
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Penelope SPV Srl

contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **74/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Carlo Fava
Iscritto all'albo dei Geometri e G.L. della Provincia di Terni al N. 1100
Iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Terni al N. 933
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: Via Agostino di Duccio n. 24 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Omissis nata a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX usufrutto per 1/2; Omissis nata a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2; Omissis nata a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nuda proprietà per 1/2,, foglio 72, particella 780, subalterno -, indirizzo Strada di Santa Maria SNC, piano S1-T-1, comune Amelia, categoria A/7, classe 3, consistenza 12, superficie 257 mq, rendita € 1.084,56 €

2. Stato di possesso

Bene: Via Agostino di Duccio n. 24 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Agostino di Duccio n. 24 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Agostino di Duccio n. 24 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Penelope SPV S.r.l.

5. Comproprietari

Beni: Via Agostino di Duccio n. 24 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Agostino di Duccio n. 24 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Agostino di Duccio n. 24 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Agostino di Duccio n. 24 - Amelia (TR) - 05022

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 185.923,25

Beni in **Amelia (TR)**
Località/Frazione
Via Agostino di Duccio n. 24

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 in villini [A7] sito in CAP: 05022, Via Agostino di Duccio n.24

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis nata a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX usufrutto per 1/2; Omissis nata a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2; Omissis nata a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nuda proprietà per 1/2; foglio 72, particella 780, subalterno -, indirizzo Strada di Santa Maria SNC, piano S1-T-1, comune Amelia, categoria A/7, classe 3, consistenza 12, superficie 257 mq, rendita € 1.084,56 €

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/08/2015 Registrazione UR Sede di Terni volume 9990 n.1459 registrato in data 28/08/2016- Successione di Omissis Voltura n. 6365.1/2016 - pratica n. TR0092263 in atti dal 29/12/2016.

Confini: La p.lla 780 confina a nord con la p.lla 420 del fg. 72 del Comune di Amelia, Strada, Via Agostino di Duccio; A sud confina con la p.lla 457 del medesimo foglio e comune, Strada, Via Andrea Bregno; A est confina con la p.lla 781, edificio in aderenza, progettato ed edificato contestualmente all'unità oggetto di procedura; A ovest confina con la p.lla 779, lotto con edificio residenziale edificato contestualmente all'unità oggetto di procedura.

Note: Si precisa che, al momento della stesura del presente elaborato, le p.lle 457 e 781 (strade limitrofe all'immobile oggetto di perizia) risultano catastalmente di proprietà privata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano seminterrato è rappresentata un ambiente ad uso garage che non è stato realizzato; al piano terra, la scala di accesso alla corte dell'immobile è stata realizzata sul lato opposto del lotto; al piano primo gli ambienti "soffitta" sono ambienti utilizzati come camere.

Regolarizzabili mediante: procedura di variazione catastale Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: al piano seminterrato è rappresentata un ambiente ad uso garage che non è stato realizzato; al piano terra, la scala di accesso alla corte dell'immobile è stata realizzata sul lato opposto del lotto; al piano primo gli ambienti "soffitta" sono ambienti utilizzati come camere. Si precisa che tali indicazioni sono strettamente collegate a quanto indicato nella sezione "conformità edilizia".

In fase di redazione di variazione catastale, la toponomastica, presumibilmente modificata dopo il censimento, va aggiornata alla corretta via e civico.

variazione catastale con procedura Do.C.Fa.: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON 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 anni del 2000. L'edificio di cui fa parte è una bifamiliare con una parete in aderenza con altra u.i. non oggetto di procedura. L'unità è composta da n. 3 piani, uno seminterrato e n. 2 piani fuori terra.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (parzialmente completata) e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Amelia.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00 ; A rogito di Notaio Filippo Clericò in data 12/05/2005 ai nn. 625; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2005 ai nn. 5934/1362

- Ipoteca volontaria attiva; Importo ipoteca: € 90.000; Importo capitale: € 45.000 ; A rogito di Notaio Vincenzo Clericò in data 27/11/2008 ai nn. 19715/9222; Iscritto/trascritto a Terni in data 01/12/2008 ai nn. 14017/2690

4.2.2 Pignoramenti:

-Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Tribunale di Terni - Ufficiale giudiziario in data 12/06/2024 ai nn. 1302; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/07/2024 ai nn.7744/6082;

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: l'unità non fa parte di un condominio.

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: L'unità non fa parte di un condominio

Millesimi di proprietà: l'unità non fa parte di un condominio

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 è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica. Si presume che l'u.i. possa ricadere nella classe energetica D.

Avvertenze ulteriori: le cause in corso sono indicate nell'allegato E.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis nata a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETÀ 1/1 proprietaria ante ventennio al **31/03/2003**.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 31/03/2003 al 12/05/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Clericò, in data 31/03/2003, ai nn. 125669/40792; trascritto a Terni, in data 03/04/2003, ai nn. 3545/2525.

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nuda proprietà per 1/1; Omissis nata a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX usufruttuaria per 1/1. dal 12/05/2005 al 08/09/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Clericò, in data 12/05/2005, ai nn. 624/352; trascritto a Terni, in data 17/05/2005, ai nn. 5879/3570.

Titolare/Proprietario: Omissis nata a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, Piena Proprietà per 1/2 e usufrutto per 1/2; Omissis nata a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1/2; dal 08/09/2016 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 08/09/2016, ai nn. 8615/6129.

Note: Riferimenti Accettazione di eredità con beneficio di inventario del de cuius Bolognini Fabiano deceduto il 27/08/2015. Atto pubblico Tribunale di Terni del 05/10/2015 n. 1055/2015, trascritto in data 14/10/2015 n.8929/6609 a Terni SI precisa che nella relazione notarile allegata al fascicolo della procedura, nella sezione Provenienza immobili nella nota dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario, Il soggetto contro, de cuius è indicato con il nome Omissis e non Omissis. Si considera un mero errore di battitura, anche in relazione al nome della figlia, in quanto il codice fiscale indicato successivamente è riferito a Omissis.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero Concessione Edilizia: 6316

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione villino singolo e bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/06/2003 al n. di prot. 3802

Abitabilità/agibilità in data 10/06/2005

NOTE: Si precisa che la concessione in oggetto ha come oggetto oltre la particella in aderenza con quella oggetto di perizia, anche quella del lotto limitrofo.

Numero pratica: 210/04

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alla C.E.

Oggetto: variante alla Concessione Edilizia 6316

Presentazione in data 27/02/2004 al n. di prot. 2104

Abitabilità/agibilità in data 10/06/2005.

NOTE: Si precisa che la concessione in oggetto ha come oggetto oltre la particella in aderenza con quella oggetto di perizia, anche quella del lotto limitrofo.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile, rispetto a quanto depositato presso gli uffici tecnici comunali ha le seguenti difformità:

Al piano seminterrato:

-Lo spazio ad uso rimessa autoveicoli non è stato realizzato. Al suo posto è presente una corte esclusiva;
-Alcuni ambienti sono adibiti a camera da letto, cucina e soggiorno inoltre tali ambienti sono dotati di corpi scaldanti;

Al piano terra:

-La scala di accesso dalla via risulta spostata sul lato opposto della corte;

Al piano primo:

-Due vani sono adibiti a camere da letto mentre nel progetto sono indicati con destinazione soffitta.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

-Spostamento scala esterna al piano terra;
-Cambio di destinazione dei locali sottotetto.

Pratica edilizia in sanatoria: € 8.000,00

Ripristino locali al piano seminterrato tramite la rimozione dei corpi scaldanti.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

Note: la pratica edilizia in sanatoria comprende il garage (opera in riduzione) e il cambio d'uso dai locali al piano seminterrato in quanto non sanabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

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

	<p>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 ricadenti 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.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare, edificata nel 2003 con struttura in c.a., solai in latero cemento, tamponature in blocchi di laterizio per le pareti esterne e tramezzature per le murature interne. Finiture civili quali intonaco e tinteggiatura interna, pavimentazione e rivestimenti nei bagni e negli angoli cottura, infissi in legno con doppi vetri e persiane in legno, intonaco e tinteggiatura con pigmentazione colorata all'esterno, manto di copertura in tegolo e coppo, pluviali e discendenti in lamiera zincata con sezione circolare. sono presenti zampini in legno. Gli impianti elettrici, di riscaldamento, idrici sanitari sono tutti sottotraccia.

Il piano seminterrato è composto da una taverna con angolo cottura, un vano ad uso disimpegno/pluriuso, n. 2 camere da letto, un bagno, una lavanderia (con allacci per realizzare un bagno completo) oltre che ripostigli/sottoscala e corridoio. Dal piano seminterrato si accede ad una corte/giardino esclusiva dotata di un accesso carrabile e uno pedonale prospicienti la strada.

Il piano terra è composto dalla zona giorno della residenza (soggiorno, pranzo, a/c, ingresso) oltre alla zona notte composta da n. 2 camere da letto e n. 2 bagni (di cui uno accessibile da una camera da letto). Entrambi i bagni sono composti da 4 elementi (tazza, bidet, lavandino, doccia/vasca). é presente inoltre una corte/giardino parzialmente pavimentata. Dalla zona giorno si accede ad un portico che si espone sulla corte del piano interrato. Dalla strada si accede alla corte tramite una scala in c.a. (la quota del piano terra è posta più bassa rispetto a Via Agostino di Duccio).

Il piano primo è composto da n. 3 camere da letto, un bagno e n. 2 terrazzi.

I piani sono collegati da una scala interna. La copertura è con falde a capanna con manto di tegoli e coppi.

Superficie complessiva di circa mq **424,33**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 24 della Via Agostino di Duccio; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, alla data del sopralluogo, si trova in una condizione di manutenzione sufficiente per l'utilizzo e l'uso di tutte le sue parti. Tuttavia, sono emerse diverse criticità di adeguato funzionamento/manutenzione di componenti/finiture/impianti che, non essendo state mantenuti in modo ordinario nei due decenni di vita, si trovano ad oggi a necessitare interventi di manutenzione ordinarie quali rappezzi di intonaci, ripristini crepature non strutturali localizzati, applicazione di prodotti per muffe ed umidità da risalita (soprattutto localizzate al piano seminterrato), tinteggiatura, oltre a sostituzione di elementi impiantistici quali pulsantiere elettriche, galleggianti di bagni e similari.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: Il cancello pedonale posto al piano interrato ha le medesime caratteristiche, mentre quello carrabile posto sullo stesso piano, è a scorrimento.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
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: Grès porcellanato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: Alla data di stesura della perizia, non è possibile dichiarare se l'impianto sia stato modificato dalla data indicata nelle dichiarazioni di conformità allegate nell'agibilità.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: Alla data di stesura della perizia, non è possibile dichiarare se l'impianto sia stato modificato dalla data indicata nelle dichiarazioni di conformità allegate nell'agibilità.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente ispezionabilità: impossibile condizioni: scarse conformità: da collaudare Note: Alla data di stesura della perizia, non è possibile dichiarare se l'impianto sia stato modificato dalla data indicata nelle dichiarazioni di conformità allegate nell'agibilità.

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: Alla data di stesura della perizia, non è possibile dichiarare se l'impianto sia stato modificato dalla data indicata nelle dichiarazioni di conformità allegate nell'agibilità.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: Alla data di stesura della perizia, non è possibile dichiarare se l'impianto sia stato modificato dalla data indicata nelle dichiarazioni di conformità allegate nell'agibilità.
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: Alla data di stesura della perizia, non è possibile dichiarare se l'impianto sia stato modificato dalla data indicata nelle dichiarazioni di conformità allegate nell'agibilità.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: Alla data di stesura della perizia, non è possibile dichiarare se l'impianto sia stato modificato dalla data indicata nelle dichiarazioni di conformità allegate nell'agibilità.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
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	sottotraccia con radiatori in alluminio
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
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.

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 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
Piano Terra - Disimpegno	sup reale netta	7,38
Piano Terra - Soggiorno	sup reale netta	36,68
Piano Terra - Pranzo	sup reale netta	22,36
Piano Terra - Corridoio	sup reale netta	5,50
Piano Terra - Bagno	sup reale netta	5,76
Piano Terra - Letto	sup reale netta	11,31
Piano Terra - Bagno	sup reale netta	4,20
Piano Terra - Letto	sup reale netta	17,07
Piano Terra - Corte	sup reale netta	85,06
Piano Terra - Portico	sup reale netta	26,39
Piano Primo - Corridoio	sup reale netta	7,73
Piano Primo - Letto	sup reale netta	13,42
Piano Primo - Letto	sup reale netta	24,62
Piano Primo - Letto	sup reale netta	18,20
Piano Primo - Terrazzo	sup reale netta	7,20
Piano Primo - Bagno	sup reale netta	11,42
Piano Primo - Terrazzo	sup reale netta	6,96
Piano Seminterrato - Letto	sup reale netta	18,27
Piano Seminterrato - Letto	sup reale netta	12,60
Piano Seminterrato - Bagno	sup reale netta	5,88
Piano Seminterrato - Disimpegno	sup reale netta	4,47
Piano Seminterrato - Corridoio	sup reale netta	3,40
Piano Seminterrato - Corridoio	sup reale netta	12,90
Piano Seminterrato - Disimpegno	sup reale netta	3,50
Piano Seminterrato - Taverna/Soggiorno	sup reale netta	46,46
Piano Seminterrato - Disimpegno	sup reale netta	3,00
Piano Seminterrato - Bagno/Lavanderia	sup reale netta	6,96

Piano Seminterrato - Disimpegno/Pluriuso	sup reale netta	25,29
Piano Seminterrato - Ripostiglio	sup reale netta	2,90
Piano Seminterrato – Corte/Giardino	sup reale netta	104,48
		561,37

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 in villini [A7]

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)	17	7	6	0	4% annuo
3 Superficie principale (mq)	181,00	265,00	78,00	257,00	Indice mercantile 1
4 Balconi (mq)	22,00	12,00	6,00	0,00	Indice mercantile 0,30
5 Servizi (bagni) (n.)	2	2	1	2	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 = x24.000 €

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 e lo stato di manutenzione i dati indicati nei rogiti 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 (ottobre 2024) e localizzati nella stessa lottizzazione denominata "San Lorenzo".

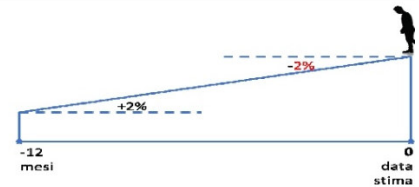
Analisi Prezzi Marginali

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 852,88 €/mq

Caratteristica Superficie Balconi

SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi € 255,86 €/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.
12.000,00		2	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 presente 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)	€ 852,88	€ 852,88	€ 852,88
3	Balconi (mq)	€ 255,86	€ 255,86	€ 255,86
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)	-4.533,33	-3.150,00	-414,00
3	Superficie principale (mq)	64.818,76	-6.823,03	152.665,25
4	Balconi (mq)	-5.629,00	-3.070,36	-1.535,18
5	Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	2.000,00
7	Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	0,00	24.000,00
Prezzo corretto		214.656,43	256.956,61	218.116,06

Valore di Mercato Subject
(prezz. Corr. A + prezz. Corr. B + prezz. Corr. C)/3 =
229.909,70 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie reale netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in vil- lini [A7]	561,37	€ 229.909,70	€ 229.909,70

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%) € 34.486,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.500,00

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: € 185.923,25

Allegati

Allegato A: Estratto di mappa;
 Allegato B: Visura storica C.T.;
 Allegato C: Visura storica C.F.;
 Allegato D: Planimetria catastale;
 Allegato E: Certificato cause pendenti;
 Allegato F: Rogito;
 Allegato G: Visure ipotecarie;
 Allegato H: Certificati di residenza;
 Allegato I: Documenti Edilizia;
 Allegato J: Documentazione fotografica;
 Allegato K: Elaborato grafico.

L'Esperto alla stima

Carlo Fava

