

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **161/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Marco Finestauri
Codice fiscale: FNSMRC67R23L117Y
Studio in: Piazza M. Ridolfi 20 - 05100 Terni(tr)
Telefono: 0744401923
Fax: 0744401923
Email: marcofinestauri@libero.it
Pec: marco.finestauri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata/o a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 83, particella 745, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo VIA ALDO MORO N. 28, piano TERRA - SEMINTERRATO, comune AMELIA, categoria A/2, classe 03, consistenza 6.5, superficie 124, rendita € 268,56

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

OMISSIS nata/o a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 83, particella 745, subalterno 21, scheda catastale SI, indirizzo VIA ALDO MORO N. 28, piano SEMINTERRATO, comune AMELIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 18mq, superficie 20mq, rendita € 44,62

Corpo: C

Categoria: Terreno [T]

OMISSIS nata/o a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sezione censuaria AMELIA foglio 83, particella 832, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 3, superficie catastale 121, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,28,

2. Stato di possesso

Bene: VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Corpo: C

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: B

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: C

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: OMISSIS

Corpo: B

Misure Penali: OMISSIS

Corpo: C

Misure Penali: OMISSIS

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: OMISSIS

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: OMISSIS

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: OMISSIS

8. Prezzo**Bene:** VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** 97.774,75

Beni in **Amelia (TR)**
Località/Frazione
VIA ALDO MORO 28

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28****Quota e tipologia del diritto****X/X di OMISSIS**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata/o a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 83, particella 745, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo VIA ALDO MORO N. 28, piano TERRA - SEMINTERRATO, comune AMELIA, categoria A/2, classe 03, consistenza 6.5, superficie 124, rendita € 268,56

Note: Il CTU dichiara che insieme all'appartamento fa parte dello stesso sub anche una cantina al piano seminterrato.

Conformità catastale:

Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel vano con destinazione d'uso Cucina è stato demolito un tramezzo ed effettuata la chiusura di una porta.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Nel vano con destinazione d'uso Cucina è stato demolito un tramezzo ed effettuata la chiusura di una porta cioè una diversa distribuzione degli spazi interni e potrà essere sanata tramite pratica docfa.

DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che non vi è la conformità catastale per quanto sopra esposto e necessita della regolarizzazione tramite una pratica in variazione con procedura docfa.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: NO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata/o a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 83, particella 745, subalterno 21, scheda catastale SI, indirizzo VIA ALDO MORO N. 28, piano SEMINTERRATO, comune AMELIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 18mq, superficie 20mq, rendita € 44,62

Conformità catastale:

Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che vi è la conformità catastale.

Identificativo corpo: C.

Terreno [T] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata/o a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , sezione censuaria AMELIA, foglio 83, particella 832, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 3, superficie catastale 121, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,28

Conformità catastale:

Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Lotto n. 1, unico, è composto da un'appartamento di civile abitazione con annessi locali ad uso garage/autorimessa, cantina e piccola rata di terreno siti in Amelia Via Aldo Moro n. 28 all'interno di un condominio, confinante in parte con area pubblica destinata a parcheggio e in parte con area di proprietà del condominio ente urbano. Trattasi di un appartamento all'interno di un condominio formato da 12 appartamenti, n. 12 autorimesse al piano seminterrato e n. 2 magazzini al seminterrato, lo stesso è ubicato al piano terra ed è stato edificato negli anni 80'. Il CTU dichiara che l'immobile ad uso civile abitazione risulta in buono stato di conservazione e non necessita di nessun intervento immediato di manutenzione straordinaria. Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere censiti all'agenzia del territorio di Terni al foglio 83 particella 745 sub. 8 con categoria A/2 di classe 03, di vani catastali 6,5 e rendita catastale € 268,56 di cui allo stesso sub fa parte una cantina sita al piano seminterrato mentre il garage oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere censito all'agenzia del territorio di Terni distintamente al foglio 83 particella 745 sub. 21 con categoria C/6 di classe 04, della consistenza di 18 mq e rendita catastale € 44,62. Infine rata di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Amelia al Foglio 83 particella 832 di MQ 121.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: parco fluviale urbano del Rio Grande.

Attrazioni storiche: Porta Romana, Teatro sociale, Mura poligonali, Cisterne romane.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE AUTOBUS 1 KM, RACCORDO SUPERSTRADA TERNI-ORTE 8 KM, RACCORDO AUTOSTRADALE ORTE A1 PER FIRENZE ROMA 20 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28

OMISSIS

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28

OMISSIS

Identificativo corpo: C

Terreno [T] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28

OMISSIS

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:*

OMISSIS.

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

OMISSIS.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

OMISSIS.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

OMISSIS.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS nato/a a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; Importo ipoteca: € 320.000.00; Importo capitale: € 160.000.00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 06/08/2009 ai nn. 56069/12030; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2009 ai nn. 9861/1898 ; Note: Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.Illa 745 sub 8, p.Illa 745 sub 21 e Foglio 83 p.Illa 832

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS nato/a a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; Importo ipoteca: € 320.000.00; Importo capitale: € 160.000.00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 06/08/2009 ai nn. 56069/12030; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2009 ai nn. 9861/1898 ; Note: Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.Illa 745 sub 8, p.Illa 745 sub 21 e Foglio 83 p.Illa 832

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS nato/a a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; Importo ipoteca: € 320.000.00; Importo capitale: € 160.000.00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 06/08/2009 ai nn. 56069/12030; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2009 ai nn. 9861/1898 ; Note: Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.IIa 745 sub 8, p.IIa 745 sub 21 e Foglio 83 p.IIa 832

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 27/12/2023 ai nn. 14344/10890; Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.IIa 745 sub 8, p.IIa 745 sub 21 e Foglio 83 p.IIa 832.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 27/12/2023 ai nn. 14344/10890; Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.IIa 745 sub 8, p.IIa 745 sub 21 e Foglio 83 p.IIa 832.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 27/12/2023 ai nn. 14344/10890; Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.IIa 745 sub 8, p.IIa 745 sub 21 e Foglio 83 p.IIa 832.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 466,16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.224,25.

Millesimi di proprietà: 82.60/1000. Il CTU dichiara che i millesimi sono comprensivi di tutti gli immobili e precisamente: appartamento, garage e cantina.

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: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 466,16.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.224,25.

Millesimi di proprietà: 82.60/1000 . Il CTU dichiara che i millesimi sono comprensivi di tutti gli immobili e precisamente: appartamento, garage e cantina.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Terreno [T] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato/a il XX/XX/XXXX a OMISSIS (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà superficiaria **proprietario/i ante ventennio al 11/03/1993** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO GIOVANNI SPAGNOLI, in data 30/07/1984, ai nn. 18196/6155; registrato a AMELIA, in data , ai nn. ; trascritto a AMELIA, in data 20/08/1984, ai nn. 7328/5963. Note: OMISSIS piena proprietà superficiaria degli immobili siti in Amelia al foglio 83 p.la 745 sub 8 e foglio 83 p.la 745 sub 21 provenienti da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: - OMISSIS nato/a il XX/XX/XXXX a OMISSIS (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà quota X/X; - OMISSIS nato/a il XX/XX/XXXX a OMISSIS (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nato/a il XX/XX/XXXX a OMISSIS (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nato/a il XX/XX/XXXX a OMISSIS (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX quota X/XX ciascuno. Quote pervenute per successione di morte di OMISSIS nato/a a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il XX/XX/XXXX. dal 04/12/1998 al 09/02/2007 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI, in data 02/06/1999, ai nn. 34/848; trascritto a Terni, in data 31/08/1999, ai nn. 8134/5485.

Note: - OMISSIS proprietà quota X/X; - OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS quota X/X ciascuno. Gli immobili pervenuti per successione sono : foglio 83 p.la 745 sub 8 e foglio 83 p.la 745 sub 21 .

N.B. DEPOSITATA ACCETTAZIONE DI EREDITA' ALLA CONSERVATORIA DI TERNI IN DATA 19/01/2024 ALLE FORMALITA' N. 708/521

Titolare/Proprietario: - OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX

a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX quota X/XX piena proprietà ciascuno pervenuta per successione di morte di OMISSIS nata/o a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XX/XX/XXXX. dal 09/02/2007 al 06/08/2009 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI, in data 22/05/2007, ai nn. 29/995; trascritto a Terni, in data 25/08/2007, ai nn. 10977/6944.

Note: - OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS quota X/X piena proprietà ciascuno pervenuta per successione dell' immobile sito in Amelia al foglio 83 p.Ila 745 sub 8 e foglio 83 p.Ila 745 sub 21 . N.B. DEPOSITATA ACCETTAZIONE DI EREDITA' ALLA CONSERVATORIA DI TERNI IN DATA 19/01/2024 ALLE FORMALITA' N. 707/520

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX quota 1 X/X piena proprietà. dal 06/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA , in data 06/08/2009, ai nn. 56068/12029; registrato a TERNI, in data , ai nn. ; trascritto a TERNI, in data 10/08/2009, ai nn. 9860/6392.

Note: OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX quota X/X piena proprietà sei seguenti immobili siti in Amelia: - Foglio 83 p.Ila 745 sub 8, Foglio 83 p.Ila 745 sub 21 e Foglio 83 p.Ila 832 Proveniente da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per la quota di X/X ciascuno.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX dal 06/08/2009 al . In forza di TRASFORMAZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' - a rogito di NOTAIO GIAN LUCA PASQUALINI, in data 06/08/2009, ai nn. 56067/12028; registrato a TERNI, in data 07/08/2009, ai nn. 6268.

Note: quota X/X di piena proprietà, trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà.

Note: - OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS quota X/X di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Amelia al foglio 83 p.Ila 745 sub 8 e foglio 83 p.Ila 745 sub 21

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato/a il XX/XX/XXXX a OMISSIS (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà superficaria proprietario/i ante ventennio al 11/03/1993 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO GIOVANNI SPAGNOLI, in data 30/07/1984, ai nn. 18196/6155; registrato a AMELIA, in data , ai nn. ; trascritto a AMELIA, in data 20/08/1984, ai nn. 7328/5963.

Note: OMISSIS piena proprietà superficaria degli immobili siti in Amelia al foglio 83 p.Ila 745 sub 8 e foglio 83 p.Ila 745 sub 21 provenienti da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: - OMISSIS nato/a il XX/XX/XXXX a OMISSIS (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà quota X/X; - OMISSIS nato/a il XX/XX/XXXX a OMISSIS (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nato/a il XX/XX/XXXX a OMISSIS (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nato/a il XX/XX/XXXX a OMISSIS (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX quota X/XX ciascuno. Quote pervenute per successione di morte di OMISSIS nato/a a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX deceduto il XX/XX/XXXX. dal 04/12/1998 al 09/02/2007 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI, in data 02/06/1999, ai nn. 34/848; trascritto a Terni, in data 31/08/1999, ai nn. 8134/5485.

Note: - OMISSIS proprietà quota X/X; - OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS quota X/X ciascuno. Gli immobili pervenuti per successione sono : foglio 83 p.Ila 745 sub 8 e foglio 83 p.Ila 745 sub 21 . N.B. DEPOSITATA ACCETTAZIONE DI EREDITA' ALLA CONSERVATORIA DI TERNI IN DATA 19/01/2024 ALLE FORMALITA' N. 708/521

Titolare/Proprietario: - OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX quota X/XX piena proprietà ciascuno pervenuta per successione di morte di OMISSIS nata/o a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XX/XX/XXXX. dal 09/02/2007 al 06/08/2009 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a

UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI, in data 22/05/2007, ai nn. 29/995; trascritto a Terni, in data 25/08/2007, ai nn. 10977/6944.

Note: - OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS quota X/X piena proprietà ciascuno pervenuta per successione dell' immobile sito in Amelia al foglio 83 p.Ila 745 sub 8 e foglio 83 p.Ila 745 sub 21 . N.B. DEPOSITATA ACCETTAZIONE DI EREDITA' ALLA CONSERVATORIA DI TERNI IN DATA 19/01/2024 ALLE FORMALITA' N. 707/520

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota X/X piena proprietà. dal 06/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA , in data 06/08/2009, ai nn. 56068/12029; registrato a TERNI, in data , ai nn. ; trascritto a TERNI, in data 10/08/2009, ai nn. 9860/6392.

Note: OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota X/X piena proprietà sei seguenti immobili siti in Amelia: - Foglio 83 p.Ila 745 sub 8, Foglio 83 p.Ila 745 sub 21 e Foglio 83 p.Ila 832 Proveniente da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per la quota di X/X ciascuno.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 06/08/2009 al . In forza di TRASFORMAZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' - a rogito di NOTAIO GIAN LUCA PASQUALINI, in data 06/08/2009, ai nn. 56067/12028; registrato a TERNI, in data 07/08/2009, ai nn. 6268.

Note: quota X/X di piena proprietà, trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà.

Note: - OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS quota 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Amelia al foglio 83 p.Ila 745 sub 8 e foglio 83 p.Ila 745 sub 21

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota X/X di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni **proprietario/i ante ventennio al 04/12/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIOVANNI SPAGNOLI, in data 11/03/1993, ai nn. 34858; trascritto a AMELIA, in data 29/03/1993, ai nn. 2652/2000.

Note: OMISSIS quota X/X di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito in Amelia foglio 83 p.Ila 832

Titolare/Proprietario: - OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota X/X di piena proprietà ciascuno pervenuta per successione di morte di OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XX/XX/XXXX dal 09/02/2007 al 06/08/2009 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI, in data 22/05/2007, ai nn. 29/995; trascritto a Terni, in data 25/08/2007, ai nn. 10977/6944.

Note: - OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS quota X/X di piena proprietà ciascuno pervenuta per successione dell'immobile sito in Amelia al foglio 83 p.Ila 832 . N.B. DEPOSITATA ACCETTAZIONE DI EREDITA' ALLA CONSERVATORIA DI TERNI IN DATA 19/01/2024 ALLE FORMALITA' N. 707/520

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota X/X piena proprietà. dal 06/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA , in data 06/08/2009, ai nn. 56068/12029; registrato a TERNI, in data , ai nn. ; trascritto a TERNI, in data 10/08/2009, ai nn. 9860/6392.

Note: OMISSIS nata/o il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota X/X piena proprietà sei seguenti immobili siti in Amelia: - Foglio 83 p.Ila 745 sub 8, Foglio 83 p.Ila 745 sub 21 e Foglio 83 p.Ila 832 Proveniente da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per la quota di X/X ciascuno.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 1426

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 05/07/1979 al n. di prot. 1426

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 132

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: ABITABILITA'

Rilascio in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 3553

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: REALIZZAZIONE CANTINE E CORRIDOI PIANO SEMINTERRATO

Rilascio in data 29/05/1992 al n. di prot. 3553

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 1499

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Rilascio in data 24/06/1980 al n. di prot. 1499

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 1426

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 05/07/1979 al n. di prot. 1426

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 132

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: ABITABILITA'

Rilascio in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 3553

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: REALIZZAZIONE CANTINE E CORRIDOI PIANO SEMINTERRATO

Rilascio in data 29/05/1992 al n. di prot. 3553

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 1499

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Rilascio in data 24/06/1980 al n. di prot. 1499

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno [T] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 1426

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 05/07/1979 al n. di prot. 1426

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Terreno [T] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 132

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: ABITABILITA'

Rilascio in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Terreno [T] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 3553

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: REALIZZAZIONE CANTINE E CORRIDOI PIANO SEMINTERRATO

Rilascio in data 29/05/1992 al n. di prot. 3553

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Terreno [T] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28

Numero pratica: 1499

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Rilascio in data 24/06/1980 al n. di prot. 1499

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel vano con destinazione d'uso Cucina è stato demolito un tramezzo ed effettuata la chiusura di una porta.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Nel vano con destinazione d'uso Cucina è stato demolito un tramezzo ed effettuata la chiusura di una porta.

SANZIONE: € 1.000,00

CILA IN SANATORIA - SPESE TECNICHE: € 2.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Diversa disposizione interna del tramezzo che divide la cucina con il soggiorno.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 non sono state riscontrate irregolarità .

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno [T]

Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA C.C. N. 18 DEL 13/03/1995
Zona omogenea:	B2-COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. ART. 32 DI CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.T.A. ART. 32 2 MC/MQ
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA C.C. N. 18 DEL 13/03/1995
Zona omogenea:	B2-COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. ART. 32 DI CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.T.A. ART. 32 2 MC/MQ
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno [T]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA C.C. N. 18 DEL 13/03/1995
Zona omogenea:	B2-COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. ART. 32 DI CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	N.T.A. ART. 32 2 MC/MQ
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il Lotto n. 1, unico, è composto da un'appartamento di civile abitazione con annesso locale ad uso cantina siti in Amelia Via Aldo Moro n. 28 all'interno di un condominio, confinante in parte con area pubblica destinata a parcheggio e in parte con area di proprietà del condominio ente urbano. Trattasi di un appartamento all'interno di un condominio formato da 12 appartamenti, n. 12 autorimesse al piano seminterrato e n. 2 magazzini al seminterrato, lo stesso è ubicato al piano terra ed è stato edificato negli anni 80' come da progetto approvato dal Comune di Amelia. Il CTU dichiara che l'immobile ad uso civile abitazione risulta in buono stato di conservazione e non necessita di nessun intervento immediato di manutenzione straordinaria. Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere censiti all'agenzia del territorio di Terni al foglio 83 particella 745 sub. 8 con categoria A/2 di classe 03, di vani catastali 6,5 e rendita catastale € 268,56 di cui allo stesso sub fa parte una cantina sita al piano seminterrato. Il CTU dichiara che dal sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento e degli altri immobili oggetto di causa che qui di seguito vengono elencate: è composto da un soggiorno che collega alla cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 disimpegno e n. 1 corridoio che collegano i vari vani tra loro e infine un ampio terrazzo collegato a una camera, ai due bagni, alla cucina e il soggiorno. L'appartamento si presenta in buone condizioni, con rifiniture interne buone, l'ossatura portante del

fabbricato è in cemento armato, i solai in latero-cemento, la copertura a tetto, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno doppio vetro (solo nelle camere) con zanzariere in alluminio di colore nero, i pavimenti risultano in monocottura in buone condizioni, i rivestimenti in gres ceramico. Le pareti sono tinteggiate a tempera, le porte interne in legno tamburato. Per quanto riguarda l'impianti il CTU dichiara che il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti da una caldaia autonoma situata nel terrazzo, mentre l'impianto elettrico e idrico-sanitario sono sotto traccia e rispettosi delle norme vigenti. Al piano seminterrato si trova anche una cantina, la stessa risulta non intonacata e le pareti sono direttamente tinteggiate, la pavimentazione è in battuto di cemento, esiste l'impianto elettrico a vista tramite una canaletta, la porta d'ingresso è in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

X/X di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **123,14**

E' posto al piano: TERRA - SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 per l'appartamento, 2.40 per cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il CTU dichiara che il fabbricato si trova in condizioni di manutenzione buona.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone Note: Solo le camere hanno gli infissi con doppio vetro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: cemento armato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in monocottura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **separata** recapito: **collettore o rete comunale**
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in ghisa condizioni: **buone** conformità:
rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA ALIMENTATA A GAS-METANO
Stato impianto	BUONO
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

IL CTU DICHIARA CHE NELLA STIMA VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE LORDA AI FINI DEL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Camera 1	sup reale lorda	16,40	1,00	16,40
Camera 2	sup reale lorda	18,43	1,00	18,43
Camera 3	sup reale lorda	12,25	1,00	12,25
W.C. 1	sup reale lorda	4,71	1,00	4,71
W.C. 2	sup reale lorda	5,64	1,00	5,64
Corridoio	sup reale lorda	6,72	1,00	6,72
Cucina	sup reale lorda	11,16	1,00	11,16
Soggiorno	sup reale lorda	22,91	1,00	22,91
Disimpegno	sup reale lorda	5,67	1,00	5,67
Ripostiglio	sup reale lorda	3,00	1,00	3,00
Terrazzo	sup reale lorda	16,25	0,25	4,06
		123,14		110,95

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A1. Cantina

Posto al piano S1sviluppa una superficie complessiva di 7.21 mq
Valore a corpo: **€ 3000**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Il Garage è ubicato al piano seminterrato ed è stato edificato negli anni 80' come da progetto approvato dal Comune di Amelia. Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere censito all'agenzia del territorio di Terni al foglio 83 particella 745 sub. 21 con categoria C/6 di classe 04, della consistenza di 18 mq e rendita catastale € 44,62. Il CTU dichiara che dal sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso garage oggetto di causa che qui di seguito vengono elencate: il garage si presenta in

buone condizioni, ha due ingressi, una porta in ferro e una porta basculante in ferro. La tinteggiatura è da rifare mentre la pavimentazione è in monocottura in buone condizioni. L'impianto elettrico è a norma tramite canalette esterne come visibili dalla documentazione fotografica. E' esistente anche l'impianto idraulico tramite un rubinetto che concede l'utilizzo dell'acqua potabile.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **20,69**

E' posto al piano: SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il CTU dichiara che il fabbricato si trova in condizioni di manutenzione buona.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura e c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **porta basculante** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con canaletta esterna** tensione: **220V**
condizioni: **buone**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

IL CTU DICHIARA CHE NELLA STIMA VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE LORDA AI FINI DEL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale lorda	20,69	1,00	20,69
		20,69		20,69

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **C**

Trattasi di terreno di pertinenza all'abitazione utilizzato per usi domestici, è censito al Catasto Terreni del Comune di Amelia al Foglio 83 particella 832 di MQ 121.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS

Stato di manutenzione generale: buono

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

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**
condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

IL CTU DICHIARA CHE NELLA STIMA VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE RILEVATA SUL POSTO AI FINI DEL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

C1. TERRENO

Sviluppa una superficie complessiva di 121 mq

Valore a corpo: **€ 2500**

Note: RATA DI TERRENO ADIACENTE ALLA CORTE CONDOMINIALE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU GEOM. MARCO FINESTAURI applica il criterio di stima per " comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del Valore di Mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU GEOM. MARCO FINESTAURI ritiene congruo applicare un Valore Unitario riferito al MQ, della Superficie Lorda, pari ad € 950,00 per l'appartamento oggetto di stima, per il garage/autorimessa un valore pari ad € 500,00, la cantina un valore a corpo pari ad € 3000,00 e il terreno un valore a corpo pari ad € 2500,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;
 Uffici del registro di TERNI;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliari - B.I.I. Borsa Immobiliare Italiana;
 Altre fonti di informazione: Indagini di mercato per stime già effettuate in zone limitrofe.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.402,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Camera 1	16,40	€ 950,00	€ 15.580,00
Camera 2	18,43	€ 950,00	€ 17.508,50
Camera 3	12,25	€ 950,00	€ 11.637,50
W.C. 1	4,71	€ 950,00	€ 4.474,50
W.C. 2	5,64	€ 950,00	€ 5.358,00
Corridoio	6,72	€ 950,00	€ 6.384,00
Cucina	11,16	€ 950,00	€ 10.602,00
Soggiorno	22,91	€ 950,00	€ 21.764,50
Disimpegno	5,67	€ 950,00	€ 5.386,50
Ripostiglio	3,00	€ 950,00	€ 2.850,00
Terrazzo	4,06	€ 950,00	€ 3.857,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.402,50
Valore corpo			€ 105.402,50
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 108.402,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.402,50

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.345,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	20,69	€ 500,00	€ 10.345,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.345,00
Valore corpo			€ 10.345,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.345,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.345,00

C. Terreno [T] con annesso TERRENO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 2.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	110,95	€ 108.402,50	€ 108.402,50
B	Garage o autorimessa [G]	20,69	€ 10.345,00	€ 10.345,00
C	Terreno [T] con annesso TERRENO	0,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00

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%)	€ 18.187,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
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:	€ 97.774,75
---	--------------------

Allegati

ALLEGATO A: ESTRATTO DI MAPPA OMISSIS
ALLEGATO B: VISURA CATASTALE TERRENI STORICA OMISSIS
ALLEGATO C: VISURA CATASTALE FABBRICATI STORICA OMISSIS
ALLEGATO D: PLANIMETRIE CATASTALI OMISSIS
ALLEGATO E: ELENCO SUBALTERNI OMISSIS
ALLEGATO F: ELABORATO PLANIMETRICO OMISSIS
ALLEGATO G: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA OMISSIS
ALLEGATO H: ELABORATI GRAFICI OMISSIS
ALLEGATO I: ATTO DI PROVENIENZA OMISSIS
ALLEGATO J: VISURE IPOTECARIE OMISSIS
ALLEGATO K: DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE OMISSIS
ALLEGATO L: CERTIFICATO DI RESIDENZA E MATRIMONIO OMISSIS
ALLEGATO M: CERTIFICATO CAUSE PENDENTI OMISSIS
ALLEGATO N: TITOLI EDILIZI OMISSIS
ALLEGATO O: ESTRATTO P.R.G. OMISSIS
ALLEGATO P: COPIA ATTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICIE OMISSIS

Data generazione:
25-10-2024

L'Esperto alla stima
Marco Finestauri



N=69100

E=-3300

Comune: (TR) AMELIA
Foglio: 83
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T381050/2024
23-Sel-2024 18:16:56

1 Particella: 832



COMUNE DI TERNI

ES. IMM. 161/2023

ALLEGATO “D”

PLANIMETRIE CATASTALI

CREDITORE PROCEDENTE: OMISSIS

DEBITORE: OMISSIS

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

MODULARIO
F. ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

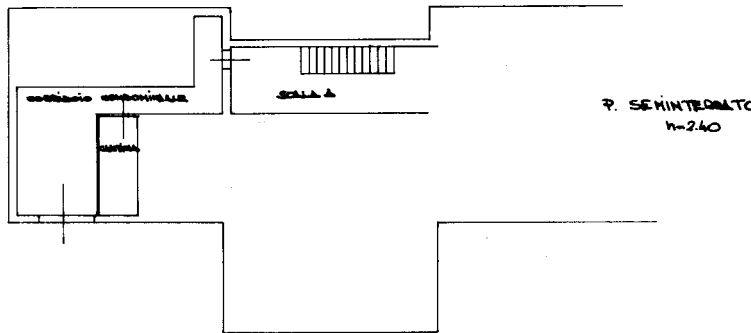
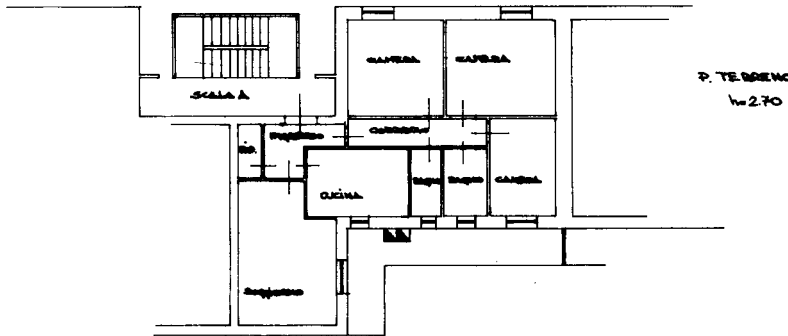
(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1989, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AMELIA Via ALDO MORO n. 28

Ditta [REDACTED] nato [REDACTED] / [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

0L2AE 000 0083 00745 0008



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

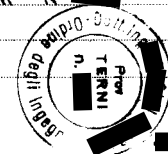
SOSTITUZIONE
DELLA
PLANIMETRIA
F. 83 n° 745 sub 8
V

Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

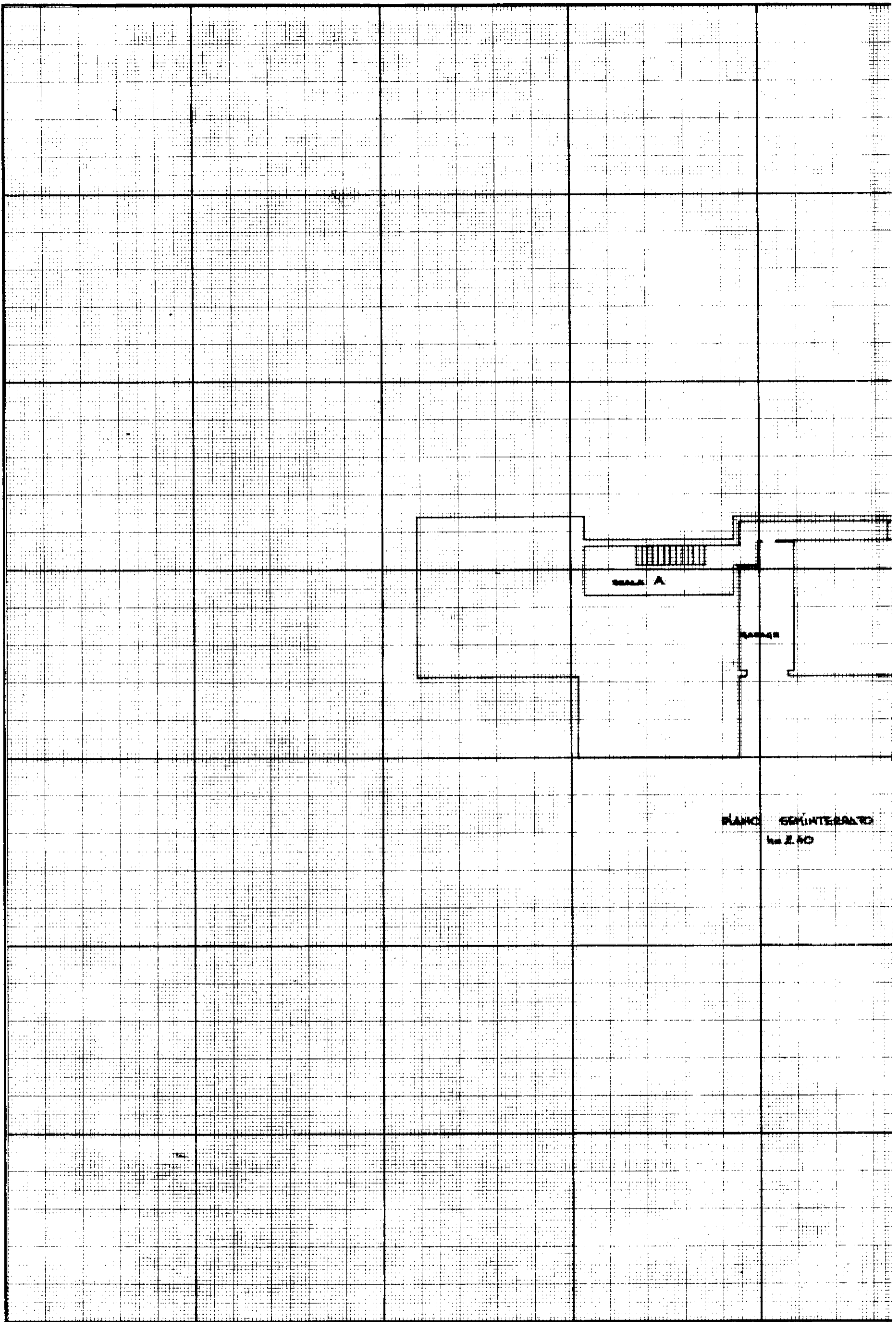
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di TERNI N° [REDACTED]

DATA 4-2-86

Firma: [REDACTED]



Ultima planimetria in atti



layer 01



COMUNE DI TERNI

ES. IMM. 161/2023

ALLEGATO “F”

ELABORATO PLANIMETRICO

CREDITORE PROCEDENTE: OMISSIS

DEBITORE: OMISSIS

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

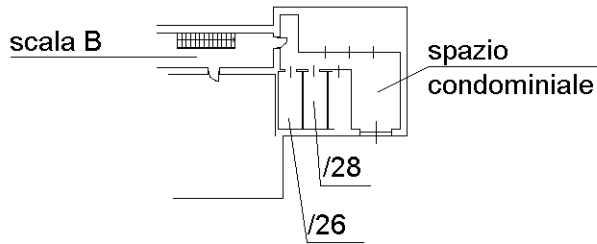
Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	██████████
Iscritto all'albo:	██████████
Prov. ██████	N. ██████

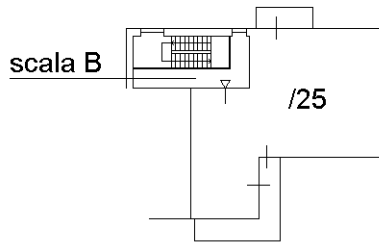
Comune di Amelia	Protocollo n. TR0055840 del 04/09/2024
Sezione: Foglio: 83 Particella: 745	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

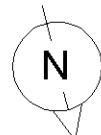
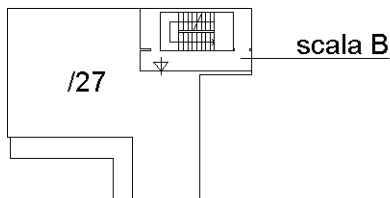
PIANO SEMINTERRATO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



COMUNE DI TERNI

ES. IMM. 161/2023

ALLEGATO “G”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE: OMISSIS

DEBITORE: OMISSIS

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
FOTO APPARTAMENTO
SOGGIORNO**



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

CUCINA



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

DISIMPEGNO



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

RIPOSTIGLIO



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

CORRIDOIO CHE COLLEGA LE CAMERE



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO CAMERA 1



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO CAMERA 2



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO CAMERA 3



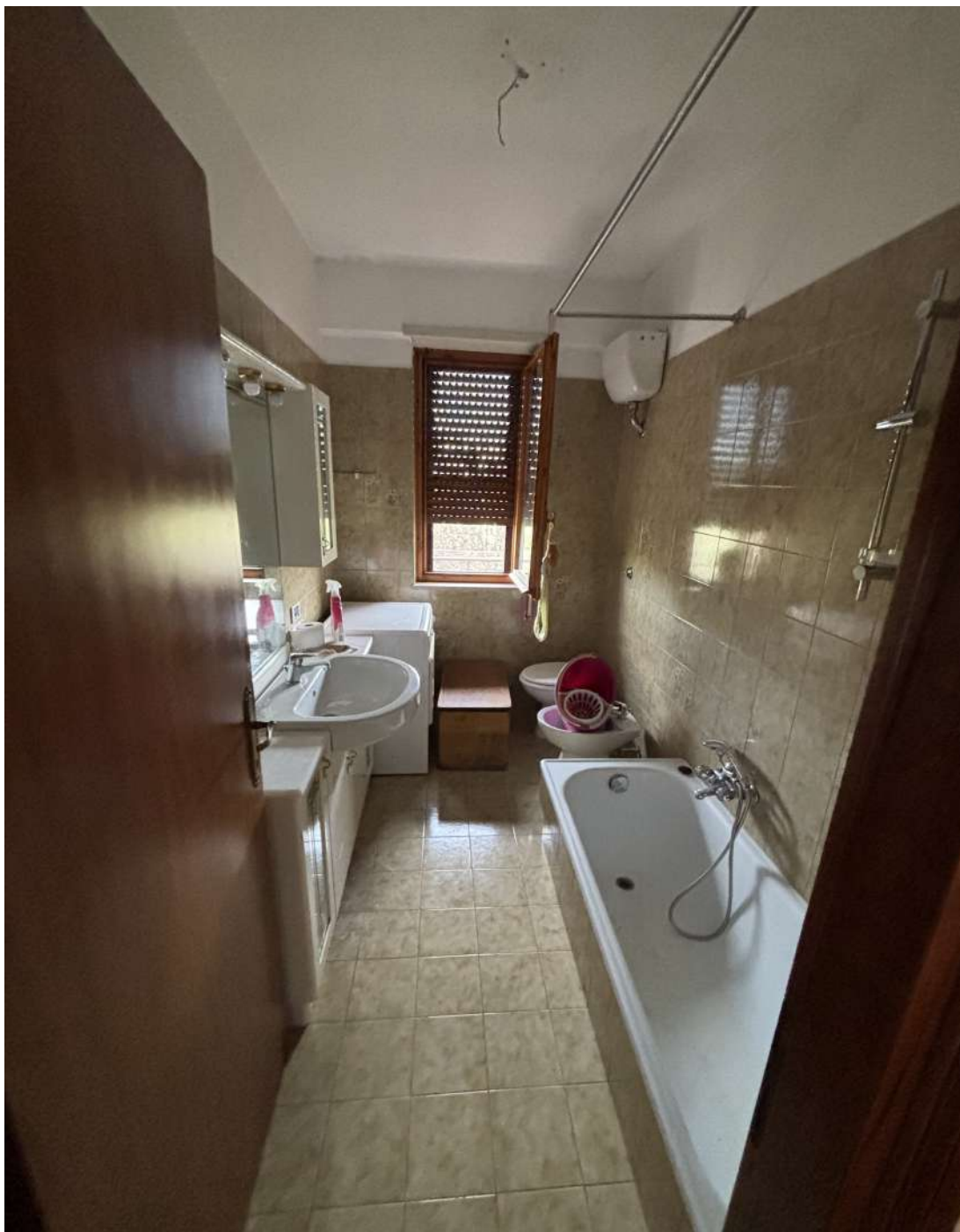
Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO W.C. 2



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO W.C. 1



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO TERRAZZO



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO GARAGE



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO CANTINA



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

Terni, 21/10/2024

Il CTU Geom. Marco Finestauri



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it



COMUNE DI TERNI

ES. IMM. 161/2023

ALLEGATO “H”

ELABORATI GRAFICI

CREDITORE PROCEDENTE: OMISSIS

DEBITORE: OMISSIS

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

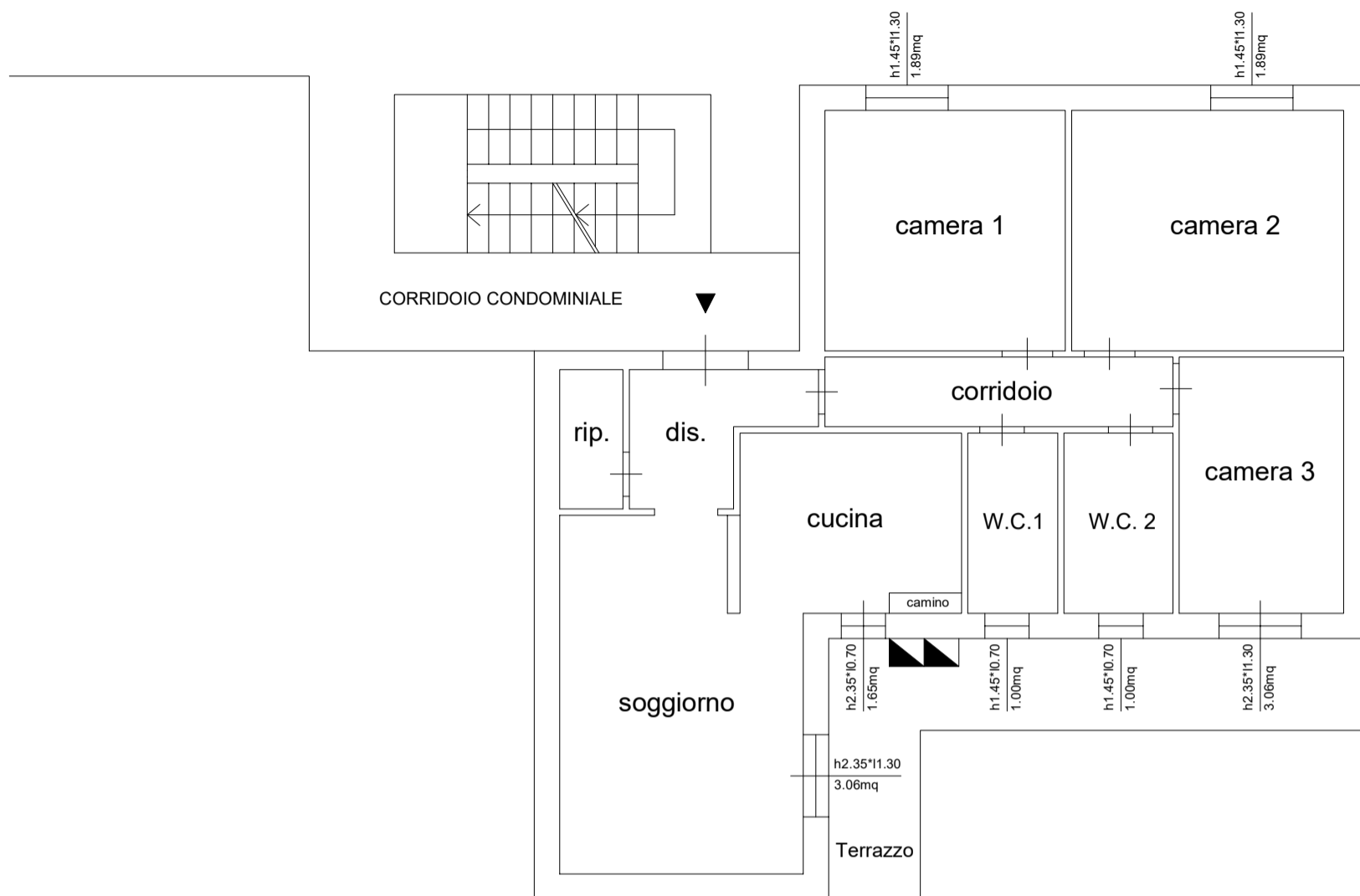
Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@libero.it PEC: marco.finestauri@geopec.it

Foglio 83 P.Ila 745 Sub. 8

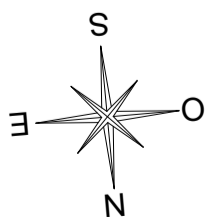
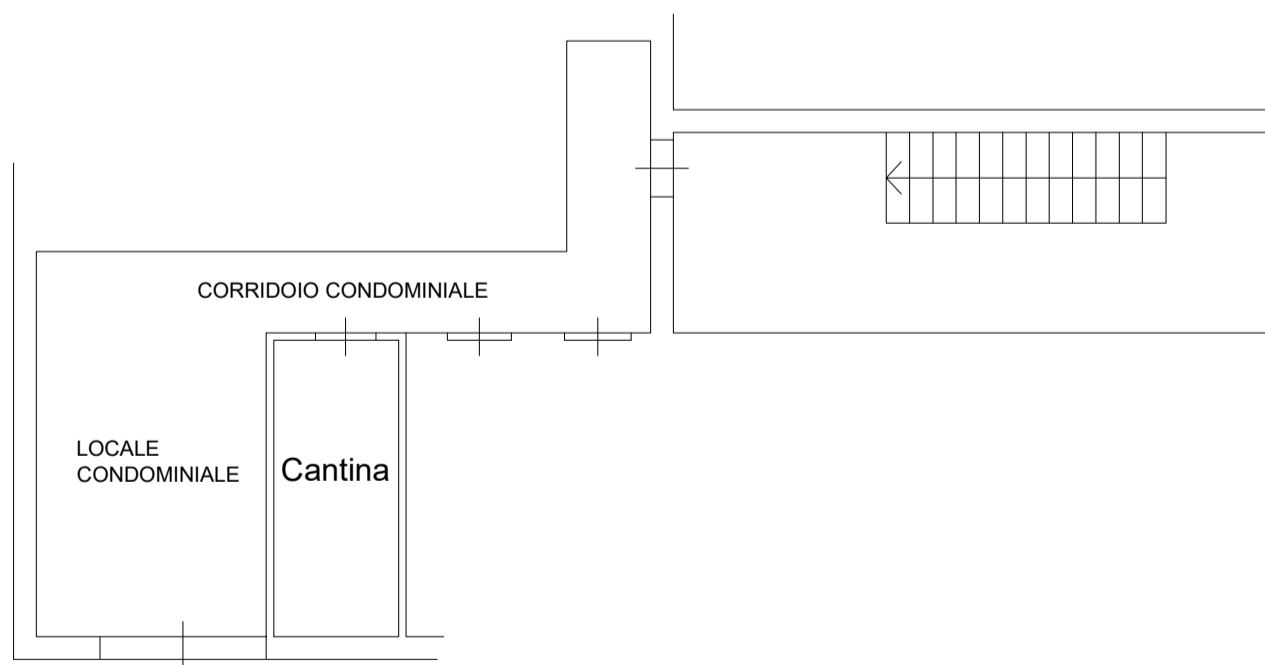
Pianta Piano Terra

H=2.70



Pianta Piano Seminterrato

H=2.40

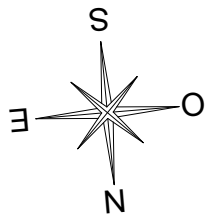
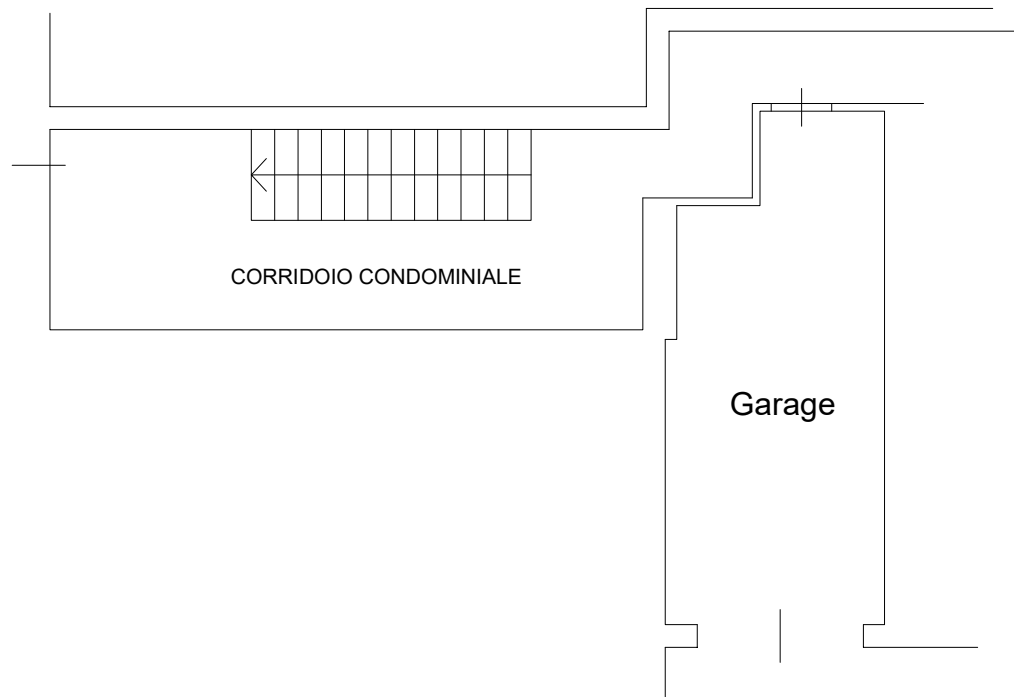


Scala 1:100

Il C.T.U.
Geom. Marco Finestauri

Foglio 83 P.IIa 745 Sub. 21
Pianta Piano Seminterrato

H=2.40



Scala 1:100

Il C.T.U.
Geom. Marco Finestauri