



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:

N° Gen. Rep. **72/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - fabbricato in zona agricola



Esperto alla stima: Ing. Lucio Cardaio
Codice fiscale: CRDLCU47S16L117I
Studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
Telefono: 0744 425601
Fax: 333/3340807
Email: ing.luciocardaio@gmail.com
Pec: lucio.cardaio@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Madonna delle Grazie n. 28 - Vocabolo Paradiso - Montegabbione (TR) - 05010

Lotto: 001 - fabbricato in zona agricola

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

....., foglio 15, particella 253, subalterno 4, piano T - 1, comune Montegabbione, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 151, rendita € 451,90

2. Stato di possesso

Bene: Via Madonna delle Grazie n. 28 - Vocabolo Paradiso - Montegabbione (TR) - 05010

Lotto: 001 - fabbricato in zona agricola

Corpo: A

Possesso: Occupato da, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Madonna delle Grazie n. 28 - Vocabolo Paradiso - Montegabbione (TR) - 05010

Lotto: 001 - fabbricato in zona agricola

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Madonna delle Grazie n. 28 - Vocabolo Paradiso - Montegabbione (TR) - 05010

Lotto: 001 - fabbricato in zona agricola

Corpo: A

Creditori Iscritti: Amco -asset management company S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Madonna delle Grazie n. 28 - Vocabolo Paradiso - Montegabbione (TR) - 05010

Lotto: 001 - fabbricato in zona agricola

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Madonna delle Grazie n. 28 - Vocabolo Paradiso - Montegabbione (TR) - 05010

Lotto: 001 - fabbricato in zona agricola

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Madonna delle Grazie n. 28 - Vocabolo Paradiso - Montegabbione (TR) - 05010

Lotto: 001 - fabbricato in zona agricola

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Madonna delle Grazie n. 28 - Vocabolo Paradiso - Montegabbione (TR) - 05010

Lotto: 001 - fabbricato in zona agricola

Valore complessivo intero: 100.000,00



Beni in **Montegabbione (TR)**
Località/Frazione **Vocabolo Paradiso**
Via Madonna delle Grazie n. 28



Lotto: 001 - fabbricato in zona agricola

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 frazione: Vocabolo Paradiso, Via Madonna delle Grazie n.

28 Note: Trattasi di un originario immobile con destinazione residenziale al P.P. e cantine e magazzino per lavorazioni agricole al P.T.. Allo stato è stata unita ad un fabbricato di due piani (P.I. e P.T.) con destinazione residenziale. Il lastrico solare di quest'ultimo costituisce un ampio terrazzo per l'immobile in esecuzione.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 15, particella 253, subalterno 4, piano T - 1, comune Montegabbione, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 151, rendita € 451,90

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale risalente al 1995 non è coerente con l'attuale stato di fatto. L'immobile è attualmente dotato di un ampio terrazzo al primo piano di circa 60 mq non previsto in planimetria catastale. Mentre il piccolo terrazzo della facciata di nord-ovest, a seguito della costruzione dell'edificio addossato, è stato demolito ai primi degli anni duemila. Inoltre la corte individuata con il sub 7 (allo stato non pignorata) è stata ridotta per frazionamento a favore della particella 346.

Regolarizzabili mediante: Nuovo elaborato planimetrico e variazione planimetrie per modifiche

Descrizione delle opere da sanare: Nell'elaborato planimetrico la ridotta superficie della corte (non pignorata) e la diversa dimensione del piano primo per demolizione di un piccolo terrazzo e l'inserimento di un grande terrazzo, lastrico solare del fabbricato addossato.

Elaborato planimetrico e planimetria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è situato nella periferia di Montegabbione in località Paradiso. Trattasi di un piccolo agglomerato di fabbricati sparsi con destinazione agricola. Nello specifico trattasi di un fabbricato in tufo disposto su due piani, di cui il piano terra è adibito a cantina, magazzino, cucina, bagno;



mentre il piano prima è adibito ad uso residenziale.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da, in qualità di proprietario dell'immobile

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 annotata a favore di Credumbria-BCC contro , di; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 70000.00; Importo capitale: € 140000.00 ; A rogito di notaio Alberta Canape in data 30/05/2014 ai nn. 5078/3691; Iscritta a Terni in data 09/06/2014 ai nn. 4991/495 ; Note: Il sig. era terzo datore di ipoteca.

4.2.2 Pignoramenti:

Per il corpi A (part. 253 sub 4) e il magazzino (part. 253 sub 3)
Pignoramento a favore di AMCO – ASSET MANAGEME COMPANYNT S.p.a. contro; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 17/06/2025 al n. 1624 trascritto a Terni in data 27/06/2025 al R.G.

7242 e al R.P. n. 5679;



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.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

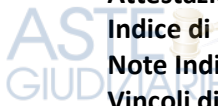
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: per 7/18 della nuda proprietà, per 7/18 della nuda proprietà, per 4/18 della nuda proprietà, per 18/18 dell'usufrutto **proprietarii ante ventennio al 31/05/1996**. In forza di atto di donazione accettata - a rogito di notaio Gianni Fragomeni, in data 31/05/1996, ai nn. 18918; trascritto a Terni, in data 21/06/1996, ai nn. 5274/3908.



Titolare/Proprietario: per 9/18 della nuda proprietà, per 9/18 della nuda proprietà, per 18/18 dell'usufrutto dal 31/05/0096 al 31/05/1996. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianni Fragomeni, in data 31/05/1996, ai nn. 18918; trascritto a Terni, in data 21/06/1996, ai nn. 5275/3909.

Titolare/Proprietario: per 18/18 della nuda proprietà, per 18/18 dell'usufrutto



to **proprietari ante ventennio al 11/12/1998** . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Gianni Fragomeni, in data 31/05/1996, ai nn. 18918; trascritto a Terni, in data 21/06/1996, ai nn. 5276/3910.

Note: Il sig. è proprietario dei 18/18 della piena proprietà a seguito del consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà per il decesso del padre nel 11/12/1998.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 22 del 28/10/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un annesso interrato e alcune modifiche esterne alla casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/09/1997 al n. di prot. 3299

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La costruzione consisteva nella edificazione di una loggia al piano terreno, adiacente alla facciata ovest. La edificazione prevedeva la salvaguardia della finestra della attuale cucina e della porta del locale tecnico. Pertanto entrambi affacciavano all'interno della loggia stessa. Mentre il balcone coperto del primo piano veniva eliminato e sostituito da un grande terrazzo, lastrico solare della loggia; usufruendo della preesistente porta finestra della cucina che affacciava sul balcone coperto. In adiacenza alla loggia veniva edificata una rimessa interrata di mezzi agricoli di circa 100 mq. Era prevista anche una modifica del prospetto sud a cui non si è dato corso. Le rappresentazioni grafiche dello stato attuale (ante la seguente C.E.) confermano lo stato presente, fatta eccezione per le modifiche effettuate per il progetto. Pertanto, pur in mancanza del titolo abilitativo originario, non rinvenuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montegabbione, si può ragionevolmente dedurre che alla data della presente C.E. del 1997 l'immobile non presentasse difformità, rispetto al titolo abilitativo irreperibile.

Numero pratica: prot. 2179 del 2001

Intestazione:

Tipo pratica: rinnovo concessione edilizia

Per lavori: di completamento dei lavori edili non ultimati in termini di cui alla C.E. n. 22 del 1997

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 40 del 16/12/2002

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di fabbricato rurale residenziale

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 14/04/2002 al n. di prot. 1303

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'ampliamento consisteva nel costruire un piano terra sopra l'interrato, aumentando la superficie del lastrico solare/terrazzo del piano primo.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a)Chiusura portico lato est. b) La finestra della cucina affaccia all'interno di proprietà altrui. Pertanto va murata.

Regolarizzabili mediante: Eliminazione chiusura portico e chiusura finestra.

Descrizione delle opere da sanare: Asportazione di tramezzo in legno e policarbonato

rimozione chiusura e muratura finestra: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il proprietario ha chiuso il porticato della facciata est con materiali rimovibili (lastre di policarbonato), che vanno rimossi. Per quanto attiene alla cucina del P.T. ritiene che con la chiusura della finestra, la stanza non abbia più le caratteristiche di vano residenziale in virtù dell'insufficiente rapporto di aeroilluminazione (1/8) previsto all'art. 39 del Regolamento edilizio del Comune di Montegabbione. Resta inteso che l'attuale finestra che affaccia all'interno della rimessa attrezzi va murata.

Note generali sulla conformità: Si precisa che in mancanza di una planimetria catastale aggiornata, l'ambito delle superfici di proprietà va aggiornato con l'inserimento del terrazzo, lastrico solare del fabbricato adiacente in aderenza. Mentre il locale del piano terra, individuato come l.c. (locale tecnico) in planimetria catastale, è stato impropriamente assorbito dal fabbricato in aderenza. Infatti nell'atto di compravendita dell'esecutato del 07/04/2017, la planimetria della rimessa attrezzi (part. 346 sub 3 F. 15) allegata all'atto e controfirmata da contraenti e testimoni, non attesta la presenza del confinante vano l.c. (locale tecnico), che, pertanto rimaneva in proprietà dell'esecutato, ma in possesso del nuovo acquirente. In virtù della circostanza che l'unica porta di ingresso si apriva sul vano "rimessa attrezzi", acquistata dal nuovo acquirente.

Per una piena fruizione della proprietà è necessario che il nuovo proprietario acquisisca una servitù di passaggio sulla corte (F. 15part. 253 ente urbano), compresa una servitù di stazionamento perimetrale di profondità ml 5 in adiacenza della facciata sud-ovest (principale) e di 2 m di profondità in adiacenza delle altre due facciate. Ciò sia per necessità di carico e scarico, sia per posa ponteggi di future manutenzioni. A queste si deve aggiungere una servitù di attingimento al pozzo sito in vicinanza, all'interno della corte, in assenza di rete idrica comunale. **Ciò in quanto la corte, che circonda il fabbricato, non è stata pignorata.**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C.n.24 del 29 maggio 2001
Zona omogenea:	E1
Norme tecniche di attuazione:	Zona E1 (agricole normali) art. 20
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I.f. 0,0005 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Altro:	La potenzialità edificatoria è stata già utilizzata sulla scorta del comma 2 dell'art. 20, per costruire il fabbricato adiacente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato viene venduto senza corte, pertanto risulta impossibile qualsiasi ampliamento, costruzione di annessi, sopraelevazioni.

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

PIANO TERRA: Da un vestibolo compreso tra vano scale e magazzino si accede a: A) cucina, ampio vano , pavimentato con piastrelle e rivestito nell'angolo cottura, con superficie di circa mq 15,12. L'ingresso dalla cucina previsto in planimetria catastale sulla parete di nord-ovest non esiste, poiché otturato dopo la costruzione dell'immobile adiacente. Dalla cucina si accede , scendendo con gradino di cm 13, a B) cantina, ampio locale di circa mq 28,65 pavimentato con getto di cls; presenta una perimetrazione interna in muratura che funge da tina. Da questo, tramite gradino di 17 cm si sale al bagno: C) vano di circa mq 5,76, dotato di vaso, doccia e lavatoio, pavimentato in piastrelle, ma non rivestito, fatta eccezione del box doccia; i muri risultano in condizioni pessime. Questo vano è compreso tra i vani A e C - denominato catastalmente " I.c." probabilmente locale caldaia: Allo stato non risulta accessibile, in quanto la sua porta, aperta all'esterno sulla parete nord-ovest, è attualmente inglobata nella proprietà adiacente. In mancanza di misurazioni dirette, dalla planimetria catastale si può misurare una superficie di circa mq 4,84 netti. Ritornando in cantina, l'accesso esterno carrabile è stato chiuso, in quanto è stata perimetrata l'area sottostante al balcone della sovrastante camera di nord-est. La perimetrazione abusiva è stata eseguita con materiali facilmente amovibili (reticolo in travetti di legno e lastre di materiale plastico (policarbonato) Dall'esterno del piano terra si accede anche al magazzino: D) distinto catastalmente alla part. 253 sub 3, con superficie netta di circa mq 22,90; pavimentazione in piastrelle, fenomeni di umidità da risalita così come in tutti i vani del piano terra.

PIANO PRIMO: salendo le scale esterne, si può entrare nell' ingresso: E) vano doppio composto da un corridoio e da un successivo disimpegno per una superficie netta complessiva di circa mq 7,23. Da questo la prima porta a destra si apre sul soggiorno F) ampio vano con superficie di circa mq 23,26, è presente un caminetto d'angolo; uscendo dalla portafinestra si accede a un balcone: G) con superficie di circa mq 6,54. Ritornando sul corridoio, alla sinistra si entra in cucina: H) vano con superficie di circa mq 11,92. Presenta un pavimento in piastrelle molto rovinato. Salendo un gradino di cm 22 (fuori norma dalle leggi sulle barriere architettoniche) e aprendo la porta finestra si accede al terrazzo: I) con superficie netta di circa mq 58,48. Rientrando nel disimpegno, dalla porta destra si accede alla camera: L) ampio vano con superficie netta di circa mq 16, pavimentato con parquet a quadrotte; da questo si accede al balcone: M) con superficie di circa mq 7,95. Ritornando al disimpegno si può accedere al bagno N) vano con superficie netta di circa mq 5,26, pavimento e rivestimento in piastrelle, è dotato di lavabo, bidet, vasca. Alla sinistra del disimpegno si apre una camera O) ampio vano con superficie di circa mq 17,66; da questo si accede ad un balcone P) con superficie di circa mq 4,80. Il piano primo presenta una superficie lorda di mq 99, pertinenze dirette per mq 81,59

(balconi G, M, P e terrazzo I) il piano terra presenta una superficie lorda di mq 28,58 (cucina e bagno); un magazzino con superficie lorda di mq 29, una cantina con superficie lorda di mq 34,77. Pertinenze dirette per mq 2,18 (portico di ingresso) e pertinenze indirette per mq 7,68 (portico della cantina), per mq 1,85 (sottoscala).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **255,73**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1976 (data presunta)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,76 al piano primo- m 2,56/2,70 al piano terra

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni sufficienti/mediocri. Soprattutto per lo stato delle pavimentazioni, con presenza di piastrelle sbreccate e venature, soprattutto in cucina.

L'impianto termico con termostufa a legna. L'impianto idrico è alimentato da un pozzo. Il sistema fognante scarica le acque nere e grigie in fossa Imhoff, che vengono successivamente disperse nel terreno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti/mediocri**

Note: Il balcone M presenta la soletta in c.a. notevolmente deteriorata.

Solai

tipologia: **solaio latero-cementizio** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura in tufo** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: limitatamente **visibile** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura in tufo e pietrame** coibentazione: **inesistente**

rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

Note: l'edificio presenta una muratura in pietrame per circa un metro di altezza ed una successiva muratura in tufo sino alla copertura.

Pavim. Esterna

materiale: **porfido** condizioni: **buone**

Note: è stato pavimentata la corte (l'ente urbano) antistante l'ingresso ai piani e l'ingresso al magazzino per una profondità di circa ml 8 e un mar-

ciapiede della facciata sud-ovest per una lunghezza di circa m 5.

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Note: Al P.P. i vani presentano piastrelle in ceramica in tutti i vani, fatta eccezione per le camere che presentano quadrotte in legno. Le condizioni sono generalmente scarse, in cucina in condizioni pessime.

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **mediocri**

Note: La porta di ingresso al P.T. è in alluminio e vetro.

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **mediocri**

Note: Al piano terra è rivestito solo l'angolo cottura della cucina e il box doccia.

posizione: **esterne a due rampe** rivestimento: **pietra serena** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

Portone di ingresso

Rivestimento

Scale

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **termostufa** alimentazione: **legna** diffusori: **radiatori in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Note:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In mancanza del titolo abilitativo originario si è adottato la data della costituzione in catasto. L'impianto va verificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termostufa a legna
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002 (presunta)
Note	L'impianto va verificato

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la superficie lorda della cucina del P.T. è stato adottato un coefficiente riduttivo dello 0,8 in quanto non avendo finestre non rispetta il Regolamento Edilizio Comunale. Per il bagno di P.T. è stato adottato un coefficiente riduttivo del 50% sia per le finiture (manca lavabo e bidet) sia per lo stato generale delle superfici, assimilabile a una cantina.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
balconi M,G,P, terrazzo I per la superficie eccedente i 25 mq	sup reale lorda	56,59	0,10	5,66
balconi M,G,P, terrazzo I per i primi mq 25	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
superficie piano primo vani abitabili	sup reale lorda	99,00	1,00	99,00
portici G, H del piano terra, sottoscala	sup lorda di pavimento	11,71	0,30	3,51
cucina del piano terra	sup reale lorda	20,51	0,80	16,41
cantina e bagno	sup reale lorda	42,92	0,50	21,46
		255,73		153,54

Accessori

A

1. magazzino-box auto

Posto al piano T

Composto da un vano

Sviluppa una superficie complessiva di 29 lorda mq

Destinazione urbanistica: magazzino

Valore a corpo: € 13000

Note: Trattasi del magazzino distinto in catasto al foglio 15 particella 253 sub 3, categoria C/2, classe 4, superficie 29 mq, rendita € 42,76

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in vendita, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Montegabbione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

Listino trimestrale dei beni immobili della Camera di Commercio dell'Umbria.;

Altre fonti di informazione: Offerte rinvenibili su Internet.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso magazzino-box auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.897,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
balconi M,G,P, terrazzo l per la superficie eccedente i 25 mq	5,66	€ 750,00	€ 4.245,00
balconi M,G,P, terrazzo l per i primi mq 25	7,50	€ 750,00	€ 5.625,00
superficie piano primo vani abitabili	99,00	€ 700,00	€ 69.300,00
portici G, H del piano terra, sottoscala	3,51	€ 750,00	€ 2.632,50
cucina del piano terra	16,41	€ 750,00	€ 12.307,50
cantina e bagno	21,46	€ 750,00	€ 16.095,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 106.897,00

Valore Finale

€ 106.897,00

Valore corpo € 106.897,00

Valore Accessori € 13.000,00

Valore complessivo intero € 119.897,00

Valore complessivo diritto e quota € 119.897,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			valore ponderale	quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso magazzino-box auto	153,54	€ 119.897,00	€ 119.897,00

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%) € 17.984,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

incremento monetario € 1.087,55

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.000,00

Data generazione:
25-05-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Lucio Cardaio