



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 96/2023

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Panizza**

CF:PNZLSN84T30L117P

con studio in TERNI (TR) VIA SIRIO 38 telefono:

3495391495

email: [panizzastudio@gmail.com](mailto:panizzastudio@gmail.com)

PEC: [alessandro.panizza@geopec.it](mailto:alessandro.panizza@geopec.it)

---

tecnico incaricato: Alessandro Panizza

Pagina 1 di 20



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2023

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**ppartamento a AMELIA VIA DEL FIUME 78, frazione SAMBUCETOLE, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento oggetto di stima è sito nella frazione di Sambucetole del Comune di Amelia via del Fiume n. 78, e risulta censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 21 p.lla 164 sub. 6. Lo stesso è ubicato all'interno di un fabbricato cielo-terra che si sviluppa su due piani fuori terra, completamente ad uso residenziale.

Edificato in data antecedente al 1967 e successivamente oggetto di ampliamento, il fabbricato presenta una struttura mista in muratura portante e cemento armato con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

La zona in cui lo stesso si colloca, è il centro abitato di Sambucetole frazione amerina, caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali.

Distante dalla città di Terni per circa 25,6 km, dal Comune di Amelia di 8,80 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e risulta distante dalla Foresta Fossile di circa 12,5 km.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta accessibile da Via dei Cappuccini e si sviluppa su unico livello composto da soggiorno con piano cottura e camino a legna e camera da letto abitabile con altezza interna di 2,85 m, e da una zona "servizi" con ripostiglio e bagno con altezza di 2.10 m.

Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie commerciale di mq 80,10.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato, porte interne in legno ed infissi esterni in legno, quest'ultimi con doppio vetro e persiane in legno a protezione.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto idricosanitario, elettrico, gas e riscaldamento presente ma mai attivato. Si precisa che per gli stessi, non si è rinvenuta alcuna certificazione attestante la conformità alle attuali normative in materia.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 164 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FIUME n. 78 , piano: s1, , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



**B GARAGE E MAGAZZINO** a AMELIA VIA DEL FIUME 78, frazione SAMBUCETOLE, della superficie commerciale di **137,80** mq per la quota di 1/1 di piena propriet

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nella frazione di Sambucetole del Comune di Amelia via del Fiume n. 78, e risulta censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 21 p.lla 164 sub. 5.

Lo stesso è ubicato all'interno di un fabbricato cielo-terra che si sviluppa su due piani fuori terra, completamente ad uso residenziale.

Edificato in data antecedente al 1967 e successivamente oggetto di ampliamento, il fabbricato presenta una struttura mista in muratura portante e cemento armato con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

La zona in cui lo stesso si colloca, è il centro abitato di Sambucetole frazione amerina, caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali.

Distante dalla città di Terni per circa 25,6 km, dal Comune di Amelia di 8,80 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e risulta distante dalla Foresta Fossile di circa 12,5 km.

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano accessibili da Via dei Cappuccini mediante rampa carrabile e si sviluppa su unico livello internamente comunicante anche con l'abitazione di cui al sub 6 e composto da un ampio magazzino, tre ripostigli ed un garage con altezza interna di 2,85 m.

Complessivamente l'unità si sviluppa una superficie commerciale di mq 137,80.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno e metallo ed infissi esterni in alluminio, quest'ultimi con doppio vetro e grate in ferro a protezione ed eccezione delle porte finestre dotate di saracinesca.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico per il quale non si è rinvenuta alcuna certificazione attestante la conformità alle attuali normative in materia.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85 m.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 164 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 75 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FIUME n. 78 , piano: S1, intestato a  
 , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobile costruito nel 1982.

**C cantina** a AMELIA VIA DEL FIUME 78, frazione SAMBUCETOLE, della superficie commerciale di **79,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nella frazione di Sambucetole del Comune di Amelia via del Fiume n. 78, e risulta censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 21 p.lla 164 sub. 3.

Lo stesso è ubicato al piano seminterrato dell'area esterna di un fabbricato cielo-terra, completamente ad uso residenziale e accessibile internamente mediante il garage posto al piano terra (sub 5).

Specificando che l'edificio non presenta pratiche edilizie che lo legittimano e regolarizzano, lo stesso risulta presumibilmente edificato successivamente al 1982, con struttura in cemento armato con copertura piana carrabile in latero cemento.



La zona in cui lo stesso si colloca, è il centro abitato di Sambucetole frazione amerina, caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali.

Distante dalla città di Terni per circa 25,6 km, dal Comune di Amelia di 8,80 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e risulta distante dalla Foresta Fossile di circa 12,5 km.

L'immobile in oggetto si sviluppa su unico livello composto da un ampio magazzino, avente altezza interna di 3,45 m.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di mq 79,65.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione al grezzo senza finiture, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico per il quale non si è rinvenuta alcuna certificazione attestante la conformità alle attuali normative in materia.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 345. Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 164 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 96 mq, rendita 203,28 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FIUME n. 78, piano: S1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>297,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.815,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.815,60</b>
Data della valutazione:	<b>23/08/2024</b>

## 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 DELLAPROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/08/2008 a firma di \_\_\_\_\_ n. 35185/11440 di repertorio, iscritta il 04/08/2008 a TERNI ai nn. 1871/9386, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 1124 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a TERNI ai nn. 9215/6884, a favore di \_\_\_\_\_,

derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Esistenza di Cause Civili: Alla data del 16/11/2023, risultano iscritti presso il Tribunale di Terni, Cause Civili riguardanti l'esecutato. (vedi certificato di Attestazione del Tribunale di Terni allegato).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 23/06/2008), con atto stipulato il 23/06/2008 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 5240 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a TERNI ai nn. 5175.1

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



per la quota di 4/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 08/05/1991 fino al 23/06/2008), registrato il 31/07/1991 a TERNI ai nn. Volume 702 n. 9.

- 1)DENUNZIA del 08/05/1991 -  
UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 702 n. 9 registrato in data 31/07/1991 SUCCESSIONE Voltura n. 3297.1/1991 in atti dal 16/04/1998;
- 2) Atto notarile pubblico di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del i del 27/05/1992  
rep. 60822 e trascritto a Terni in data 11/07/2008 RG 8225 RP 5174.

per la quota di 4/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 08/05/1991 fino al 23/06/2008), registrato il 31/07/1991 a TERNI ai nn. Volume 702 n. 9.

- 1)DENUNZIA del 08/05/1991 -  
UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 702 n. 9 registrato in data 31/07/1991 SUCCESSIONE Voltura n. 3297.1/1991 in atti dal 16/04/1998;
- 2) Atto notarile pubblico di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' l 27/05/1992  
rep. 60822 e trascritto a Terni in data 11/07/2008 RG 8225 RP 5174.

per la quota di 4/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 08/05/1991 fino al 23/06/2008), registrato il 31/07/1991 a TERNI ai nn. Volume 702 n. 9.

- 1)DENUNZIA del 08/05/1991 -  
UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 702 n. 9 registrato in data 31/07/1991 SUCCESSIONE Voltura n. 3297.1/1991 in atti dal 16/04/1998;
- 2) Atto notarile pubblico d del 27/05/1992  
rep. 60822 e trascritto a Terni in data 11/07/2008 RG 8225 RP 5174.

#### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

##### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza edilizia **N. L.E. PROT 138 DEL 12/05/1967 RIL 12/05/1967**, intestata a per lavori di ampliamento fabbricato, presentata il 01/04/1967 con il n. 3096 di protocollo, rilasciata il 12/05/1967 con il n. 138 di protocollo
- Licenza edilizia **N. L.E. prot. 632 del 22/08/1972**, intestata a per lavori di costruzione di un muro di sostegno, presentata il 11/08/1972 con il n. 11487 di protocollo, rilasciata il 22/08/1972 con il n. 632 di protocollo
- Licenza edilizia **N. C.E. N. 1580 DEL 01/12/1982**, intestata a , per lavori di ampliamento e ristrutturazione e successiva **AGIBILITA' PROT. 251 DEL 21/07/1990**



“limitatamente al piano terra ad uso abitazione ed al piano seminterrato ad uso magazzino e garage”.

- Concessione edilizia **N. C.E. N. 3956 DEL 23/12/1993**, intestata a / , per lavori di variazione d'uso, presentata il 11/12/1993 con il n. 12823 di protocollo, rilasciata il 23/12/1993 con il n. 3956 di protocollo
- CONCESSIONE EDILIZIA **N. C.E. 975 DEL 22/07/1999**, intestata a per lavori di SANATORIA EDILIZIA L. 47/85, presentata il 24/05/2024 con il n. 22/07/1999 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**
- Segnalazione certificata di inizio attività **N. SCIA prot. 7135 del 07/06/2012**, intestata a , per lavori di cambio di destinazione d'uso, presentata il 07/06/2012 con il n. 7135 di protocollo.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera PRG Piano Regolatore Generale Approvato con DPGR n 413 del 4 giugno 1993 variante generale DPGR n 336 del 26 giugno 1998, l'immobile ricade in zona B2 - di conservazione delle caratteristiche tipologiche. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 32 - Zone "B2": di completamento. Esse comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, con insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Il P.R.G. si attua normalmente attraverso intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq - altezza massima (h) = 10,5 m distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m - distanza minima dai fabbricati = 10 m distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m - distanza minima dai confini = 5 m - indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha La piantumazione dovrà avvenire con alberi ad alto fusto, di altezza minima di 2 m, di specie da indicarsi nel progetto; la “concessione edilizia” potrà essere rilasciata solo dietro presentazione di garanzia di attecchimento attraverso specifica fidejussione. Per la frazione Foce l'altezza massima è ridotta a m 6. Per le frazioni di Collicello, Macchie, Montecampano, Porchiano, Sambucetole, l'altezza massima è ridotta a m 7,50. La dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc. In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planivolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone “B2”, nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE: **CRITICITÀ: MEDIA-ALTA**

A seguito del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i titoli edilizi reperiti presso l'amministrazione comunale, ovvero:

- 1) Appartamento (**Foglio 21 p.IIa 164 sub 6**):



- Non si riscontrano pratiche edilizie che legittimino il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio e di conseguenza, non risulta regolare la pratica **SCIA prot. 7135 del 07/06/2012** che autorizzava il mutamento da ufficio ad abitazione;
  - Realizzazione di un vano ad uso ripostiglio ed aperture su muri portanti. Tali opere non sono sanabili e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi;
  - Diversa distribuzione degli spazi interni derivante dalla realizzazione del bagno e del ripostiglio, ad una quota maggiore rispetto al piano del soggiorno,
  - Realizzazione di locali seminterrati sottostanti il magazzino e l'abitazione, i quali, non risultano regolarizzabili dal punto di vista sia edilizio che strutturale. Infatti, la creazione di un nuovo impalcato derivante dallo "svuotamento" di porzioni interrate, causa l'indebolimento strutturale dell'edificio. Per tale motivo, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi;
- 2) **Difficoltà prospettive a seguito di:**
- modifica dimensionale della finestra della camera da letto dell'appartamento (**Foglio 21 p.la 164 sub 6**) ;
  - Modifica del ballatoio esterno di accesso all'abitazione a seguito della realizzazione di n. 6 gradini esterni e porzione di solaio;
  - Rimozione parziale di fioriere in cemento;
  - Realizzazione di scale esterne, necessari per favorire l'accesso al locale tecnico seminterrato dalla quota strada;
  - Apertura di n. 2 porte di accesso ai locali seminterrati, le quali come già riportato al punto 1) dovranno essere chiuse secondo la regola dell'arte.
- 3) **Garage e Magazzino piano terra (Foglio 21 p.la 164 sub 3):**
- Tamponatura estera di porta carrabile;
  - Riapertura di vano ad uso ripostigli, già assentito con Licenza edilizia n. 138 del 12/05/1967;
  - Apertura di porta interna su tamponatura, necessaria per accedere all'interno del subalterno n. 5.
  - Frazionamento mediante fondello divisorio del magazzino, attualmente ad uso camera da letto.

4) **Magazzino piano seminterrato (Foglio 21 p.la 164 sub 5):**

Non sono state rinvenute pratiche edilizie che legittimano e regolarizzano il manufatto.

Per quanto sopra, ai fini di definire se possibile la sanabilità, dovrà essere effettuata una verifica globale delle strutture correlata da indagini conoscitive e prove distruttive sulle componenti strutturali, oltre alla relazione geologica atta alla caratterizzazione del terreno.

Per quanto concerne la verifica della distanza dai confini del manufatto, si precisa che la strada che fronteggia il fabbricato ovvero via del Cappuccini. Per quanto concerne la verifica della distanza dalle strade del manufatto, si precisa che la strada che fronteggia il fabbricato é via del Cappuccini, classificabile in tale zona con la categoria "F" (vedi CDS). Tale classe, non è oggetto di disciplina da parte del D.lgs del 30/04/1992 n. 285, perciò, si rimanda alla pianificazione urbanista ed alla normativa Regionale e nello specifico al R.R. 2/2015 art. 25, che prevede una distanza minima tra edificio e strada di ml 5,00.

Al fine di poter regolarizzare tale manufatto, dovrà essere demolito parte del corpo di fabbrica, comprensivo della copertura avente funzione carrabile. In seguito, dovrà essere realizzato un nuovo paramento murario portante nel rispetto delle distanze dalle strade, delle normative tecniche, urbanistiche, di igiene e salubrità e di sicurezza imposte dalle vigenti normative (vedi allegato F).





Si precisa invece che le irregolarità di cui ai punti 1), 2), 3), sono sanabili mediante pratica edilizia permesso a costruire in sanatoria, agibilità immobili, aggiornamento catastale e opere edili di ripristino parziale dello stato dei luoghi.

Eventuali oneri e diritti di segreteria attualmente non calcolabili, saranno quantificati dall'amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia. (normativa di riferimento: Lr 1/2015 - Rr 2/2015)

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

#### DATI TECNICI FABBRICATO

##### **Volume massimo edificabile**

Superficie lotto	857,00
Zona B2 - IF	2,00
Volume edificabile (mc)	1714,00

##### **Volume edificato con C.E. del 1982**

Piano Terra <b>(A)</b>	<b>380,03</b>
Piano Primo (non oggetto della presente E.I)	599,40

##### **Volumentria da sanare**

Piano S1 locali tecnici	Non sanabili
Piano S1 magazzino <b>(B)</b>	<b>86,06</b>

<b>VOLUMETRIA TOTALE</b>	<b>1086,95</b>	< 1714,00 (valore massimo edificabile)
<b>VOLUME DA SANARE (A+B)</b>	<b>466,15</b>	

**\*VEDI ELABORATO GRAFICO ALL. F\***

#### **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE IRREGOLARITÀ:**

- Permesso di costruire a sanatoria - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €4.000,00
- Agibilità - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €600,00
- Pratica catastale docfa - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €1.050,00
- Docfa - Oneri di legge e diritti di segreteria: €150,00
- Redazione dichiarazioni di rispondenza impianti esistenti: €600,00
- L. 10/91 - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €600,00
- Tipo mappale - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €1.300,00
- Tipo mappale - diritti di segreteria: €150,00
- Verifica globale strutture - immobile (Foglio 21 p.IIIa 164 sub 5) - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €4.000,00



- Indagini conoscitive e prove distruttive sulle componenti strutturali - immobile (Foglio 21 p.IIa 164 sub 5) - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €3.000,00 Relazione geologica - Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge: €2.500,00
- Spese di ripristino dello stato dei luoghi - piano terra abitazione ed s1 locali tecnici: €3.000,00
- Opere edilizie necessarie ai fini della sanatoria dell'unità immobiliare ad uso magazzino di cui al Foglio 21 p.IIa 164 sub 5 al netto di Oneri di Legge: €14.000,00

BENI IN AMELIA VIA DEL FIUME 78, FRAZIONE SAMBUCETOLE

**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a AMELIA VIA DEL FIUME 78, frazione SAMBUCETOLE, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento oggetto di stima è sito nella frazione di Sambucetole del Comune di Amelia via del Fiume n. 78, e risulta censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 21 p.IIa 164 sub. 6. Lo stesso è ubicato all'interno di un fabbricato cielo-terra che si sviluppa su due piani fuori terra, completamente ad uso residenziale.

Edificato in data antecedente al 1967 e successivamente oggetto di ampliamento, il fabbricato presenta una struttura mista in muratura portante e cemento armato con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

La zona in cui lo stesso si colloca, è il centro abitato di Sambucetole frazione amerina, caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali.

Distante dalla città di Terni per circa 25,6 km, dal Comune di Amelia di 8,80 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e risulta distante dalla Foresta Fossile di circa 12,5 km.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta accessibile da Via dei Cappuccini e si sviluppa su unico livello composto da soggiorno con piano cottura e camino a legna e camera da letto abitabile con altezza interna di 2,85 m, e da una zona "servizi" con ripostiglio e bagno con altezza di 2.10 m.

Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie commerciale di mq 80,10.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio, quest'ultimi con doppio vetro e persiane in legno a protezione.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto idricosanitario, elettrico, gas e riscaldamento assente. Si precisa che per gli stessi, non si è rinvenuta alcuna certificazione attestante la conformità alle attuali normative in materia.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 285.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 164 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FIUME n. 78 , piano: s1, intestato a



, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 superstrada distante 20 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE: livello di piano: al di sotto della esposizione: media al di sotto luminosità :al di sotto della media mediocre panoramicità: al di sotto della media impianti tecnici: scarso stato di manutenzione generale: scarso servizi: scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'indicazione della Classe Energetica è presunta in quanto l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in Ferro con apertura manuale pessimo infissi esterni: inferriate realizzati in ferro scarso infissi esterni: persiane realizzati in legno pessimo infissi interni: porte anta singola realizzati in legno al di sotto della media massello



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ABITAZIONE	80,00	x	100 %	=	80,00



<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>	<b>80,00</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Fonte di informazione: stimatrix

Descrizione: Abitazione economica

Indirizzo: Via del Fiume

Superfici principali e secondarie: 91 Superfici  
accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 219,78 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: STIMATRIX

Descrizione: A 3 - Abitazione economica

Indirizzo: Vico Del Sole, 25

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie: 68

Prezzo: 36.100,00 pari a 267,41 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2020

Fonte di informazione: STIMATRIX

Descrizione: A 3 -Abitazione economica

Indirizzo: VIA DEL FIUME, 4 Superfici  
principali e secondarie: 120 Superfici

accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 791,67 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:



Al fine di quantificare la consistenza degli immobili oggetto di divisione, si considera la superficie commerciale, intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore:

- cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a
- 0,50 cantine e soffitte collegate: da 0,30 a
- 0,60 balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a
- 0,30 logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a
- 0,40 terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
- autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
- cantine trasformate: da 0,50 a 0,80 aree esterne di prop. Esclusiva: 0,10

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 450,00 = 36.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 36.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.000,00

### MAGAZZINO E GARAGE

DI CUI AL PUNTO B

**MAGAZZINO E GARAGE** a AMELIA VIA DEL FIUME 78, frazione SAMBUCETOLE, della superficie commerciale di **137,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nella frazione di Sambucetole del Comune di Amelia via del Fiume n. 78, e risulta censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 21 p.lla 164 sub. 5.

Lo stesso è ubicato all'interno di un fabbricato cielo-terra che si sviluppa su due piani fuori terra, completamente ad uso residenziale.

Edificato in data antecedente al 1967 e successivamente oggetto di ampliamento, il fabbricato presenta una struttura mista in muratura portante e cemento armato con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

La zona in cui lo stesso si colloca, è il centro abitato di Sambucetole frazione amerina, caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali e dall'aspetto medievale.

Distante dalla città di Terni per circa 25,6 km, dal Comune di Amelia di 8,80 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e risulta distante dalla Foresta Fossile di circa 12,5 km.

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano accessibili da Via dei Cappuccini mediante rampa carrabile e si sviluppa su unico livello internamente comunicante anche con l'abitazione di cui al sub 6 ed composto da un ampio magazzino, tre ripostigli ed un garage con altezza interna di 2,85 m.



Complessivamente l'unità si sviluppa una superficie commerciale di mq 137,80.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio, quest'ultimi con doppio vetro e grate in ferro a protezione.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico per il quale non si è rinvenuta alcuna certificazione attestante la conformità alle attuali normative in materia.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 164 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 75 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FIUME n. 78 , piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobile costruito nel 1982.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 al di sotto della media superstrada distante 20 km mediocre



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sotto della media esposizione: al di sotto della media luminosità: molto scarso panoramicità: nella media impianti tecnici: scarso stato di manutenzione generale: scarso servizi: molto scarso



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



#### CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino-garage	137,80	x	100 %	=	137,80
<b>Totale:</b>	<b>137,80</b>				<b>137,80</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di quantificare la consistenza degli immobili oggetto di divisione, si considera la superficie commerciale, intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore:

- cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
- cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60 balconi
- scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30 logge coperte
- sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40 terrazze sino a 30 mq:
- da 0,20 a 0,40 terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
- autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70 cantine
- trasformate: da 0,50 a 0,80 aree esterne di prop.
- Esclusiva: 0,10

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,80 x 410,00 = **56.498,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.498,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.498,00**



## BENI IN AMELIA VIA DEL FIUME 78, FRAZIONE SAMBUCETOLE

CANTINA  
DI CUI AL PUNTO C

**CANTINA** a AMELIA VIA DEL FIUME 78, frazione SAMBUCETOLE, della superficie commerciale di **79,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 345. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 164 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 96 mq, rendita 203,28 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FIUME n. 78 , piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autobus distante 50 al di sotto della media  
superstrada distante 20 km                      mediocre



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nella frazione di Sambucetole del Comune di Amelia via del Fiume n. 78, e risulta censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 21 p.la 164 sub. 3.

Lo stesso è ubicato al piano seminterrato dell'area esterna di un fabbricato cielo-terra, completamente ad uso residenziale e accessibile internamente mediante il garage posto al piano terra (sub 5).





Specificando che l'edificio non presenta pratiche edilizie che lo legittimano e regolarizzano, lo stesso risulta presumibilmente edificato successivamente al 1982, con struttura in cemento armato con tetto piano carrabile.

La zona in cui lo stesso si colloca, è il centro abitato di Sambucetole frazione amerina, caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali e dall'aspetto medievale.

Distante dalla città di Terni per circa 25,6 km, dal Comune di Amelia di 8,80 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e risulta distante dalla Foresta Fossile di circa 12,5 km.

Gli immobili oggetto si sviluppa su unico livello composto da un ampio magazzino, avente altezza interna di 3,45 m.

Complessivamente l'unità si sviluppa una superficie commerciale di mq 79,65.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione in battuto di cemento, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico per il quale non si è rinvenuta alcuna certificazione attestante la conformità alle attuali normative in materia.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

#### CLASSE ENERGETICA:



#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	79,65	x	100 %	=	79,65
<b>Totale:</b>	<b>79,65</b>				<b>79,65</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di quantificare la consistenza degli immobili oggetto di divisione, si considera la superficie commerciale, intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore:



- cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a
- 0,50 cantine e soffitte collegate: da 0,30 a
- 0,60 balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a
- 0,30 logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a
- 0,40 terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
- autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
- cantine trasformate: da 0,50 a 0,80 aree esterne di prop. Esclusiva: 0,10

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,65 x 310,00 = **24.691,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.691,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.691,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare sono un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico. La rilevazione e la raccolta dei dati e delle informazioni di mercato sono la base materiale degli Standard valutativi. Si reputa, infatti, che la stima del valore di mercato di un immobile si deve fondare sui dati di mercato reali. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano. Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti e vista la carenza di compravendite recenti, 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 del tipo mono parametrico in base al prezzo medio. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalsa 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 oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni.

**Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**

E' stata fatta un'analisi puntuale delle principali agenzie che operano nel Comune di Terni; Parametri medi di zona per destinazione principale (GEOPOI - €/mq.):

Anno 2023 – Semetre 2



Provincia: TERNI

Comune: AMELIA

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI-RURALE-INDUSTRIALE**

Codice zona: R1

Microzona: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili Normali 500 - 800

Abitazioni Civili Scadenti 450 – 700

Altre fonti di informazione: Valore medio da compravendite

**(Fonte Borsinoimmobiliare.it ) per la Zona FRAZIONI RURALE INDUSTRIALE:**

Abitazioni in stabili 1°Fascia 533 - 843

Abitazioni in stabili Fascia Media 432 - 689

Abitazioni in stabili 2° Fascia 400 - 587

Box auto e rimesse 300 - 493

Magazzino 171 – 355

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: osservatori del mercato immobiliare , osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino Immobiliare

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,00	0,00	36.000,00	36.000,00
B	box doppio	137,80	0,00	56.498,00	56.498,00
C	cantina	79,65	0,00	24.691,50	24.691,50
				<b>117.189,50 €</b>	<b>117.189,50 €</b>

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 17.578,43**  
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 34.950,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.661,08**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 64.661,08**  
 data 23/08/2024

il tecnico incaricato  
 Alessandro Panizza

