
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Omissis

contro:
Omissis

N° Gen. Rep. **127/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode: **Avv. Domitilla Agostini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Carlo Fava
Codice fiscale: FVACRL80S07E388M
Partita IVA: 01303330557
Studio in: Strada di Maratta Bassa 104 - 05100 Terni
Email: studiotechico@geometracarlofava.com
Pec: carlo.fava@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada del Fondo n. 24/H - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis natX a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietario per 1/1, foglio 71, particella 877, subalterno 2, indirizzo Strada del Fondo 24/H, piano S1-T-1, comune Amelia, categoria A/2, classe 8, consistenza 7 vani, superficie 127 mq, rendita € 668,81 euro

2. Stato di possesso

Bene: Strada del Fondo n. 24/H - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada del Fondo n. 24/H - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada del Fondo n. 24/H - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Omissis (creditore procedente)

Omissis (intervenuto)

5. Comproprietari

Beni: Strada del Fondo n. 24/H - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada del Fondo n. 24/H - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada del Fondo n. 24/H - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada del Fondo n. 24/H - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 131.640,83

Beni in Amelia (TR)
Strada del Fondo n. 24/H

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, Strada del Fondo n. 24/h

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis natX a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietario per 1/1, foglio 71, particella 877, subalterno 2, indirizzo Strada del Fondo 24/H, piano S1-T-1, comune Amelia, categoria A/2, classe 8, consistenza 7 vani, superficie 127 mq, rendita € 668,81 euro

Derivante da: Costituzione del 22/05/2007 pratica n.TR0104219 in atti dal 22/05/2007 COSTITUZIONE (n.918.1/2007)

Confini: Il subalterno 2 confina a nord con il subalterno 1, a sud con la p.lla 700 (palazzina ad uso residenziale), ad ovest con il subalterno 3 e a est con la p.lla 602 (pubblica via)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della procedura è localizzato nel Comune di Amelia in una zona di espansione, all'interno di una lottizzazione denominata San Lorenzo. L'immobile, come la maggior parte di quelli nelle immediate prossimità, è stato edificato negli primi anni del 2000. L'edificio di cui fa parte è una palazzina composta da 4 unità immobiliari residenziali sviluppata su quattro piani di cui uno interrato.

Caratteristiche zona: di espansione

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: L'immobile risulta occupato unicamente dal 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:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. contro Omissis natX a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX E Omissis (debitore non datori di ipoteca) natX a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 26/11/2007 ai nn. 53215/10149; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/11/2007 ai nn. 15166/3616;

- Ipoteca giudiziale a favore Omissis contro Omissis natX a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; Totale: € 25.000,00; Importo capitale: € 10.841,58 , Interessi € 9.158,42, Spese € 5.000,00; A rogito di Tribunale di Rimini in data 06/11/2023 ai nn. 1153; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/01/2024 ai nn. 837/102

- Ipoteca giudiziale a favore Omissis contro Omissis natX a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; Importo totale: € 10.000,00; Importo capitale: € 7.212,40 ; A rogito di Tribunale di Reggio Emilia in data 06/04/2022 ai nn. 644/2022; Iscritto/trascritto a Terni in data 14/04/2024 ai nn. 3986/425

- Ipoteca giudiziale a favore Omissis contro Omissis natX a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; Importo totale: € 3.000,00; Importo capitale: € 1.250,00 ; A rogito di Giudice di Pace di Terni in data 15/07/2023 ai nn. 1126; Iscritto/trascritto a Terni in data 12/04/2024 ai nn. 3994/426

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobile a favore Omissis contro Omissis natX a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, a rogito UNEP Terni in data 04/11/2024 ai nn. 2483, Iscritto/trascritto a Terni in data 06/11/2024 ai nn. 11731/9077

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna (condominio non costituito).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: si presume che la classe di attestazione energetica sia "D"

Avvertenze ulteriori: vedi allegato E

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.IVA XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 07/03/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Clericò, in data 06/11/1992, ai nn. 66713; trascritto a Terni, in data 27/11/1992, ai nn. 10093/7400.

Note: Si precisa che gli immobili oggetto di compravendita sono censiti al C.T. Comune di Amelia Fg. 71 p.lle 181, 182 e 499. (tali p.lle a seguito di atti di aggiornamenti del 1994 e 2007 assumeranno il numero di p.lla 877);

Titolare/Proprietario: Omissis natX a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 11/05/1994 al 07/03/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alcini Angelo, in data 11/05/1994, ai nn. 87875; trascritto a Terni, in data 02/06/1994, ai nn. 4460/3391.

Note: Si precisa che gli immobili oggetto di compravendita sono censiti al C.T. Comune di Amelia fg. 71 p.lle 593 e 607. A seguito di atto di aggiornamento del 2007, assumeranno il numero di p.lla 877.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.IVA XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 07/03/2005 al 26/11/2007 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 07/03/2005, ai nn. 43208/6605; trascritto a Terni, in data 06/04/2005, ai nn. 4040/2442.

Note: Si precisa che gli immobili oggetto di compravendita sono censiti al C.T. Comune di Amelia Fg. 71 p.lle 586, 609 e 610. (tali p.lle a seguito di atti di aggiornamenti del 2007 assumeranno il numero di p.lla 877)

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.IVA XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 07/03/2005 al 26/11/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 07/03/2005, ai nn. 43208/6605; trascritto a Terni, in data 06/04/2005, ai nn. 4039/2441.

Note: Si precisa che gli immobili oggetto di compravendita sono censiti al C.T. Comune di Amelia fg. 71 p.lle 593 e 607. A seguito di atto di aggiornamento del 2007, assumeranno il numero di p.lla 877.

Titolare/Proprietario: Omissis nata a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 26/11/2007 al 06/11/2017 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 26/11/2007, ai nn. 53214/10148; trascritto a Terni, in data 30/11/2007, ai nn. 15165/9399.

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 06/11/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 11/12/2017, ai nn. 1887/9990/17; trascritto a Terni, in data 28/12/2017, ai nn. 13135/9163.

Note: Si precisa che l'immobile oggetto di successione è censito al C.F. Comune di Amelia fg. 71 p.lla 877 sub 2. Nella successione in oggetto risulta trascritto anche un immobile estraneo alla procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 6966 del 21/12/2005

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/06/2005 al n. di prot. 6277

Rilascio in data 21/12/2005 al n. di prot. 6966

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2007

Numero pratica: D.I.A. prot. 2884 del 06/03/2007 pratica n. 1098

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al permesso di costruire

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/03/2007 al n. di prot. 2884

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2007

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano interrato è presente una taverna al posto del vano denominato cantina nella DIA in variante. Sullo stesso piano il bagno risulta invertito con un ambiente denominato locale tecnico. Il secondo locale tecnico risulta invece, al momento dell'accesso, utilizzato come camera da letto.

Regolarizzabili mediante: ripristino d'uso locali cantina e locale tecnico oltre ad una pratica edilizia per cambio utilizzazione Bagno/ripostiglio/locale tecnico

Descrizione delle opere da sanare: La taverna e la camera da letto posta al piano interrato devono essere riportati alla destinazione indicate nel titolo edilizio e il cambio di utilizzazione (bagno/ripostiglio/locale tecnico) tramite una pratica edilizia in sanatoria.

pratica edilizia in sanatoria per cambio di utilizzazione: € 2.000,00

ripristino uso dei vani: € 500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n.413 del 04/06/1993
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 35 - Zone "C1": di nuovi complessi insediativi. Queste aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate sono destinate ai nuovi complessi insediativi. In esse potranno insediarsi, oltre alla residenza, attività commerciali, pubblici esercizi, laboratori artigiani non nocivi e non molesti, attività per lo svago, verde. In queste zone il P.R.G. si attua prevalentemente tramite piano di zona o del piano di lottizzazione planovolumetrico convenzionato. L'approvazione del Piano attuativo resta legata ad una verifica di impatto ambientale. Solo in alcuni casi, quelli rica-

	denti nel secondo comma dell'art. 7 della L.R. n. 53/74 e quando i singoli lotti sono già serviti da strade esistenti e vi sono solo da effettuare gli allacci ai singoli lotti delle principali reti tecnologiche, è possibile l'intervento edilizio diretto da parte dei privati; in questo ultimo caso la superficie minima di intervento non può essere minore di 400 mq e la superficie massima di intervento non potrà superare i 1000 mq. Nelle zone "C1" gli interventi edificatori dovranno rispettare i seguenti indici: - superficie minima di intervento = 400 mq - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,5 mc/mq - altezza massima = 7,5 m - distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m - distanza minima dai fabbricati (Df) = 10 m - distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m - distanza minima dai confini (Dc) = 5 m - indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha La piantumazione dovrà avvenire con alberi di 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. La dotazione minima di aree di parcheggi privati sarà di 10 mq ogni 100 mc di costruito, per le attività amministrative e direzionali 15 mq ogni 100 mc di costruito. Inoltre, in queste zone, per reperire spazi da riservare alle attività collettive si dovrà riservare: - per verde pubblico = 3 mq/ab - per attrezzature di interesse comune = 2 mq/ab - per spazi pubblici attrezzati per il parco, giochi, sport = 4,5 mq/ab - per parcheggi pubblici = 2,5 mq/ab Nei piani di lottizzazione attuati da soggetti privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione secondaria, mentre è a loro completo carico la spesa per le opere di urbanizzazione primaria. Il Comune, tramite apposita Delibera di Consiglio Comunale, determinerà la quota parte di urbanizzazione secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi a carico dei lottizzanti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

l'unità immobiliare si sviluppa su tre piani. al piano interrato sono presenti una taverna, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio/lavanderia. Al piano terra è presente un open space con un angolo cottura, la zona pranzo e soggiorno. E' inoltre presente un wc. Al piano primo sono presenti due camere da letto (una

attualmente usata come studio), un bagno e un terrazzo. Completa l'unità, uno spazio esterno (corte) e un portico al piano terra. Sulla corte si accede tramite un cancello carrabile ed uno pedonale. I vari piani sono collegati da una scala interna ad unica rampa.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **216,46**

E' posto al piano: Terra, primo e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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: L'immobile risulta essere, alla data dell'accesso, in buone condizioni, non presenta criticità importanti. Si menziona una piccola parte di intonaco da mantenere posta al piano interrato, causato da un vecchio problema, ora risolto, di umidità da risalita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta/e a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: c.a. condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Si precisa che si presume che l'impianto sia a norma, ma non è possibile definirlo se non tramite indagini approfondite da ditte specializzate. Si consiglia vivamente, di far verificare che l'impianto sia effettivamente a norma.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Si precisa che si presume che l'impianto sia a norma, ma non è possibile definirlo se non tramite indagini approfondite da ditte specializzate. Si consiglia vivamente, di far verificare che l'impianto sia effettivamente a norma.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: buone Note: Si precisa che si presume che l'impianto sia a norma, ma non è possibile definirlo se non tramite indagini approfondite da ditte specializzate. Si consiglia vivamente, di far verificare che l'impianto sia effettivamente a norma.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Si precisa che si presume che l'impianto sia a norma, ma non è possibile definirlo se non tramite indagini approfondite da ditte specializzate. Si consiglia vivamente, di far verificare che l'impianto sia effettivamente a norma.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Si precisa che si presume che l'impianto sia a norma, ma non è possibile definirlo se non tramite indagini approfondite da ditte specializzate. Si consiglia vivamente, di far verificare che l'impianto sia effettivamente a norma.
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Si precisa che si presume che l'impianto sia a norma, ma non è possibile definirlo se non tramite indagini approfondite da ditte specializzate. Si consiglia vivamente, di far verificare che l'impianto sia effettivamente a norma.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Si precisa che si presume che l'impianto sia a norma, ma non è possibile definirlo se non tramite indagini approfondite da ditte specializzate. Si consiglia vivamente, di far verificare che l'impianto sia effettivamente a norma.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si precisa che si presume che l'impianto sia a norma, ma non è possibile definirlo se non tramite indagini approfondite da ditte specializzate. Si consiglia vivamente, di far verificare che l'impianto sia effettivamente a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano con termosifoni in alluminio
Stato impianto	attualmente funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Si precisa che si presume che l'impianto sia a norma, ma non è possibile definirlo se non tramite indagini approfondite da ditte specializzate. Si consiglia vivamente, di far verificare che l'impianto sia effettivamente a norma.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è estrapolato dal rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo presso l'u.i. oggetto di procedura, redatto misurando la grandezze metriche principali degli ambienti, prese a campione. Le superfici indicate hanno uno scopo di indicare la grandezza di ogni ambiente.

I parametri per la valutazione sono di seguito indicati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)
Sogg./Pranzo/a.c. P.T.	sup reale netta	25,44
WC P.T.	sup reale netta	2,10
Disimpegno P.T.	sup reale netta	1,37
Corte P.T.	sup reale netta	92,69
Portico P.T.	sup reale netta	10,69
Camera P.1	sup reale netta	14,51
Studio P.1	sup reale netta	9,20
Bagno P.1	sup reale netta	4,34
Disimpegno P.1	sup reale netta	1,56
Terrazzo P.1	sup reale netta	8,93
Taverna P.S1	sup reale netta	29,14

Camera P.S1	sup reale netta	7,95
Ripostiglio/lavanderia P.S1	sup reale netta	3,78
Bgano P.S1	sup reale netta	4,76
		216,46

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore dell'immobile è stato determinato usando la Valutazione per Comparazione (MCA) secondo gli standard di valutazione.
Considerato che l'attuale uso è il miglior uso possibile (HBU), le fasi usate per la determinazione sono state le seguenti:

- Ricerca nel mercato di comparabili;
- Rilevazione e scelta dei dati da usare come comparabili;
- La compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
- Tabella di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Amelia;

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Market Comparison Approach

Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
1 Prezzo (€)	160.000	270.000	41.400		(prezzi ricavati da atti)
2 Data (mesi)	23	13	12	0	2% annuo
3 Superficie principale (mq)	181,00	265,00	78,00	113,00	Indice mercantile 1
4 Balconi (mq)	22,00	12,00	6,00	14,00	Indice mercantile 0,30
5 Servizi (bagni) (n.)	2	2	1	3	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 10 anni; Vetustà = 8 anni
7 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	3	3	1	3	Costo marginale da 1 a 2 = 12.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 24.000 €

Fonti comparabili: Comparabile A: Rogito Notaio Donati Massimo rep. 6183 del 31/05/2023; Comparabile B: Rogito Notaio Cirilli Paolo rep. 73412 del 26/03/2024; Comparabile C: Rogito Notaio De Rossi Antonio Felice rep. 25374 del 12/04/2024.
Assunzioni: per la determinazione del piu probabile valore di mercato del subject si assumono come superficie principale, superficie secondaria, lo stato di manutenzione e il numero di servizi ricavati dai dati indicati nei rogiti e riferiti ai dati catastali e ai titoli edilizi indicati nella compravendita. I dati delle compravendite sono state ricercate nei due anni passati con riferimento alla data di affidamento incarico e localizzati nella stessa lottizzazione denominata "San Lorenzo".

Market Comparison Approach

Analisi Prezzi Marginali					
Caratteristica Data					
Possibile fonte per differenziale					
inflazione annua	2,0%				
Andamento (max - min) / min	2,0%				
Prezzo marginale A	160.000	$\frac{2,0\%}{12}$	=	€ 266,67	€/mese
Prezzo marginale B	270.000	$\frac{2,0\%}{12}$	=	€ 450,00	€/mese
Prezzo marginale C	41.400	$\frac{2,0\%}{12}$	=	€ 69,00	€/mese
Caratteristica Superficie principale					
Indice mercantile S1	1,00				
Indice mercantile Balconi	0,30				
Prezzo medio A	$\frac{160.000}{187,60}$	=	€ 852,88	€/mq	
Prezzo medio B	$\frac{270.000}{268,60}$	=	€ 1.005,21	€/mq	
Prezzo medio C	$\frac{41.400}{79,80}$	=	€ 518,80	€/mq	
Rapporto di posizione Sigma = (MIN/MAX)	$\frac{518,80}{1.005,21}$	=	0,52		



Prezzo marginale S1		
Minimo dei prezzi medi		518,80 €/mq
Prezzo marginale pS1 assunto		518,80 €/mq
Caratteristica Superficie Balconi		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi	€	155,64 €/mq
Caratteristica Bagno		
Costo di ricostruzione deprezzato con deprezzamenti lineari		
Vità utile economica		10 anni
Vetustà		8 anni
Costo a nuovo CN		10.000,00 €
CRD = CN * (1-vetustà/vita)	€	2.000,00 €/bagno

Caratteristica Stato di manutenzione

			3	Nomeclatore
	12.000,00		buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono adeguate e non presentano necessità di interventi ordinari imminenti.
		2		
12.000,00		discreto		L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti lievi stati di deperimento di parti di impianti o finiture. Interventi di manutenzione ordinaria sono consigliabili per riportare l'immobile ad uno stato ottimale.
	1			
	sufficiente			L'unità immobiliare si presenta in condizione e necessità di interventi di manutenzione straordinaria importanti comprensivi di eventuali rifacimenti impiantistici e consolidamenti di parti strutturali.

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
1 Data (mesi)	266,67	€ 450,00	€ 69,00
2 Superficie principale (mq)	€ 518,80	€ 518,80	€ 518,80
3 Balconi (mq)	€ 155,64	€ 155,64	€ 155,64
5 Servizi (bagni) (n.)	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
6 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)			€ 24.000,00

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C
1 Prezzo	160.000,00	270.000,00	41.400,00
2 Data (mesi)	-6.133,33	-5.850,00	-828,00
3 Superficie principale (mq)	-35.278,20	-78.857,14	18.157,89
4 Balconi (mq)	-1.245,11	311,28	1.245,11
5 Servizi (bagni) (n.)	2.000,00	2.000,00	4.000,00
7 Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	0,00	24.000,00
Prezzo corretto	119.343,36	187.604,14	87.975,01

Valore di Mercato Subject
(prezz. Corr. A + prezz. Corr. B + prezz. Corr. C)/3 =
131.640,83 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero me-	Valore diritto e
----	----------	------------------	-------------------	------------------

			dio ponderale	quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	216,46	€ 131.640,83	€ 131.640,83

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%)	€ 19.746,12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
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:	€ 109.394,71
---	---------------------

Allegati:

- Allegato A - Estratto di mappa;
- Allegato B - Visura storica Catasto Terreni;
- Allegato C - visura storica Catasto Fabbricati;
- Allegato D - Planimetria catastale, elenco subalterni ed elaborato planimetrico;
- Allegato E - Certificato cause pendenti;
- Allegato F - Rogito;
- Allegato G - Visure ipotecarie;
- Allegato H - Certificato di residenza;
- Allegato I - Documenti pratiche edilizie;
- Allegato J - Documentazione fotografica;
- Allegato K - Elaborato grafico.

L'Esperto alla stima

Carlo Fava