



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **Omissis**



N° Gen. Rep. **24/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/09/2024**



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

Custode Giudiziario: **Dott. Leandro Campana**



Rapporto di Valutazione

Lotto Unico

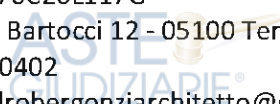
Appartamento

in Amelia (TR) Centro storico

Via Leone IV n. 30



Esperto alla stima: Arch. Alessandro Bergonzi
Codice fiscale: BRGLSN70C26L117G
Studio in: Via Aldo Bartocci 12 - 05100 Terni
Fax: 0744-300402
Email: alessandrobergonziarchitetto@gmail.com
Pec: alessandro.bergonzi@archiworldpec.it



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Leone IV n. 30 (Centro storico) - Amelia (TR) - 05022

Lotto: UNICO: appartamento in via Leone IV n. 30

Corpo 1: appartamento - foglio 70, particella 137, subalterno 16

Categoria: Abitazioni di tipo economico[A/3] vani 3

Dati Catastali:

1- ABITAZIONE: foglio 70, particella 137, subalterno 16, indirizzo Via Leone IV n. 30, p. terra, Comune Amelia (TR), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, Sup. Catastale totale mq. 50 (totale escluse aree scoperte mq. 50), rendita €. 154,94;

Intestataro del Bene di cui al sopra indicato numero 1:

OMISSIS nato ad omissis il omissis- c.f. OMISSIS - Residente in omissis - Proprietario per 1/1.

2. Stato di possesso

Bene: Via Leone IV n. 30 (Centro storico) - Amelia (TR) - 05022

Lotto: UNICO: appartamento via Leone IV n. 30

Corpo 1: Appartamento

Possesso: alla data del primo accesso (23/05/2024) il debitore, convocato come di rito dal Custode Giudiziario, non si è presentato e nessuno ha risposto al suono del campanello; alla data del secondo sopralluogo (26/07/2024) con accesso forzoso nessuno era presente all'interno ed in base allo stato dei luoghi si desumeva che l'appartamento non veniva utilizzato da tempo, sebbene arredato e corredato di suppellettili. Il gruppo di misura dell'energia elettrica ubicato all'interno dell'immobile risultava distaccato dall'Ente Gestore e l'abitazione non era alimentata.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Leone IV n. 30 (Centro storico) - Amelia (TR) - 05022

Lotto: UNICO: appartamento via Leone IV n. 30

Corpo 1: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO. L'immobile richiede interventi per rendere i locali adeguati ai soggetti diversamente abili (adattabilità).

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Leone IV n. 30 (Centro storico) - Amelia (TR) - 05022

Lotto: UNICO: appartamento via Leone IV n. 30

Corpo 1: Appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS

Atri creditori iscritti: NO

5. Comproprietari

Beni: Via Leone IV n. 30 (Centro storico) - Amelia (TR) - 05022

Lotto UNICO: appartamento via Leone IV n. 30

Corpo 1: Appartamento

Comproprietari: NESSUN COMPROPRIETARIO

6. Misure Penali

Beni: Via Leone IV n. 30 (Centro storico) - Amelia (TR) - 05022

Lotto: UNICO: appartamento via Leone IV n. 30

Corpo 1: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Leone IV n. 30 (Centro storico) - Amelia (TR) - 05022

Lotto: UNICO: appartamento via Leone IV n. 30

Corpo 1: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Leone IV n. 30 (Centro storico) - Amelia (TR) - 05022

Lotto: UNICO: appartamento via Leone IV n. 30

Corpo 1: Appartamento

Prezzo da libero: € 18.885,00

Lotto UNICO : appartamento in Amelia (TR) via Leone IV n. 30

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

A)

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

Corrispondenza tra diritti dominicali spettanti all'esecutato e quelli colpiti dal pignoramento? Si

Risulta depositata in atti la certificazione notarile sostitutiva, rispetto a cui:

- la certificazione risale sino ad un atto d'acquisto derivato o originario trascritto in data antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione riporta dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

B)

Il certificato di stato civile dell'esecutato risulta depositato? Si. Risulta depositato il Certificato anagrafico di Stato Civile alla data del 30/04/2024. Il debitore esecutato risulta di stato libero.

C)

Sono depositate le notificazioni degli avvisi ai creditori iscritti? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo 1: appartamento

ABITAZIONE di tipo economico [A3] sita in Amelia (TR) Via Leone IV n. 30, al piano terra.

Note:

Trattasi di una piccola unità immobiliare uso abitazione, posta al piano terra di un edificio ubicato nel centro storico di Amelia, in via Leone IV al civico 30.

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio di mappa n. 70 del Comune di Amelia (TR), particella n. 137, sub 16; categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza 3 vani, superficie catastale 50 mq, rendita catastale Euro 154,94.

L'unità immobiliare è parte di un corpo di fabbrica di più ampie dimensioni ed originariamente unitario, composto di tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), di cui costituiva i fondi, le cantine, che mediante una scala interna erano collegati ai sovrastanti piani abitativi.

Con autorizzazione n. 7364 rilasciata dal Comune di Amelia in data 12/09/2001, l'intero corpo di fabbrica è stato interessato da un intervento di ristrutturazione ai sensi della Legge n. 457/1978 art. 31 lett. b), volto alla redistribuzione degli spazi interni ed al consolidamento statico dell'immobile.

Con specifico riferimento ai locali del piano terra (ex cantine) oggetto dell'esecuzione, l'intervento contemplava la trasformazione dei vani cantina: a seguire si riporta stralcio della relazione progettuale. *"Al piano terra, con ingresso sul vicolo, è prevista la realizzazione dei seguenti vani: cucina, bagno, disimpegno e cantina. Tramite il corpo scala si accede al piano primo ove sono ricavati un disimpegno ed una camera da letto. Gli ambienti prima descritti [...] sono di proprietà del Sig. Omissis (*)."*

(*) proprietario dell'immobile al piano terra precedentemente all'esecutato.

In seguito il Comune di Amelia rilasciò le seguenti varianti al suddetto titolo edilizio originario:

- Autorizzazione n. 4778 in data 15/06/2002 (Variante alla Aut. n.7364);
- Autorizzazione n. 956 in data 03/12/2002 (ampliamento apertura esistente in via Leone IV);
- Permesso di Costruire n. 6669 in data 11/02/2005 (Rinnovo e Variante alla Aut. n.7364);

In particolare il Permesso di Costruire n. 6669/2005, titolare il Sig. Omissis, riguardava specificamente i locali al piano terra dell'edificio oggetto del presente procedimento esecutivo, rispetto a cui era prevista la rimozione della scala interna, che comunicava con il sovrastante piano dove erano ubicate le camere e la variazione d'uso del vano cantina a camera.

Sempre in riferimento all'unità immobiliare al piano terra e limitatamente a questa, successivamente all'ultimazione dei lavori (25/09/2009), il Comune di Amelia in data 23/11/2009, **autorizza l'agibilità** relativa all'unità immobiliare ad uso abitativo censita al foglio 70 p.IIIa 137 sub 16, sita in Amelia via del Leone IV civ. 30. In allegato al certificato di agibilità risultano: la dichiarazione di conformità delle opere del D.L. - l'autocertificazione dei requisiti igienico-sanitari del D.L. - la dichiarazione conformità dell'intervento alla L. n. 13 del 09/01/1989 (barriere architettoniche) - le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici installati (elettrico, idrosanitario, riscaldamento) - ricevuta di avvenuta dichiarazione catastale - documentazione fotografica, ecc..

L'unità ad uso abitativo è posta al piano terreno, con quota del pavimento leggermente inferiore al piano stradale (circa 40 cm.) e ricavata dal recupero di vecchi locali cantina. L'abitazione della superficie netta di circa mq. 50, ha accesso principale sul locale cucina da un vicolo secondario, che diparte da via Civitavecchia, un'intersezione di via Leone IV, dove è ubicata una porta-finestra che immette nel locale cucina, mentre al civico n. 30 su via Leone IV è situata l'apertura su cui si affaccia la porta-finestra a servizio della camera.

La costruzione è di modesta fattura e di tipo economico: in particolare nel lato dell'ingresso dal vicolo si evidenzia la modestia della qualità costruttiva dell'edificio nel suo complesso.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, riscaldamento a radiatori, impianto idrico-sanitario, tutti rinnovati nell'anno 2009.

N.B.:

L'abitazione è composta di un vano cucina, un servizio igienico cieco, un disimpegno ed una camera da letto, rispetto a cui occorre precisare che la presa d'aria e di luce è costituita dalla porta di accesso su via Leone IV, apertura che di fatto non consente un'adeguata e diretta illuminazione all'ambiente tanto da configurare una situazione non dissimile da una camera cieca. Infatti rispetto al portone in legno posto sull'apertura ubicata al civico 30 di via Leone IV, l'infisso della camera risulta più arretrato di circa 2,50 m. configurando una sorta di atrio che precede la camera da letto: ciò determina una scarsa illuminazione dell'ambiente.

L'altezza dei locali è di poco inferiore ai m. 2,60.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà (bene personale)

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: omissis

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS

APPARTAMENTO: foglio 70, particella 137, subalterno 16, indirizzo Via Leone IV n. 30, p. terra, Comune Amelia (TR), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, Sup. Catastale totale mq. 50 (totale escluse aree scoperte mq. 50), rendita €. 154,94;

Confini: p.IIIa 137 sub10, 137 sub 1, via Leone IV, vicolo pubblico.

Identificato al catasto Terreni: particella 137 ENTE URBANO

Derivante da:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Omissis di Terni in data 27/11/2009 Rep. n. 39236 da precedente proprietario Sig. Omissis, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 30/11/2009 ai nn. 14889 registro generale e 9243 Registro Particolare;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risultano millesimi di proprietà di parti comuni.

Conformità catastale:

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione (Fig. 70, p.lla 137 sub 16, in Comune di Amelia) è stato riscontrato quanto segue:

CATASTO URBANO

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, ultima planimetria in atti alla data del 20/05/2024, come riportata in allegato alla presente, presenta modeste difformità presumibilmente derivanti da errata rappresentazione grafica, pertanto non è esattamente rispondente allo stato dei luoghi accertato in sede di accesso in data 26/07/2024 e descritto nell'elaborato grafico di rilievo allegato alla presente (paragrafo 12).

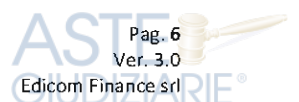
PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE DELL'IMMOBILE.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento dell'unità immobiliare tramite procedura DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: errata rappresentazione muro divisorio cucina-disimpegno con diversa ubicazione dell'apertura di comunicazione

Spese per procedura DOCFA per aggiornamento catastale (parcella tecnico compresi oneri + spese catastali): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati in Comune di Amelia (TR), alla via Leone IV n. 30: trattasi del Centro storico della cittadina, all'interno delle mura urbane ed a pochi metri dalla porta di accesso denominata Leone IV.

Pur inserito nel Centro Storico, l'immobile è servito a circa 100 metri da un parcheggio pubblico ubicato appena all'esterno delle mura.

Caratteristiche zona: centro storico cittadino.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale, con parcheggi sufficienti posti a circa 100 m..

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

Servizi offerti dalla zona: - autobus (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: urbane

Importanti centri limitrofi: Terni - Narni - Orvieto

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano;

Attrazioni storiche: Città di Amelia, Narni ; Orvieto; ecc.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea per Terni, Narni, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del primo accesso (23/05/2024) il debitore, convocato come di rito dal Custode Giudiziaro, non si è presentato e nessuno ha risposto al suono del campanello; alla data del secondo sopralluogo (26/07/2024) con accesso forzoso nessuno era presente all'interno ed in base allo stato dei luoghi si desumeva che l'appartamento non veniva utilizzato da tempo, sebbene arredato e corredato di suppellettili. Il gruppo di misura dell'energia elettrica ubicato all'interno dell'immobile risultava distaccato dall'Ente Gestore e l'abitazione non era alimentata.

In base alle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate l'immobile non è mai stato locato, né in precedenza né ad oggi.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

a favore di **OMISSIS** sede in omissis (C.F. omissis)

a carico di: **OMISSIS** (C.F. OMISSIS) - per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 111.000,00; Importo capitale: € 74.000,00 ; scadenza 30 anni.

a rogito di: Dott. OMISSIS Notaio in Terni in data 27/11/2009 Rep. n. 39237/14097;
Iscritto/trascritto a: Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio - Servizio Pubblicità
Immobiliare in data 30/11/2009 ai nn. 14890/2991
Ipoteca su:
intera proprietà dell'unità immobiliare in Amelia (TR) via Leone IV n. 30, distinta al
N.C.E.U. al foglio n. 70 p.lla 137 sub 16 (A/3 di 3 vani)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento immobili**

a favore di: **OMISSIS** c.f. omissis con sede in Omissis

a carico di: **OMISSIS** (OMISSIS) nato ad omissis

Atto del: 09/02/2024 Rep. n. 137

Pubblico Uff.: TRIBUNALE di Terni - UNEP

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Im-
mobiliare in data 19/02/2024 ai numeri 1779/1353;

gravante su:

- 1/1 della piena proprietà sull'unità immobiliare (abitazione di tipo economico) ubi-
cata in Comune di Amelia (TR), via Leone IV n. 30, distinta nel Catasto Fabbricati del
Comune di Amelia al foglio **70**, p.la **137** sub **16**, cat. A/3, vani **3**, rendita €. 154,94;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano ispezioni ipotecarie aggiornate al 07/08/2024 relativamente a:

Visura ipotecaria: N.C.E.U. Amelia (TR) - F. 70 - p.la **137** - sub 16;

Visura ipotecaria: N.C.E.U. Amelia (TR) - F. 70 - p.la **137** - sub 11;

Inoltre visure storiche catastali aggiornate al 20/05/2024:

N.C.E.U. Amelia (TR) - F. 70 - p.la **137** - sub 16;

N.C.T. Amelia (TR) - F. 70 - p.la **137**;

Infine:

Elenco subalterni assegnati ;

Dimostrazione grafica dei subalterni (prot. TR0132225 del 25/09/2009);

Dimostrazione grafica dei subalterni (prot. TR000003756 del 15/01/2002);

Dimostrazione grafica dei subalterni (prot. T194552 del 04/10/2001).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: in base a quanto potuto accertare, non risulta costituito alcun condominio in quanto non vi sono parti comuni.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO: L'immobile richiede interventi per rendere i locali adeguati ai soggetti diversamente abili (adattabilità).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: In base alle caratteristiche dell'immobile si può stimare al momento in linea del tutto orientativa una classe energetica prossima all'indice "G"

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

Avvertenze ulteriori:

L'immobile è ubicato all'interno dell'area di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 e sancita con Decreto Ministeriale del 05/01/1957 : Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'abitato e delle zone limitrofe del Comune di Amelia (foglio catastali 69, 70, 71).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario nel ventennio:

Sig. **OMISSIS** nato a Omissis il omissis, c.f. OMISSIS, proprietario **proprietario 1/1 in regime di separazione di beni dal 28/01/2002 fino al 27/11/2009.**

La quota dell'intero in piena proprietà era così pervenuta:

- per la quota di un mezzo di piena proprietà in regime di separazione di beni, per **atto di compravendita** a rogito di Dott. Omissis Notaio in Amelia, in data 02/01/2002, Rep. n. 57808, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 17/01/2002 ai nn. 632/495, da potere di OMISSIS nata a Omissis, c.f. OMISSIS;
- per la restante quota di un mezzo di piena proprietà in regime di separazione di beni, per **atto di divisione** a rogito di Dott. Omissis Notaio in Amelia, in data 28/01/2002, Rep. n. 58044, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 18/02/2002 ai nn. 1861/1338, da potere di OMISSIS nato a Omissis il omissis, c.f. OMISSIS e OMISSIS nato a Omissis il omissis, c.f. OMISSIS;

Note:

alla data del 15/01/2002 l'immobile oggetto di pignoramento era identificato catastalmente al foglio di mappa n. 70 del Comune di Amelia, particella 137, **sub 11.** (Si allega relativa visura ipotecaria)

Titolare/Proprietario attuale:

Sig. **Omissis** proprietà per 1/1 dal **27/11/2009 ad oggi**

Per le particella:

foglio n. 70 p.lla 137 sub 16 – (A/3 - vani 3) ;

in forza di: Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Omissis di Terni del 27/11/2009 repertorio n. 39236/14066, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni il 30/11/2009 ai nn. 14889/9243, da potere di OMISSIS nato a Omissis il omissis, c.f. OMISSIS.

CRONOLOGIA:

L'unità immobiliare in esame si è così costituita:

APPARTAMENTO:

NCEU foglio 70 di Amelia (TR), p.lla 137, sub 16, categoria A/3, vani 3, R.C. € 154,94

Unità immobiliare costituita con Variazione del 25/09/2009 pratica TR0132225 per : FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Particella derivante da:

NCEU foglio 70 di Amelia (TR), p.lla 137, sub 11, categoria A/3, 4,5 vani, R.C. € 232,41

Unità immobiliare costituita con Variazione del 15/01/2002 pratica 3756 per : FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Particella a sua volta derivante da:

NCEU foglio 70 di Amelia (TR), p.lla 137, sub 8, categoria A/4, 7 vani, R.C. € 220,53

Unità immobiliare costituita con Variazione del 11/12/2001 pratica 122925 per : FUSIONE

Particella a sua volta derivante da:

NCEU foglio 70 di Amelia (TR), p.lla 137, sub 5

In atti dal 04/10/2001

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'abitazione oggetto di esecuzione deriva da un intervento di ristrutturazione edilizia di un immobile preesistente, di remota costruzione (ante 1967).

In base alle ricerche condotte presso il Comune di Amelia in data 03/06/2024, risultano afferenti all'edificio di cui l'appartamento in esame è parte, le seguenti pratiche edilizie:

1) pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. n. 7364 del 12/09/2001

Richiedente/intestatario: Sigg. OMISSIS - OMISSIS- OMISSIS -OMISSIS

Tipo pratica: autorizzazione per esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia ai sensi della Legge n. 457/1978 art. 31 lett. b), volto alla redistribuzione degli spazi interni ed al consolidamento statico del fabbricato in Amelia via Leone

Progettista: Arch. Omissis

Note:

Con specifico riferimento ai locali del piano terra (cantine) oggetto dell'esecuzione, l'intervento contemplava la trasformazione dei vani cantina: a seguire si riporta stralcio della relazione progettuale.

"Al piano terra, con ingresso sul vicolo, è prevista la realizzazione dei seguenti vani: cucina, bagno, disimpegno e cantina. Tramite il corpo scala si accede al piano primo ove sono ricavati un disimpegno ed una camera da letto. Gli ambienti prima descritti [...] sono di proprietà del Sig. Omissis ()."*

[(*) proprietario dell'immobile al piano terra all'epoca della domanda al Comune di ristrutturazione.]

2) pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 4778 del 15/06/2002

Richiedente/intestatari: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: variante all'Autorizzazione n. 7364 del 12/09/2001 relativamente alle parti dell'immobile del piano secondo.

Progettista: Arch. Omissis

3) pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 956 del 03/12/2002

Richiedente/intestatari: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: variante all'Autorizzazione n. 7364 del 12/09/2001 concernenti l'ampliamento di una apertura esistente al piano terra via Leone IV.

Progettista: Geom. Omissis

4) pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 6669 del 11/02/2005**

Richiedente/intestatari: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Rinnovo e variante all'Autorizzazione n. 7364 del 12/09/2001.

Progettista: Arch. Omissis

Note:

Suddetto titolo edilizio riguardava specificatamente i locali al piano terra dell'edificio, oggetto del presente procedimento esecutivo, rispetto a cui era prevista la rimozione della scala interna, che comunicava con il sovrastante piano dove erano ubicate le camere e la variazione d'uso del vano cantina a camera.

Sempre in riferimento all'unità immobiliare al piano terra e limitatamente a questa, successivamente all'ultimazione dei lavori (25/09/2009), il Comune di Amelia in data 23/11/2009, ne **autorizzava l'agibilità**.

5) pratica: **AGIBILITA' del 23/11/2009**

Richiedente/intestatari: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: certificato di agibilità relativo all'unità immobiliare ad uso ABITATIVO sita in Amelia via Leone IV civ. 30, censita al foglio 70, p.lla 137 sub 16 .

Tecnico: Arch. Omissis

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

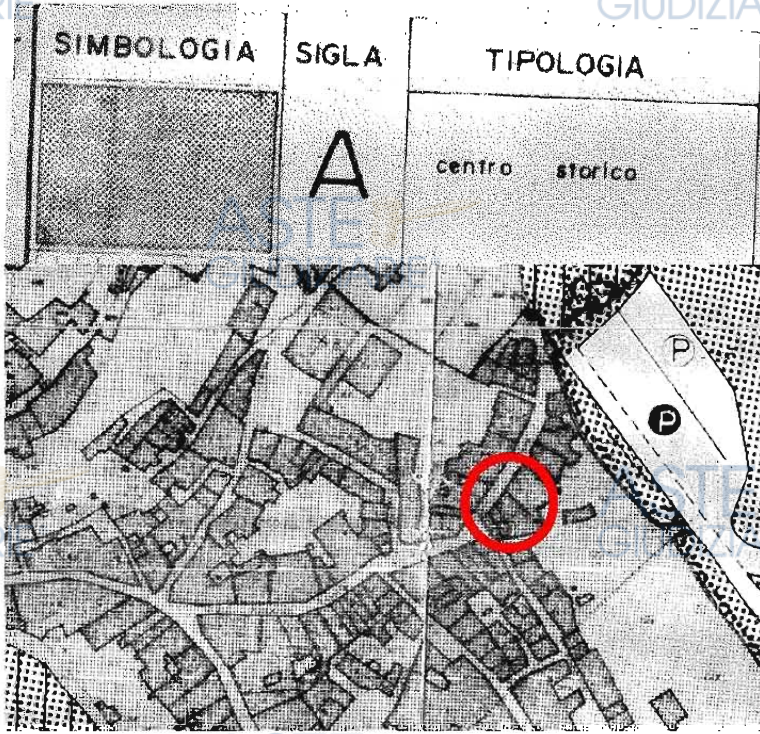
In base alla documentazione reperita e consultata, lo stato dei luoghi relativo all'abitazione (foglio: 70 - particella: 137 sub 16) risulta sostanzialmente conforme al progetto grafico relativo all'ultimo titolo edilizio depositato in Comune (Permesso di Costruire n. 6669 del 11/02/2005).

All'esterno, al di sopra della porta di ingresso alla cucina ubicata nel vicolo pubblico, è presente una piccola pensilina in legno posticcia, non presente nei progetti delle autorizzazioni rilasciate.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

Pur considerata l'esiguità e la modestia della struttura della suddetta pensilina non autorizzata, si ritiene comunque necessario regolarizzare tale difformità prevedendo la rimozione della stessa, i cui oneri di smontaggio e smaltimento si stimano complessivamente in Euro 500,00.

Abitazione di tipo economico[A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Approvato con DPGR n 413 del 4 giugno 1993 Variante Generale DPGR n 336 del 26 giugno 1998
Zona omogenea:	<p>Zone omogenee: Zona A: Centro Storico</p> 
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 30 - ZONE "A": CENTRI STORICI</p> <p>Gli interventi edilizi su fabbricati ricadenti in queste zone, come individuate dalle tavole grafiche di P.R.G. generale circoscritti dalle loro cinte murarie, saranno regolati dalle prescrizioni di piano particolareggiato di iniziativa pubblica tramite il quale si attua il P.R.G.. Prima dell'approvazione del relativo P.P.E. (Piano Particolareggiato di Esecuzione) saranno consentiti solo gli interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo.</p> <p>In queste aree potranno essere consentite destinazioni d'uso di tipo residenziale, commerciale, amministrativo, ricreativo, culturale, svago, verde, piccole attività artigianali compatibili con la residenza.</p> <p>Nella redazione del Piano Particolareggiato si dovrà tenere conto dei seguenti indici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 5 mc/mq - area per parcheggi privati = 0,05 mq/mq <p>Per le altezze massime dei fabbricati e le loro distanze minime si rimanda allo strumento attuativo.</p> <p>Per quanto concerne la dotazione di spazi pubblici di cui al D.M. LL.PP. del 02/04/68 e della L.R. n. 52/83, vista la difficoltà di reperire nell'ambito degli abitati gli spazi necessari, questi ultimi</p>

	potranno essere collocati nelle immediate vicinanze degli stessi.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle Convenzioni	-
Obblighi derivanti	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 13
Ver. 3.0
Edicom Finance Srl

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]****Lotto unico**

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra, porzione di un fabbricato residenziale sito in Centro storico di Amelia, via Leone IV, di remota costruzione, oggetto di un recente intervento di ristrutturazione e redistribuzione autorizzato dal Comune di Amelia nel 2002 e successive varianti, con ultimazione lavori nel 2009.

L'abitazione posta al piano terreno, con quota del pavimento leggermente inferiore al piano stradale (circa 40 cm) e della superficie netta di circa mq. 50, ha accesso principale da un vicolo secondario che diparte da via Civitavecchia, un'intersezione di via Leone IV, dove è ubicata una porta-finestra che immette nel locale cucina, mentre al civico n. 30 su via Leone IV è situata l'apertura su cui si affaccia la porta-finestra a servizio della camera.

L'appartamento bilocale, ricavato dal recupero di vecchi locali cantina, è composto di un vano cucina della superficie di circa mq. 18,50, un servizio igienico cieco, un disimpegno, una camera da letto con annesso vano ripostiglio ricavato in un sottoscala e vano disimpegno annesso alla camera. Rispetto alla camera da letto occorre precisare che la presa d'aria e di luce è costituita dalla porta di accesso su via Leone IV, apertura che di fatto non consente un'adeguata e diretta illuminazione all'ambiente, tanto da configurare una situazione non dissimile da una camera cieca. Infatti rispetto al portone in legno posto sull'apertura ubicata al civico 30 di via Leone IV, l'infisso della camera risulta più arretrato di circa 2,50 m. ricavando una sorta di atrio che precede il locale camera: ciò determina una scarsa illuminazione dell'ambiente. L'altezza dei locali è di circa m. 2,60.

Finiture interne: le pavimentazioni sono in piastrelle di grès porcellanato (effetto cotto); le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con travi lignee a vista. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in piastrelle fino all'altezza di circa m. 2,00. Le porte interne sono tutte in legno, le finestre sono in legno con vetro-camera. L'appartamento presenta finiture di tipo economico, purtuttavia, stante il recente intervento di ristrutturazione ultimato nel 2009, è in buone condizioni di conservazione, fatta eccezione di modesti segni di ammaloramento delle pareti della camera a causa di fenomeni di umidità di risalita.

Impianti tecnologici: l'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (indipendente con tre punti radianti costituiti da elementi in alluminio), impianto gas e impianto fognario (allacciato alla pubblica fognatura). L'acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia murale a gas ubicata nel locale cucina che costituisce nel contempo generatore di calore per l'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico-luci-prese, l'impianto di riscaldamento, l'impianto idrosanitario e di scarico sono stati rinnovati nell'anno 2009 e risultano dotati di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi della Legge 46/90, resa dalle ditte installatrici.

All'esterno l'edificio presenta finiture di discreta qualità su via Leone IV: facciata caratterizzata da rivestimento in intonaco tinteggiato, rifiniture delle aperture (vani di porte e finestre) con elementi in pietra, persiane in alluminio effetto legno, portoni in legno massello, finestre in legno; sporto di gronda con zampini in legno e piastrelle di cotto. Rispetto al prospetto che si affaccia sul vicolo pubblico, nel fronte opposto a quello di via Leone IV, si evidenzia invece una qualità delle finiture scadente, con materiali eterogenei (pietra mista, mattoni, blocchi di pietra, ecc.) in vista ed un contesto di degrado.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Amelia (TR), via Leone IV n. 30

Superficie netta calpestabile dell' appartamento: **mq. 50 circa**

Superficie lorda commerciale dell'appartamento: **mq. 57 circa**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 - ULTIMA RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE 2009

L' appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento periziato risulta inutilizzato da tempo, con condizioni di conservazione comunque buone, tenuto conto del recente intervento di ristrutturazione, ultimato in data 25/09/2009. Le finiture interne sono di qualità economica: non presenta stato di degrado evidente se non limitatamente ad una **problematica relativa all'umidità di risalita evidente sulle pareti della camera, circoscritta alla base del pavimento in corrispondenza del battiscopa. Scarsa la qualità e le caratteristiche di esposizione, aerazione ed illuminazione.** Gli impianti tecnologici sono di recente realizzazione (2009) e conformi alle norme di sicurezza vigenti al momento della realizzazione, come attestato dalle ditte installatrici.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: non valutabile
Fondazioni	tipologia: presumibilmente in pietra a sacco condizioni: non valutabile
Solai	tipologia: con travi in legno condizioni: non valutabile
Strutture verticali	materiale: muri in pietra condizioni: non valutabile
Travi	materiale: travi in legno condizioni: normali per quanto visibile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: porta tipo alla mercantile condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura mista rivestimento: intonaco condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento in grès porcellanato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e angolo cottura materiale: grès porcellanato condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	Non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non valutabile in quanto privo di alimentazione conformità: certificazione conformità disponibile <u>ATTUALMENTE IL CONTATORE RISULTA NON ALIMENTATO</u>



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **da rete** rete di distribuzione:
tubi in rame condizioni: **n.v.**
 conformità: **certificazione conformità non disponibile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **n.v.**
 conformità: **certificazione conformità disponibile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **caldaia murale** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **n.v.**
 conformità: **certificazione conformità disponibile**

Acqua Calda Sanitaria

tipologia: **autonomo** alimentazione: **caldaia murale** condizioni:
n.v.
 conformità: **certificazione conformità disponibile**



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009 (lavori di ristrutturazione)
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio
Stato impianto	Non valutabile
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009 (lavori di ristrutturazione)
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto oggetto della presente perizia si compone di un solo corpo: appartamento distinto al foglio di mappa n. 70 del Comune di Amelia, p.lla n. 137, sub 16 (abitazione di tipo economico).

Il sottoscritto, tenuto in debito conto di tutte le informazioni reperite dal mercato immobiliare per la specifica zona e per immobili di caratteristiche analogabili, ha ritenuto congruo valutare l'immobile attribuendo un valore medio di mercato alla superficie reale lorda (compresi muri esterni, sino ad uno spessore massimo di 50 cm. e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.) a cui sono stati applicati i relativi indici mercantili per destinazione ed uso, considerando sia lo stato attuale dell'immobile, le sue peculiarità, la vetustà, le caratteristiche dell'ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione, ecc..

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
P.lla 137 sub 16 - Appartamento composto da cucina, disimpegno, camera, ripostiglio e wc	sup reale lorda	57,00	1,00	57,00
TOTALI		57,00		57,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune di Amelia (TR)

Zona: centro storico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale - Valore di mercato min (€/mq): 550 - Valore di mercato max (€/mq): 850

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

Nel caso in esame il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici: all'uopo sono state esperite indagini atte a conoscere i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili e assimilabili, che pur soggette alla interpretazione e correzione discrezionale del perito estimatore, forniscono giuste e corrette indicazioni di mercato. Detti accertamenti sono stati condotti mediante consultazione di fonti certe ed attendibili, quali atti di compravendita depositati all'Ufficio del Registro di Terni, bollettini ufficiali editi dalla Regione Umbria, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Agenzie Immobiliari che trattano in modo specifico il mercato immobiliare. Sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del tipo di finiture, delle caratteristiche e peculiarità, dell'ubicazione e quant'altro utile e occorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, se ne è determinato il valore unitario (€/mq) più avanti espresso. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Comune di Amelia (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

O.M.I. Agenzia del Territorio della Provincia di Terni quotazioni SECONDO semestre 2023;

Listino Immobiliare Regione Umbria 2° trimestre 2024;

Principali Agenzie Immobiliari presenti sul territorio.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) Anno 2023 secondo semestre, Amelia- zona centro storico - tipologia analogabile "Abitazioni di tipo economico", stato conservativo normale:

€/mq. min. 550,00 - max. 850,00;

Bollettino Ufficiale edito dalla Regione Umbria - listino immobiliare 2° trimestre 2024 - Comune Amelia - zona centro storico: TIPO ABITABILE €/mq. min. 800,00 - max. 1.000,00;

Altre fonti di informazione:

Valori di vendita rilevati in siti internet dedicati.

Borsino Immobiliare: Amelia, centro storico - quotazioni luglio 2024 - abitazioni civili in stabili di seconda fascia: Valore min. €/mq. 578,00; Valore med. €/mq. 692,00; Valore max. €/mq. 806,00.

8.3 Valutazione corpo:

Lotto unico: abitazione tipo economico [A3] via Leone IV n. 30 Centro storico/Amelia (TR).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, riferito alla data di stesura della presente. Sulla scorta delle analisi condotte rispetto alle indagini eseguite sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. La superficie è stata calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore

massimo di cm. 50 e per le pareti perimetrali confinanti fino a massimo cm. 25), attribuendo alla superficie dei vani del appartamento un coefficiente pari a 1. Sulla base dei dati di mercato reperiti, valutando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, fra cui ci si limita a richiamare l'ubicazione ed il contesto, la veduta e panoramicità, i servizi, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, le dotazioni impiantistiche, la luminosità interna, l'altezza degli ambienti, ecc., si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di:

€/mq 427,00

Derivato da:

Valore medio di mercato (O.M.I.) €/mq. 700,00 x coeff. di merito 0,61

Il Valore medio desunto dalle Fonti sopra richiamate, e riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, è stato rimodulato per adeguamento alle effettive caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, mediante dei **coefficienti di differenziazione**.

Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

L'applicazione dei diversi coefficienti, ha determinato l'individuazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti.

Il coefficiente globale unico pari a **0,61** applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, ha condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie commerciale, dell'immobile in esame.

Il coefficiente di differenziazione ha tenuto conto, tra gli altri, dei seguenti aspetti:

- tipologia edilizia (plurifamiliare);
- vetustà dell'immobile (oltre 60 anni, ristrutturato da 15 anni);
- qualità delle finiture (economica);
- manutenzione (normale: richiede ripristino di piccoli segni di umidità di risalita in camera);
- ubicazione di piano (quota dei pavimenti dell'abitazione al di sotto del piano stradale);
- servizi igienici (singolo);
- riscaldamento (autonomo);
- condizionatore (assente);
- serramenti esterni (assenti oscuranti esterne);
- finestrate (infissi in legno con doppio vetro);
- spazi comuni (assenti);
- parcheggi comuni (assenti nell'immediato spazio di pertinenza);
- esposizione (interna, scadente);
- luminosità (scarsa: inferiore 1/8);
- altezza interna dei vani (ridotta: m. 2,52 - 2,58)
- classe energetica (stimata presunta classe G);
- ecc. ecc..

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (p. 137/16)	57,00	€ 427,00	€ 24.339,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.339,00
Valore corpo arrotondato			€ 24.300,00
Valore complessivo intero			€ 24.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO UNICO p.lla 137 sub 16	Abitazione di tipo economico [A3] in via Leone IV n. 30 – Centro storico - Amelia (TR)	57,00	€ 24.300,00	€ 24.300,00

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%) € 3.645,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.000,00

Spese di regolarizzazione edilizia: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Spese condominiali insolute € 0,00

Inoltre si menziona:

Spese redazione A.P.E. (spesa che resterà a carico dell'acquirente): € 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.885,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 18.885,00

Trattandosi di vendita coattiva da persona fisica non esercente attività d'impresa, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.

Non ricorre il caso dell'esercizio di opzione per l'imponibilità iva.

Terni li 09/08/2024

L'Esperto alla stima

Arch. Alessandro Bergonzi

**Fascicolo allegati:**

- 1) Visure catastali storiche, mappa catastale, elaborati planimetrici;
- 2) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 3) Atto di provenienza;
- 4) Nota Agenzia delle Entrate su eventuali locazioni;
- 5) Certificato stato di famiglia e residenza;
- 6) Titoli edilizi e Certificato di Agibilità.