano S1:T - 1





FOTO 003



FOTO 004



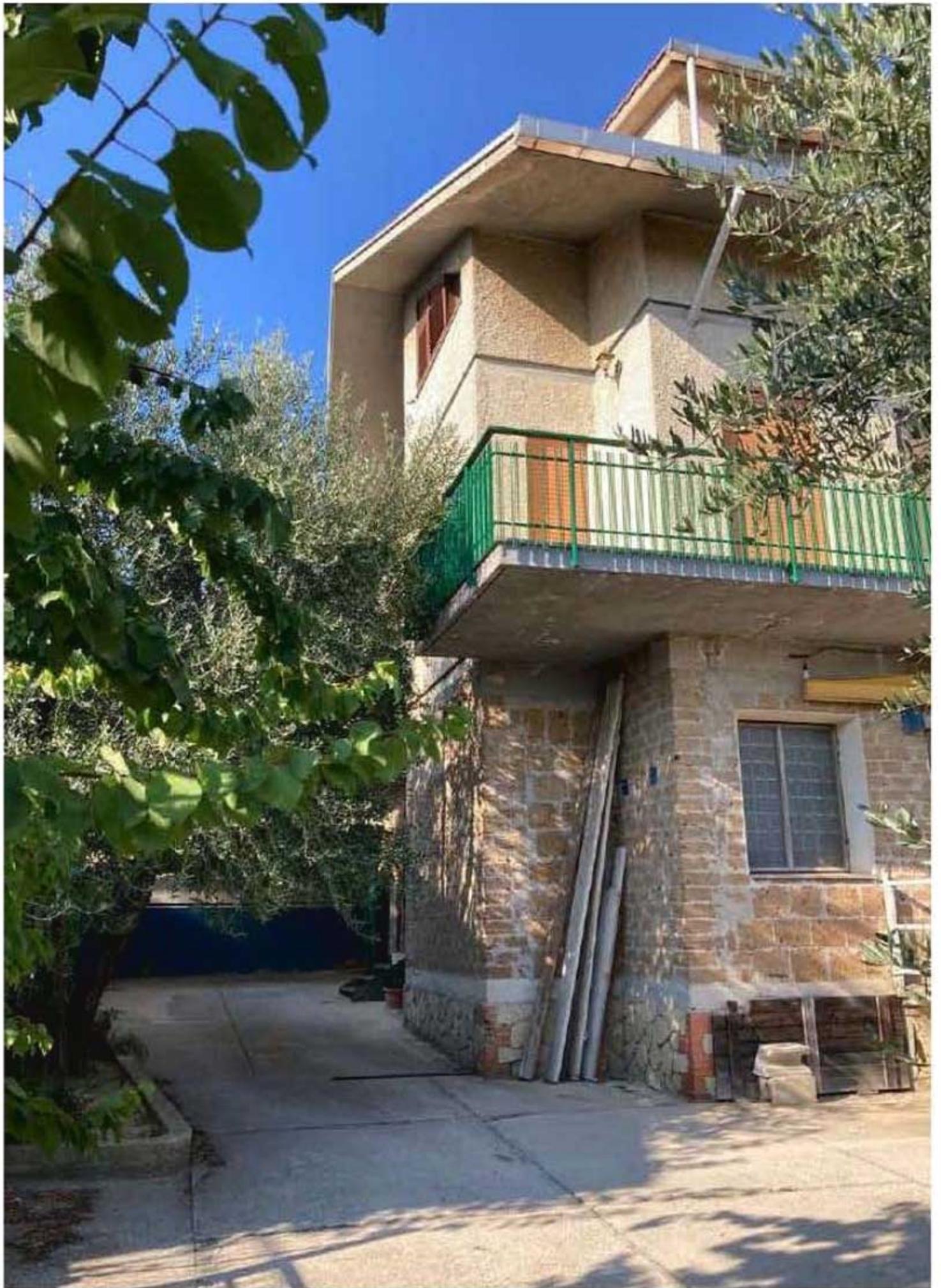












FOTO 013



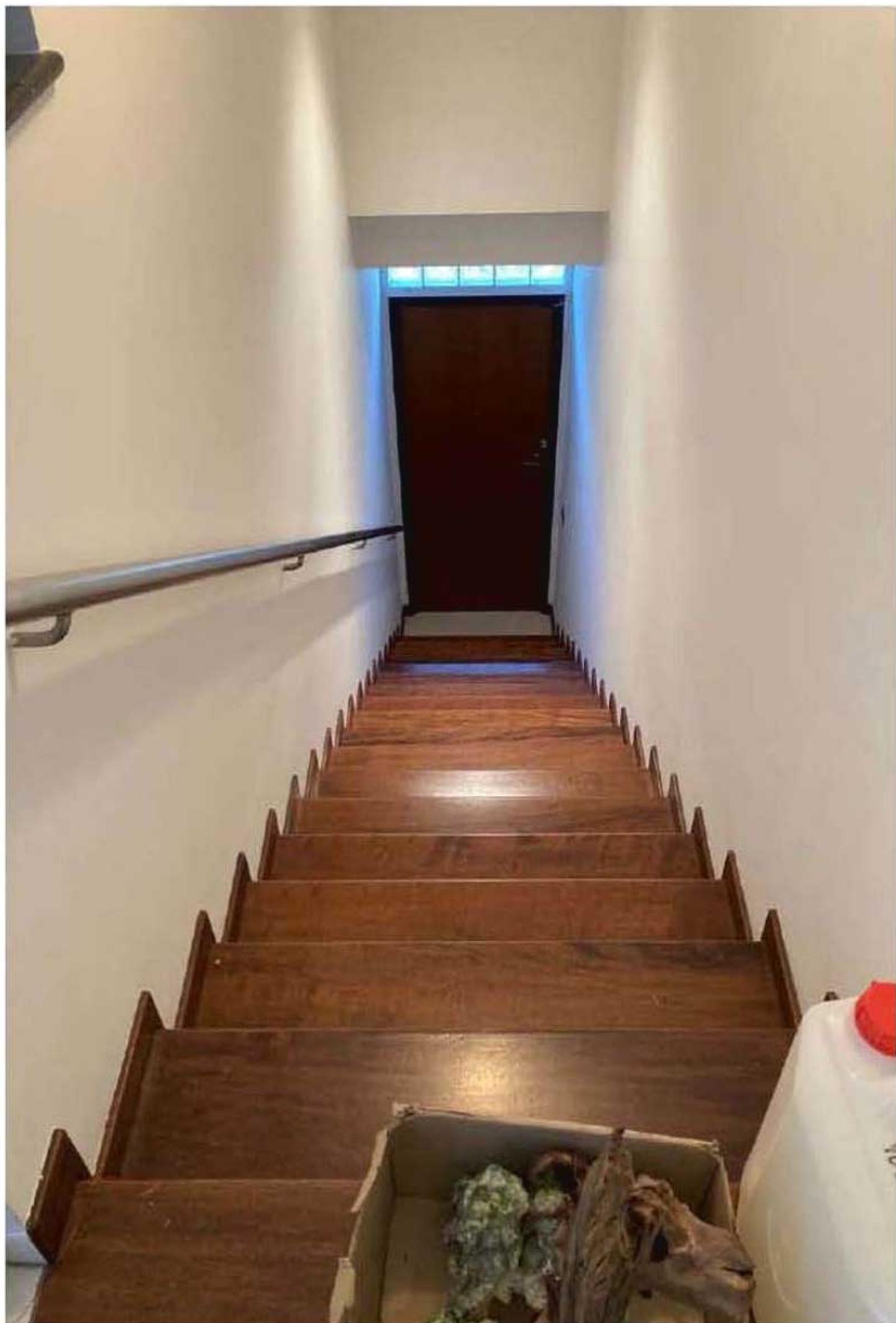
FOTO 014



FOTO 015



FOTO 016



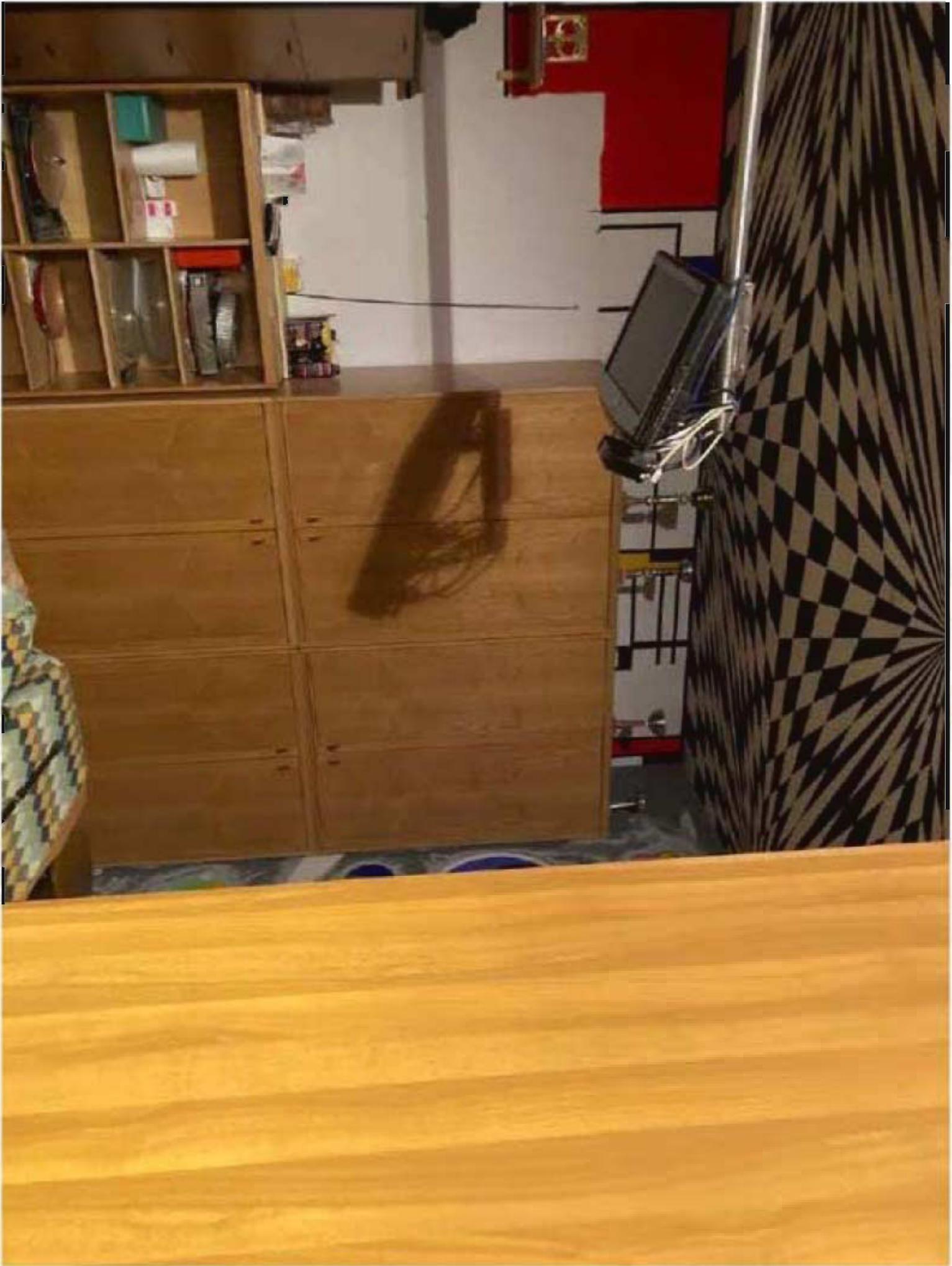








FOTO 021



FOTO 022



FOTO 023



FOTO 024



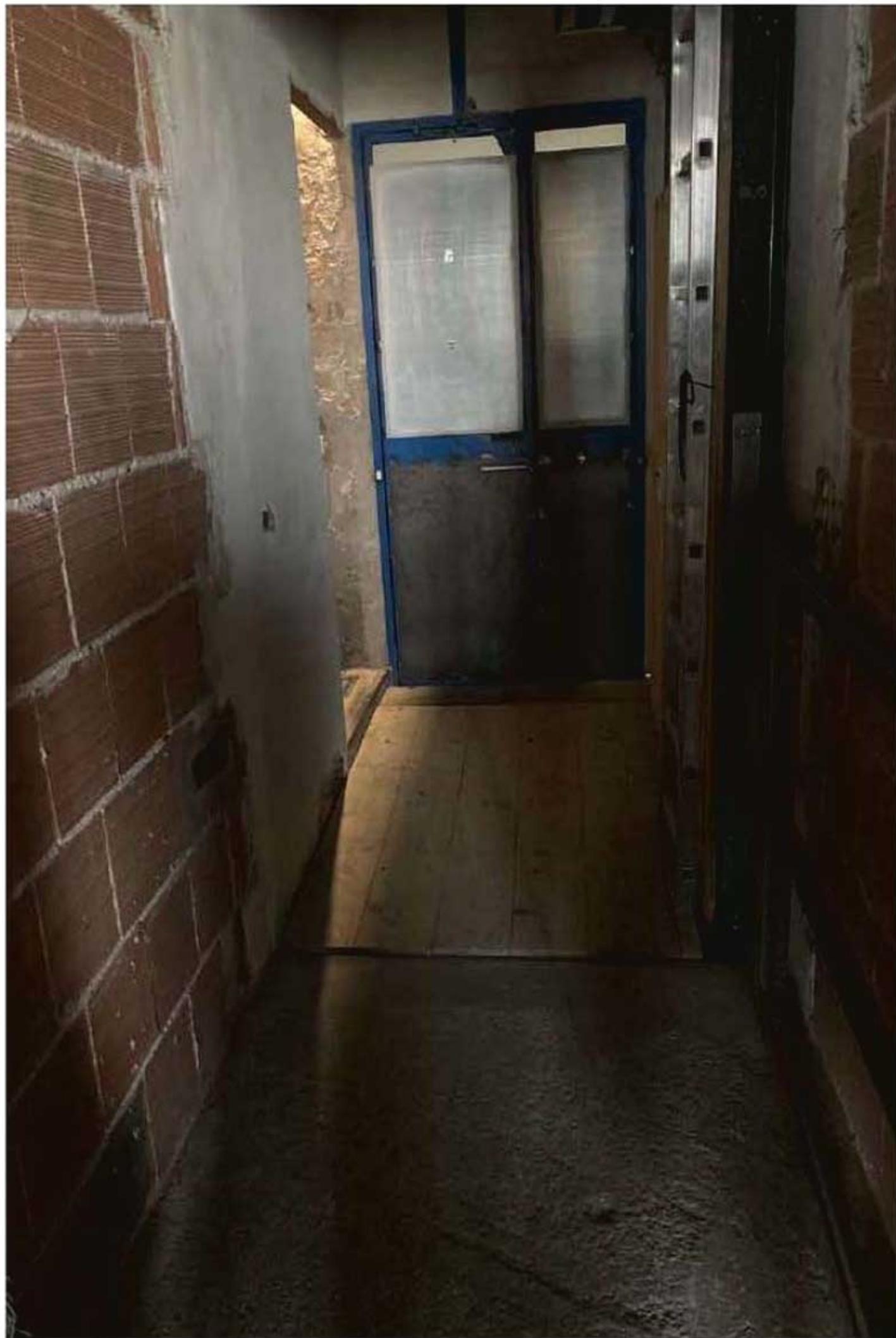




FOTO 027



FOTO 028

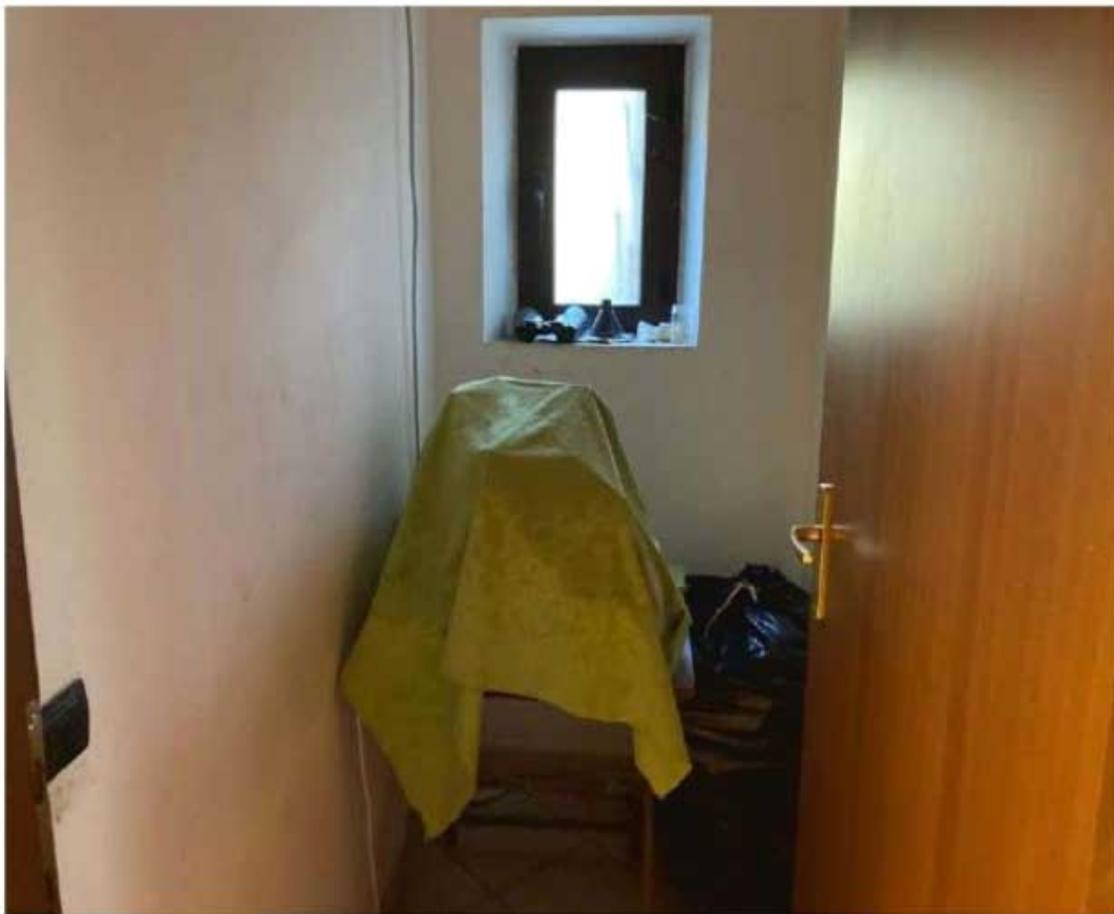


FOTO 029



FOTO 030



FOTO 031



FOTO 032



FOTO 033



FOTO 034



FOTO 035



FOTO 36



FOTO 37

