



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Angelini

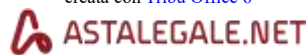
CUSTODE:

Avv. Rossana Loffredo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Paolo Trabalza

CF: TRBPLA69M29L1170

con studio in TERNI (TR) VIA FERRARIS, 38

telefono: 0744424824

fax: 0744424824

email: paolo.trabalza@gmail.com

PEC: paolo.trabalza@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A abitazione in edificio quadrifamiliare a AMELIA Strada del Fondo 26X, della superficie commerciale di **94,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'appartamento oggetto della presente stima è disposto su tre livelli (piano seminterrato, terra e primo), l'accesso alle UIU avviene dalla corte comune foglio 83 p.lla 1144 sub 17.

L'abitazione è così composta:

- piano terra (superfici calpestabili), soggiorno cucina di superficie mq 29.50 circa oltre ad un bagno di mq 3.50, scala interna di larghezza variabile da 1.10 ml a 1.00 ml che serve il piano seminterrato e primo ;
- piano primo (superfici calpestabili), due camere da letto di cui una di mq 14.90 e l'altra di mq 9.47 oltre ad un bagno di mq 4.29 ed un ripostiglio di mq 2.73;
- piano seminterrato (superfici calpestabili), attualmente adibito a taverna attrezzata con cucina (UIU catastalmente identificata con il foglio 83 p.lla 1144 sub 2 con destinazione garage C/6) di superficie complessiva mq 32.50, bagno e camera da letto facenti parte dell'UIU distinta al foglio 83 p.lla 1144 sub 13, catastalmente individuate come cantine, di superficie rispettivamente mq 4.50, mq 11.52 e un disimpegno di mq 3.60.

Esternamente al piano terra nel prospetto sud è presente un portico di mq 9.85 oltre ad un giardino di circa mq 850 completamente delimitato da recinzione realizzata con paletti e rete metallica plastificata su muretto con altezza variabile di circa ml 0.30. Parte della superficie della corte esterna, che costituisce copertura del piano seminterrato di proprietà, risulta pavimentata per circa mq 17 coperta da tettoia in legno priva di autorizzazione che dovrà essere rimossa (vedi conformità edilizia).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra e primo, ha un'altezza interna di 2.70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 1144 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: strada del Fondo 26X, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2023 Pratica n. TR0058661 in atti dal 26/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58661.1/2023)
Coerenze: ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO***, salvo altri
- foglio 83 particella 1144 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, indirizzo catastale: STRADA DEL FONDO n. 26/X, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2023 Pratica n. TR0058657 in atti dal 26/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58657.1/2023)
Coerenze: stessa proprietà su più lati, ***DATO OSCURATO***, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

Accessori

A.1 cantina, composto da vano cantina, bagno e disimpegno.

A.2 altro terreno, composto da giardino di pertinenza.

A.3 tettoia.

A.4 box singolo, composto da garage e cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 1144 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	58,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.807,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.386,16
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELL'ACQUIRENTE:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/03/2022 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 199 di repertorio, iscritta il 27/09/2023 a TERNI ai nn. 10492/1105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 543.688,64.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a Immobile n. 1 - Comune AMELIA (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 83 Particella 1144 Subalterno 13 - A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani Indirizzo LOC. SAN LORENZO ---- Immobile n. 2 - Comune AMELIA (TR)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 83 Particella 1144 Subalterno 2 - C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 33 MQ Indirizzo LOC. SAN LORENZO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEL SPI DI COMPETENZA DA OGNI RESPONSABILITÀ INERENTE L'IMPORTO CAPITALE E TOTALE INDICATI NELLA PRESENTE ISCRIZIONE.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 2726 di repertorio, trascritta il 22/01/2024 a TERNI ai nn. 752/554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobile n. 1 - Comune AMELIA (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 83 Particella 1144 Subalterno 13 - A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani Indirizzo LOC. SAN LORENZO ---- Immobile n. 2 - Comune AMELIA (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 83 Particella 1144 Subalterno 2 - C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 33 MQ Indirizzo LOC. SAN LORENZO.

LA ***DATO OSCURATO***SRL NON IN PROPRIO MA QUALE MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA (GI SECURITISATION SERVICES SPA), A SUA VOLTA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA ***DATO OSCURATO***SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 12/16.10.2023 ATTO DI PRECETTO,

CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 509.684,30 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE NOTAIO ALFREDO MARIA BECCHETTI (dal 27/01/2000), con atto stipulato il 27/01/2000 a firma di NOTAIO BECCHETTI ai nn. 3122 di repertorio, registrato il 15/02/2000 a TERNI ai nn. 262, trascritto il 18/02/2000 a TERNI ai nn. 1698/1168.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 - Comune AMELIA (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 83 Particella 1144 Subalterno 13 - A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani Indirizzo LOC. SAN LORENZO ---- Immobile n. 2 - Comune AMELIA (TR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 83 Particella 1144 Subalterno 2 - C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 33 MQ Indirizzo LOC. SAN LORENZO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA NOTAIO ALFREDO MARIA BECCHETTI (fino al 27/01/2000), con atto stipulato il 23/11/1998 a firma di

NOTAIO BECCHETTI ai nn. 1371/580 di repertorio, registrato il 11/12/1998 a TERNI ai nn. 2955 VOL. 190, trascritto il 07/12/1998 a TERNI ai nn. 7725.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI AMELIA - TERRENO DISTINTO AL FOGLIO 83 P.LLA 869.

LA SOCIETA CEDIM S.R.L. HA TRASFERITO AL SIGNOR ***DATO OSCURATO***UNA PORZIONE DI FABBRICATO CHE LA SOCIETA STESSA EDIFICHERA SUL TERRENO FOGLIO 83, PARTICELLA 869 E PRECISAMENTE UNITA IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE COMPOSTA DA PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO E RELATIVA PORZIONE DI TERRENO IL TUTTO MEGLIO INDIVIDUATO CON COLORE "ROSSO" NEL PROGETTO ALLEGATO SUB "A" AL TITOLO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **5423/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 14/05/1999 con il n. 5423 di protocollo. DATA INIZIO LAVORI 14/05/1999, DATA FINE LAVORI 01/12/1999

CONCESSIONE EDILIZIA - VARIANTE N. **5505/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 29/09/1999 con il n. 5505 di protocollo, agibilità del 22/06/2000 con il n. 3398 di protocollo

DIA N. **14301/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA PORTA ACCESSO E REALIZZAZIONE DI TETTOIA, presentata il 01/12/2007 con il n. 14301 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con DPGR n 413 del 4 giugno 1993 - variante generale DPGR n 336 del 26 giugno 1998, l'immobile ricade in zona C1 - NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI. IL LOTTO IN OGGETTO RISULTA COMPLETAMENTE EDIFICATO E NON SI RILEVANO VINCOLI URBANISTICI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALI Piano seminterrato: - utilizzo del locale garage e dei locali cantina in ambienti ad uso abitativo con la realizzazione di impiantistica ad uso civile, di una parete attrezzata a cucina, di un bagno e di una camera. 2 - MODIFICHE INTERNE Piano terra: - eliminazione dell'anti bagno e spostamento della porta dello stesso nell'ingresso anziché nel soggiorno. Piano primo: - presenza di un traccante lungo la scala interna per il passaggio della canna fumaria del caminetto posto al piano terra. 3 REALIZZAZIONE AMPLIAMENTO Adiacente al portico posto nel lato sud è stata realizzata una tettoia in legno senza alcun titolo edilizio e autorizzazione sismica. 4 - MODIFICA PROSPETTICA Nel lato est è stata realizzata una apertura su parete in cemento armato e rimosso il terrapieno con la creazione di un vano ad uso cantina e sgombero. (normativa di riferimento: Legge Regionale 1/2015 e successive integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica CILA o SCIA (in base alla datazione dell'abuso) in sanatoria per le modifiche interne presso il comune di Amelia per le difformità di cui al punto 2) oltre alla regolarizzazione del locale wc al piano seminterrato. Rimozione della tettoia in legno di cui al punto 3) realizzata nel prospetto sud, regolarizzabile dal punto di vista edilizio (R.E.C. art. capo 2 art. 36) ma soggetta, a parere dello scrivente, ad adeguamenti sismici importanti non economicamente convenienti rispetto alla demolizione e rifacimento della tettoia stessa. Chiusura dell'apertura sulla parete est di cui al punto 4) ed eliminazione del locale cantina realizzato mediante svuotamento del terrapieno. Si rende necessario in quanto lo svuotamento e la creazione di tale locale determina un ampliamento volumetrico ad oggi non sanabile per la mancanza di cubatura residua. Per quanto concerne la modifica della destinazione dei locali al piano seminterrato di cui al punto 1), lo scrivente ritiene che, se pur sanabili dal punto di vista edilizio (art. 156 L.R. 1/2015), vengano meno le condizioni minime di salubrità degli ambienti dal punto di vista igienico sanitario. Come si evince dalle foto allegate alla presente perizia, è presente di una notevole quantità di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali ed interne, sintomo di un non corretto isolamento delle fondazioni in fase di costruzione. Tale problematica sarebbe risolvibile solo attraverso un intervento di isolamento delle fondazioni mediante drenaggi. Considerato l'elevato costo di tale intervento lo scrivente ritiene conveniente ripristinare l'originale utilizzo dei vani (garage e cantina) mediante la rimozione degli impianti della cucina e riscaldamento oltre alla mobilia e suppellettili non idonee alla destinazione d'uso originale.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento della tettoia in legno lato sud: €2.000,00
- chiusura dell'apertura realizzata su terrapieno: €1.000,00
- rimozione impianto gas e riscaldamento al piano interrato: €500,00
- spese tecniche e sanzioni relative a CILA o SCIA in sanatoria per regolarizzazione opere interne: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella visura catastale dell'UIU distinta al Foglio 83 p.lla 1144 sub 2, l'indicazione del piano risulta errata (piano S1-T-1 anziché piano S1). Al piano seminterrato, sempre nell'UIU catastalmente censita come garage e distinta al foglio 83 p.lla 1144 sub 2, non è stata indicata una nicchia nel muro divisorio tra il garage e la cantina, l'ambiente è stato adibito a taverna anche attraverso la realizzazione di una parete attrezzata a cucina. La zona restante del seminterrato destinata a cantina risulta anch'essa destinata a locali abitativi con la presenza di una camera da letto e un bagno. Al piano terra l'ingresso del bagno risulta dal corridoio e non dal soggiorno ed è stato eliminato l'antibagno. Al piano primo non risultano difformità. (normativa di riferimento: legge n. 1249/39 e successive, allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA in variazione L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA in variazione : €1.000,00 Tempi

necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90 e successive e Legge 373/76 e successive) L'immobile risulta **conforme**.

Si fa presente che il fabbricato è dotato di agibilità rilasciata del comune di Amelia in data 22/06/2000, si rilevano all'interno gli estremi delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrosanitario e riscaldamento rilasciate all'epoca della costruzione.

BENI IN AMELIA STRADA DEL FONDO 26X

ABITAZIONE IN EDIFICIO QUADRIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione in edificio quadrifamiliare a AMELIA Strada del Fondo 26X, della superficie commerciale di **94,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****) L'appartamento oggetto della presente stima è disposto su tre livelli (piano seminterrato, terra e primo), l'accesso alle UIU avviene dalla corte comune foglio 83 p.lla 1144 sub 17.

L'abitazione è così composta:

- piano terra (superfici calpestabili), soggiorno cucina di superficie mq 29.50 circa oltre ad un bagno di mq 3.50, scala interna di larghezza variabile da 1.10 ml a 1.00 ml che serve il piano seminterrato e primo ;
- piano primo (superfici calpestabili), due camere da letto di cui una di mq 14.90 e l'altra di mq 9.47 oltre ad un bagno di mq 4.29 ed un ripostiglio di mq 2.73;
- piano seminterrato (superfici calpestabili), attualmente adibito a taverna attrezzata con cucina (UIU catastalmente identificata con il foglio 83 p.lla 1144 sub 2 con destinazione garage C/6) di superficie complessiva mq 32.50, bagno e camera da letto facenti parte dell'UIU distinta al foglio 83 p.lla 1144 sub 13, catastalmente individuate come cantine, di superficie rispettivamente mq 4.50, mq 11.52 e un disimpegno di mq 3.60.

Esternamente al piano terra nel prospetto sud è presente un portico di mq 9.85 oltre ad un giardino di circa mq 850 completamente delimitato da recinzione realizzata con paletti e rete metallica plastificata su muretto con altezza variabile di circa ml 0.30. Parte della superficie della corte esterna, che costituisce copertura del piano seminterrato di proprietà, risulta pavimentata per circa mq 17 coperta da tettoia in legno priva di autorizzazione che dovrà essere rimossa (vedi conformità edilizia).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra e primo, ha un'altezza interna di 2.70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 1144 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: strada del Fondo 26X, piano: S1-T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2023 Pratica n. TR0058661 in atti dal 26/07/2023 VARIAZIONE DI

TOPONOMASTICA (n. 58661.1/2023)

Coerenze: ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO***, salvo altri

- foglio 83 particella 1144 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, indirizzo catastale: STRADA DEL FONDO n. 26/X, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2023 Pratica n. TR0058657 in atti dal 26/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58657.1/2023)

Coerenze: stessa proprietà su più lati, ***DATO OSCURATO***, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



Vista soggiorno piano terra



Vista angolo cottura piano terra



Vista camera da letto piano primo



Vista bagno piano primo



Vista garage piano seminterrato



Vista cantina piano seminterrato



Vista bagno piano seminterrato

Vista bagno piano seminterrato



Vista problematiche umidità di risalita piano S1



Vista problematiche umidità di risalita piano S1



Vista problematiche umidità di risalita piano S1



Vista problematiche umidità di risalita piano S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Estratto di mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
 esposizione: buono
 luminosità: buono
 panoramicità: mediocre
 impianti tecnici: nella media
 stato di manutenzione generale: nella media
 servizi: mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un immobile ad uso abitativo facente parte di un edificio quadrifamiliare realizzato fra il 1999 e il 2000 in comune di Amelia in strada del Fondo 26X (coord. 42.552300, 12.432865). Lo stesso ricade nella seconda periferia dell'abitato di Amelia da cui dista circa 1.5 km.

L'appartamento, parte di un edificio di maggiore consistenza realizzato su tre piani, (seminterrato, terra e primo), è stato edificato con struttura mista di muratura e cemento armato con copertura a tetto doppia falda rivestito con coppi ed embrici in laterizio, esternamente intonacato e tinteggiato.

L'accesso alle UIU avviene dalla corte comune (foglio 83 p.lla 1144 sub 17). Un cancello in legno carrabile posto nel lato est delimita il giardino esclusivo di proprietà. L'ingresso principale all'abitazione è posto nel lato sud, protetto da un portico con pavimentazione in cotto. Tale pavimentazione, che costituisce copertura del piano seminterrato, si estende per altri 17 mq circa.

Si evidenzia nel lato est dell'edificio a confine con la p.lla 1144 sub 15 la presenza di un cancello pedonale, ma non risultano evidenze di servitù nell'atto di acquisto.

Internamente l'abitazione è pavimentata con gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, finestre in legno dotate di persiane ad ante alla romana con doppi vetri termici. Gli impianti idrico sanitario, elettrico, gas e termico sono rispettosi delle vigenti normative e dotati di certificazione allegata all'agibilità rilasciata dal comune di Amelia nell'anno 2000. L'altezza utile intera di tutti i piani è di ml 2.70.

Anche al piano seminterrato, nonostante la destinazione a cantina e garage, si riscontrano le medesime finiture. Si rimanda al capitolo conformità edilizia per il dettaglio dello stato attuale rispetto a quanto autorizzato e descritto nel presente paragrafo.

Si evidenzia che al piano seminterrato è presente notevole umidità di risalita non soltanto lungo i muri perimetrali ma anche in corrispondenza delle tramezzature. Tale fenomeno, a parere dello scrivente, pregiudica la salubrità degli ambienti rendendo incompatibile un uso abitativo dei vani senza corposi interventi di isolamento da realizzarsi fra le fondazioni ed il solaio.



Vista portico



Vista giardino



Vista giardino



Vista prospetto sud



Vista prospetto est



Vista prospetto ovest

CLASSE ENERGETICA:



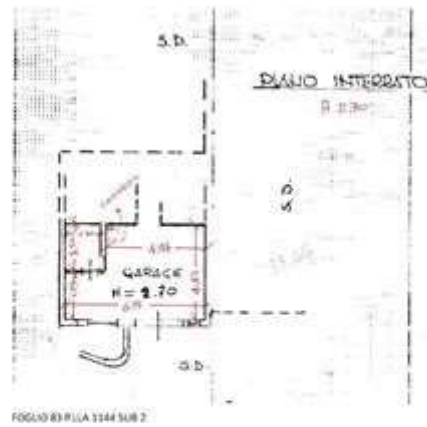
Certificazione APE NON PRESENTE classe energetica presunta, certificato APE da redigere

CONSISTENZA:

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

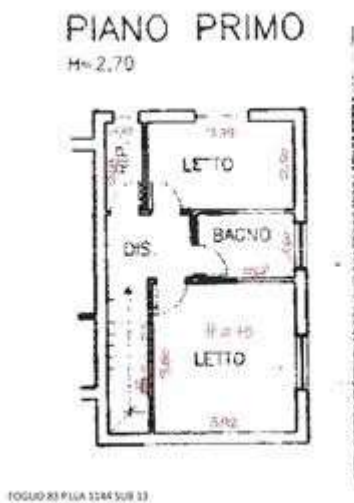
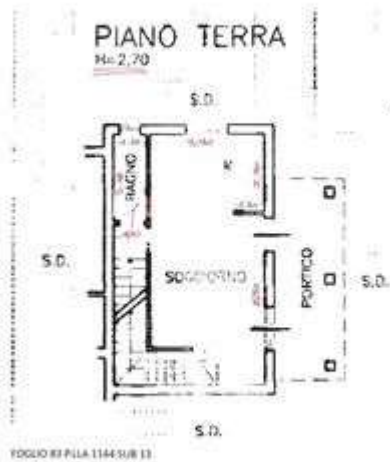
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terra (soggiorno/cucina, bagno e disimpegno)	47,40	x	100 %	=	47,40
Appartamento al piano primo (due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno)	47,40	x	100 %	=	47,40
Totale:	94,80				94,80



Elaborato stato di fatto piano seminterrato Foglio 83 p.lla 1144/13

Elaborato stato di fatto piano seminterrato Foglio 83 p.lla 1144/2



Elaborato stato di fatto piano terra Foglio 83 p.lla 1144/13

Elaborato stato di fatto piano primo Foglio 83 p.lla 1144/13

ACCESSORI:

cantina, composto da vano cantina, bagno e disimpegno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina, bagno e disimpegno	25,70	x	40 %	=	10,28
Totale:	25,70				10,28

altro terreno, composto da giardino di pertinenza.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino di pertinenza	94,80	x	10 %	=	9,48
giardino (eccedenza superficie)	705,20	x	2 %	=	14,10
Totale:	800,00				23,58

tettoia.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
portico antistante ingresso principale	9,50	x	30 %	=	2,85
Totale:	9,50				2,85

box singolo, composto da garage e cantina. Identificazione catastale: ● foglio 83 particella 1144 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	32,26	x	60 %	=	19,36
cantina	5,44	x	40 %	=	2,18
Totale:	37,70				21,53

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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: 12/05/2022

Fonte di informazione: conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione e garage

Indirizzo: strada del Fondo n. 26H

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/11/2021

Fonte di informazione: conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione e garage

Indirizzo: strada del Fondo n. 22H

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 688,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/09/2019

Fonte di informazione: conservatoria registri immobiliari

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione e garage

Indirizzo: strada del Fondo n. 22A

Superfici principali e secondarie: 167

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 712,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - secondo semestre 2023

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 1.000,00

Borsino immobiliare (30/08/2024)

Valore minimo: 629,00

Valore massimo: 1.004,00

listino immobiliare camera di commercio secondo trimestre 2024

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato. Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima monoparametrico. Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle

caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello da valutare. Il metodo MCA si articola in 4 fasi, di seguito esposte:

1. Parametrizzazione del segmento di mercato: Tabella dei dati: vengono individuate le caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto, a partire dai dati riportati nella fonte indicata;
2. Calcolo dei prezzi marginali: si calcola quale è il prezzo per l'incremento unitario di ciascuna caratteristica; i prezzi vengono riassunti in una tabella;
3. Valutazione: si apportano gli aggiustamenti ai prezzi di mercato;
4. Sintesi conclusiva: si espone il valore di mercato determinato e si verifica il margine di incertezza. Qualora detto margine fosse superiore al valore limite (tolleranza) viene impiegato il Sistema di stima IVS che, attraverso un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare determina i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari qualitative nonché il valore di mercato dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	80.000,00	75.000,00	119.000,00
Consistenza	153,05	115,00	109,00	167,00
Data [mesi]	0	28,00	34,00	61,00
Prezzo unitario	-	695,65	688,07	712,57
esposizione	6,00	5,00	5,00	7,00
vetustà della costruzione	24,00	26,00	30,00	31,00
impianto fotovoltaico	0,00	0,00	0,00	1,00
pertinenze di uso esclusivo	8,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	133,33	125,00	198,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	688,07	688,07	688,07
esposizione	10 %	8.000,00	7.500,00	11.900,00
vetustà della costruzione	-0,9 %	-720,00	-675,00	-1.071,00
impianto fotovoltaico		3.500,00	3.500,00	3.500,00

pertinenze di uso esclusivo	7 %	5.600,00	5.250,00	8.330,00
-----------------------------	-----	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		80.000,00	75.000,00	119.000,00
Data [mesi]		3.733,33	4.250,00	12.098,33
Prezzo unitario		26.181,19	30.309,63	-9.598,62
esposizione		8.000,00	7.500,00	-11.900,00
vetustà della costruzione		1.440,00	4.050,00	7.497,00
impianto fotovoltaico		0,00	0,00	-3.500,00
pertinenze di uso esclusivo		11.200,00	10.500,00	16.660,00
Prezzo corretto		130.554,53	131.609,63	130.256,71

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **130.806,96**

Divergenza: 1,03% < 5%

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo. Poichè il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene. Si fa presente che allo stato attuale non è possibile prevedere le ripercussioni che le eventuali fluttuazioni economiche collegate alla situazione geopolitica internazionale potranno avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste.

Si ritiene comunque congruo ed allineato il valore di mercato ricercato secondo gli standard internazionali (Euro 854,67) e le fonti di informazioni consultate e riportate nella sezione "interviste" (Euro 838,83) con una divergenza di circa il 2%.

Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia buona appetibilità sul mercato immobiliare per le sue caratteristiche tipologiche e per la buona posizione di cui gode.

Regime fiscale del trasferimento

Il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento sarà l'imposta di registro.

Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA essendo trascorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,80	x	854,67	=	81.022,72
Valore superficie accessori:	58,25	x	854,67	=	49.784,53
					130.807,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.807,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.807,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Amelia, agenzie: Maggiori agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare e della camera di commercio, OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione in edificio quadrifamiliare	94,80	58,25	130.807,25	130.807,25
				130.807,25 €	130.807,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile risulta pignorato per la quota intera di piena proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 8.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 122.807,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 18.421,09

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 104.386,16
data 03/09/2024

il tecnico incaricato
Paolo Trabalza

ALLEGATI

1. ESTRATTO DI MAPPA
2. ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI
3. ELABORATO GRAFICO DELLO STATO DI FATTO
4. VISURE CATASTALI STORICHE E VISURE IPOTECARIE
5. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA
6. CERTIFICATO DEI CARICHI PENDENTI
7. COPIA ATTO DI PROVENIENZA
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA