



TRIBUNALE DI TERNI



SEZIONE CONCURSALE



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R.G. 11/2024



DEBITORE



GIUDICE DELEGATO



Dott. ALESSANDRO NASTRI



LIQUIDATORE

AVV. MATTEO MANDO'



STIMA BENI IMMOBILI



TECNICO INCARICATO



Geom. MARCO GIULIANI



CF: GLNMRC63H11A262Q

con Studio in Terni (TR), Via S. Marco n.13

telefono: 0744 406091

e-mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it

P.E.C.: marco.giuliani2@geopec.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Amelia (TR), in Via Orvieto n. 21, scala B, al piano secondo con cantina al piano terra, della superficie commerciale di mq 169,45, per la quota di proprietà di 1/1 spettante a:

- -, nato ad -il -, c.f. -, per

1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con-;

- -, nata a -il -, c.f. -, per

1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con -.

L'abitazione è sita nel Comune di Amelia, Via Orvieto n. 21, scala B, al piano secondo di un fabbricato privo di ascensore.

Al piano terra vi è la cantina di pertinenza.

L'accesso dalla via pubblica avviene dalla corte comune e dal vano scala comune, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81 Particelle n. 127 sub 19 (corte) e n. 127 sub 20 (vano scala B, civico 21).

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni del fabbricato tra cui la corte ed i due vani scala comuni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81 Particelle n. 127 sub 19 (corte), n. 127 sub 20 (vano scala B, civico 21) e n. 127 sub 21 (vano scala A, civico 19) quali Beni Comuni non Censibili (B.C.N.C.).

Inoltre sono compresi i diritti di piena proprietà per 6/60 su sette magazzini ed un negozio facenti parte dello stesso fabbricato, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81 Particelle n. 127 sub 11, n. 127 sub 12, n. 127 sub 13, n. 127 sub 14, n. 127 sub 15, n. 127 sub 16, n. 127 sub 17, n. 127 sub 22.

Coordinate GIS: 42,5544; 12,41266.

Identificazione Catastale:

- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 8 (catasto fabbricati), Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 369,27; indirizzo catastale Via Orvieto 21, piano T-2;

intestato a:

- -, nato ad -il -, c.f. -, per 1/2

della piena proprietà in regime di comunione dei beni con -;

- -, nata a -il -, c.f. -, per 1/2

della piena proprietà in regime di comunione dei beni con -.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Vano scala e corte comune su più lati, abitazione Particella n. 127 sub7.

- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 19 (catasto fabbricati), Bene comune non censibile – Partita Speciale A, senza intestazione, indirizzo catastale Via Orvieto 19, piano T (N.B. è la corte comune);
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 20 (catasto fabbricati), Bene comune non censibile – Partita Speciale A, senza intestazione, indirizzo catastale Via Orvieto 19, piano T-1-2-3-4 (N.B. è il vano scala comune – scala B, al civico 21);
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 21 (catasto fabbricati), Bene comune non censibile – Partita Speciale A, senza intestazione, indirizzo catastale Via Orvieto 19, piano T-1-2-3 (N.B. è il vano scala comune – scala A, al civico 19).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Magazzini e negozio intestati a:

- -, per 3/60
della piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- - per
3/60 della piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- -
, per 3/60 della piena proprietà;
- -per 6/60 della
piena proprietà;
- - per 3/60
della piena proprietà;
- -per 6/60
della piena proprietà;
- - per 6/60
della piena proprietà;
- -
per 3/60 della piena proprietà;
- -per 6/60
della piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- -per 3/60 della
piena proprietà;
- -per 3/60 della
piena proprietà;
- - per
3/60 della piena proprietà;
- - per 3/60 della
piena proprietà in regime di comunione dei beni con -;
- - per 3/60
della piena proprietà in regime di comunione dei beni con -;
- -per 6/540 della
piena proprietà;

ASTE
GIUDIZIARIE®

c.f. -
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

- per 6/540 della piena proprietà;
- per 1/15 della piena proprietà;
- per 6/540 della piena proprietà;

ASTE
GIUDIZIARIE

- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 11 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 234 mq, Rendita Euro 483,40; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, scala B, piano 4;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 12 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 232 mq, Rendita Euro 479,27; indirizzo catastale Via Orvieto n. 19, scala A, piano 3;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 13 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita Euro 39,25; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, piano T;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 14 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita Euro 39,25; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, piano T;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 15 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 18 mq, Rendita Euro 37,18; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, piano T;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 16 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 11 mq, Rendita Euro 22,72; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, piano T;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 17 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 14 mq, Rendita Euro 28,92; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, piano T;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 22 (catasto fabbricati), Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 140 mq, Rendita Euro 2.480,03; indirizzo catastale Via Orvieto n. 19, piano T;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	m² 169,45
Consistenza commerciale complessiva accessori:	m² 798,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.414,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.000,00
Data della valutazione:	14/04/2025

ASTE
GIUDIZIARIE

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

ASTE
GIUDIZIARIE

Alla data del sopralluogo l'appartamento e la cantina distinti con la Particella n. 127 sub 8 sono abitati dal nucleo familiare dei Sigg.ri -.
I magazzini ed il negozio in comproprietà sono liberi.
Alcuni magazzini sono utilizzati come ripostigli da tutti i comproprietari.

ASTE
GIUDIZIARIE



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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria iscritta a Terni al n. 579 del R.P., in data 24/04/2017, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Atto Notaio Antonio Felice De Rossi con sede in Amelia (TR), Repertorio n. 23541 del 19/04/2017, a favore di -, con sede in --

(Domicilio ipotecario eletto a -, -) per

1/1 della piena proprietà contro -, nato ad -c.f. -

, per 1/2 della piena proprietà e --
per 1/2 della piena proprietà.

Importo Ipoteca: € 202.500,00

Importo Capitale: € 135.000,00



Gravante sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 8.



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile comprese le spese di riscaldamento:	€ 1.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2024:	€ 9.765,99
Quote millesimali dell'immobile Abitazione e cantina: generali	87,31
Quote millesimali dell'immobile Abitazione: spese fisse riscaldamento	95,76
Quote millesimali dell'immobile Negozio sub 22 : generali	173,56
Quote millesimali dell'immobile: tabella ascensore	0,00
Quote millesimali dell'immobile: tabella autoclave	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:*6.1. attuale proprietaria:*

-, per 1/2 della

piena proprietà in regime di comunione dei beni con -

, per 1/2 della piena proprietà in

regime di comunione dei beni con , dal 19/04/2017 ad oggi in forza dell'Atto

di compravendita del Notaio Antonio Felice De Rossi con sede in Amelia (TR), Repertorio n. 23540 del 19/04/2017, trascritto a Terni il 24/04/2017 al n. 2756 del Registro Particolare. Relativo all'abitazione distinta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 8.

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni del fabbricato tra cui la corte ed i due vani scala comuni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81 Particelle n. 127 sub 19 (corte), n. 127 sub 20 (vano scala B, civico 21) e n. 127 sub 21 (vano scala A, civico 19) quali Beni Comuni non Censibili (B.C.N.C.).

Inoltre sono compresi i diritti di piena proprietà per 6/60 su sette magazzini ed un negozio facenti parte dello stesso fabbricato, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81 Particelle n. 127 sub 11, n. 127 sub 12, n. 127 sub 13, n. 127 sub 14, n. 127 sub 15, n. 127 sub 16, n. 127 sub 17, n. 127 sub 22.

6.2. precedenti proprietari:

-per 1/1 della

piena proprietà dal 13/12/1985 al 19/04/2017 in forza dell'Atto di compravendita del Notaio Giovanni Spagnoli, con sede in Amelia, Repertorio n. 19935 del 13/12/1985, trascritto a Terni il 02/01/1986 al n. 5 del Registro Particolare.

Relativo all'abitazione distinta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 8.

Nella vendita è compresa "la proprietà pro quota e l'uso in comune dei beni condominiali, nulla escluso".

N.B. Per i magazzini ed il negozio in comproprietà per 6/60 si omette per brevità di indicare gli attuali ed i precedenti proprietari. Lo scrivente ha comunque effettuato delle visure catastali ed ipotecarie per ogni immobile in comproprietà dalle quali non risultano gravami a loro carico.

I vari passaggi di proprietà di ogni immobile sono indicati sia nelle visure catastali storiche e sia negli elenchi delle note trascritte che si allegano.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. pratiche edilizie:

Identificativo: **11890/1964.**

Tipo pratica: Licenza Edilizia n. 11890/64 rilasciata il 25/01/1965.

Intestazione:

Per lavori: Costruzione di un fabbricato d'abitazione ad Amelia Via Orvieto.

Identificativo: **11890/1964.**

Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità n. 11890/64 rilasciata il 29/12/1966.

Intestazione:

Per lavori: Costruzione di un fabbricato d'abitazione ad Amelia Via Orvieto.

Identificativo: **2285/1971.**

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia n. 2285 rilasciata il 06/03/1971.

Intestazione:

Per lavori: Costruzione della recinzione dell'area di proprietà, in Amelia Via Orvieto.

Identificativo: **14185/1978.**

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia n. 14185 rilasciata il 04/11/1978.

Intestazione:

Per lavori: Trasformazione apertura esterna a servizio vano termico edificio sociale in Amelia Via Orvieto.

Identificativo: **2900/1990.**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 2900 rilasciata il 18/05/1990.

Intestazione:

Per lavori: Realizzazione opere abusive fabbricato in Amelia Via Orvieto. (Realizzazione di un muro di contenimento, nuove aperture, creazione di vani ad uso non residenziale)

Identificativo: **4688/1993.**

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia n. 4688 rilasciata il 24/05/1993.

Intestazione:

Per lavori: Risanamento igienico conservativo e cambiamento destinazione d'uso locale in Amelia Via Orvieto. (Relativo all'attuale negozio sub 22 ed al magazzino sub 13)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo: **744/1993.**

Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità n. 744 rilasciata il 06/12/1993.

Intestazione:

Per lavori: Relativa all'Autorizzazione n. 4688/1993 per risanamento igienico conservativo e cambiamento destinazione d'uso locale in Amelia Via Orvieto. (Relativo all'attuale negozio sub 22 ed al magazzino sub 13) – Nella pratica vi è l'Autorizzazione provvisoria allo smaltimento di scarichi civili rilasciata in data 14/12/1989.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo: **10338/2002.**

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia n. 10338 rilasciata il 20/12/2002.

Intestazione:

Per lavori: Consolidamento muro e convogliamento acque piovane in Amelia Via Orvieto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo: **1027/2006.**

Tipo pratica: DIA n. 1027 presentata il 19/10/2006 con Protocollo n. 11914.

Intestazione:

Per lavori: Manutenzione straordinaria fabbricato – rifacimento cemento ammalorato cordoli tetto – sistemazione impianto citofonico scala "A" e "B" – sistemazione area esterna (parcheggio condominiale in Amelia Via Orvieto).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo: **1497/2009.**

Tipo pratica: DIA n. 1497 presentata il 07/03/2009 con Protocollo n. 3188.

Intestazione: (comproprietario).

Per lavori: Realizzazione modifiche interne nei locali siti ad Amelia in Via Orvieto. (riguarda il negozio particella 127 sub 22)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo: **5847/2009.**

Tipo pratica: Autorizzazione di Agibilità rilasciata il 21/05/2009, richiesta presentata il 27/04/2009 con Protocollo n. 5847.

Intestazione: (comproprietario).

Per lavori: L'agibilità è relativa all'unità immobiliare ad uso centro estetico censita al foglio 81 particella 127 sub 22 sita in Amelia in Via Orvieto n. 19.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo: **492/2019.**

Tipo pratica: CILA n. 492 presentata il 03/10/2019 con Protocollo n. 14542.

Intestazione:

Per lavori: Sostituzione dei canali di gronda e discendenti del Condominio - sito in Amelia in Via Orvieto 19/21.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7.2. situazione urbanistica:

Il P.R.G. vigente è stato approvato con D.P.G.R. n. 413 del 04/06/1993.

Successivamente è stata approvata una Variante Generale al P.R.G. con D.P.G.R. n. 336 del 26/06/1998.

Il fabbricato ricade in Zona E3 – Aree agricole ad edificabilità limitata - art. 42 ed art. 40 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G., ed è sottoposto al Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004, Art. 142 comma 1, lett.c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative fasce.

Si riportano gli articoli delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) della Variante al P.R.G.

Articolo 42 - Zone "E3": aree agricole ad edificabilità limitata.

- a) In queste aree per gli interventi edificatori ai fini abitativi restano ferme le disposizioni contenute nei punti "b", "c", "d", del precedente art. 40, ad eccezione delle norme sugli asservimenti e dell'indice di fabbricabilità per le residenze che per questa zona sarà:
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,007 mc/mq.
- b) Gli interventi edificatori esclusivamente a carattere produttivo (costruzioni adibite alla conservazione ed alla trasformazione di prodotti agricoli, allevamenti industriali) saranno soggetti alle stesse disposizioni contenute nei punti "e", "f", "g", del precedente art. 40, esclusa la superficie minima di intervento che è di 50.000 mq.
- c) Gli asservimenti possono essere richiesti nei confronti dei terreni altrui solo nel caso in cui il richiedente abbia in proprietà una superficie minima di cinque ettari.
Tale limitazione non si applica per ristrutturazioni ed ampliamenti degli immobili esistenti alla data di adozione della presente variante.
- d) In queste zone è fatto divieto:
- di aprire nuove attività produttive che non siano strettamente legate al ciclo produttivo dell'azienda agricola;
 - aprire nuove cave;
 - localizzarvi discariche.

Articolo 40 - Zone "E1": agricole normali.

- a) Le aree agricole normali sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola o altre ad essa connesse quali:
- abitazioni, fabbricati rurali (stalle, ricoveri per attrezzature, silos, serbatoi idrici, ecc), costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, allevamenti industriali.
- b) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura (abitazioni e fabbricati rurali) si dovranno rispettare le seguenti norme ed indici:
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,03 mc/mq di cui al massimo di 0,01 mc/mq per la residenza
 - altezza massima (h) = 7,5 m
 - distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 2h m
 - distacco minimo dai fabbricati (Df) = 10 m
 - distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m
 - distacco minimo dai confini (Dc) = 5 m
 - distanza minima dalle strade comunali = 20 m
- c) I fabbricati destinati ad uso residenziale possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento ai sensi della L.R. n. 53/74, con le limitazioni di cui all'art. 8 comma secondo e terzo della stessa legge.
Gli asservimenti possono essere richiesti nei confronti di terreni altrui, solo nel caso in cui il richiedente abbia in proprietà una superficie minima di 3 ettari.

ASTE
GIUDIZIARIE

Tale limitazione non si applica per ristrutturazioni ed ampliamenti degli immobili esistenti alla data di adozione della presente variante.

- d) Nelle costruzioni ad uso residenziale esistenti alla data di adozione delle presenti norme potranno essere consentiti, senza essere inclusi nel computo degli indici volumetrici di copertura del precedente comma "b", i seguenti interventi:
- lavori, chiaramente documentati, per il solo adeguamento igienico-sanitario, limitati allo stretto fabbisogno;
 - volumi tecnici;
 - pertinenze al servizio della residenza, in cui non deve essere prevista la permanenza di persone, anche se distaccati dalla costruzione principale e per una superficie coperta massima di 24 mq ed un volume massimo di 60 mc.
- e) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavoravano prevalentemente prodotti propri, si dovranno rispettare i seguenti indici:
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,10 mq/mq
 - superficie minima di intervento (Sm) = 30000 mq
 - altezza massima (h) = 7,5 m
 - distacco minimo dai confini (Dc) = 15 m
 - distacco minimo dai fabbricati (Df) = 10 m
 - distacco minimo dalle strade comunali = 20 m

Gli interventi di cui sopra saranno consentiti previa presentazione di motivato piano di sviluppo aziendale che dovrà ottenere anche l'assenso di apposita Delibera Consigliare.

- f) Si atterrano alle norme ed agli indici del precedente punto "b" del presente articolo, tutti i locali per ricovero animali che non superano le superfici sotto elencate:
- bovini ed equini = 25 mq/ha
 - suini per uso familiare = 12 mq
 - polli ed altri animali da cortile per uso familiare = 12 mq
 - ovini per uso familiare = 12 mq
- g) Sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali adibiti a ricovero animali che non ricadono nel precedente punto "f" del presente articolo.

Per gli allevamenti industriali di bovini, equini ed ovini si dovranno rispettare le seguenti norme ed indici:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,04 mq/mq
- superficie minima di intervento (Sm) = 30000 mq
- altezza massima (h) = 7,5 m
- distacco minimo dai confini (Dc) = 50 m
- distacco minimo dai fabbricati non residenziali = 10 m
- distacco minimo dai fabbricati residenziali = 100 m
- distacco minimo dalle strade provinciali e statali = 150 m

Per gli allevamenti industriali di suini e polli si dovranno rispettare le seguenti norme ed indici:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,04 mq/mq
- superficie minima di intervento (Sm) = 30000 mq
- altezza massima (h) = 6 m
- distacco minimo dai confini (Dc) = 100 m
- distacco minimo dai fabbricati non residenziali = 10 m
- distacco minimo dai fabbricati residenziali = 150 m

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

8.1. conformità edilizia:

ABITAZIONE F. 81, PARTICELLA 127 Sub 8.

Lo stato legittimo dell'abitazione è riferito alla Licenza Edilizia n. 11890 del 25/01/1964 ed al Certificato di Agibilità rilasciato il 29/12/1966. (Vedere paragrafo 7.1 pratiche edilizie)

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato a seguito del sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario e di un tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Successivamente non risultano altri titoli edilizi relativi a questa unità immobiliare.

Lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Licenza n. 11890/1964.

Sono stati modificati dei fondelli e delle porte interne e l'abitazione è stata parzialmente ristrutturata con il rifacimento dei bagni e della cucina.

Nella cantina al piano terra sono stati realizzati dei fondelli in cartongesso alquanto precari.

Queste difformità sono sanabili con la presentazione di una C.I.L.A., a lavori eseguiti, che comporta il pagamento di una sanzione di Euro 1.000,00.

Il costo complessivo per la regolarizzazione si può stimare in circa Euro 5.000,00 comprese le spese tecniche.

L'immobile non è conforme ma è regolarizzabile.

NEGOZIO F. 81, PARTICELLA 127 Sub 22.

Lo stato legittimo del negozio è riferito alla Licenza Edilizia n. 11890 del 25/01/1964 ed al Certificato di Agibilità rilasciato il 29/12/1966. (Vedere paragrafo 7.1 pratiche edilizie)

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato a seguito del sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario e di un tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Successivamente il negozio è stato oggetto di varie pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 2900 rilasciata il 18/05/1990;
- Autorizzazione Edilizia n. 4688 rilasciata il 24/05/1993;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 744 rilasciata il 06/12/1993;
- DIA n. 1497 presentata il 07/03/2009 con Protocollo n. 3188;
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata il 21/05/2009, richiesta presentata il 27/04/2009 con Protocollo n. 5847.

Lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 1497/2009.

Sono stati modificati dei fondelli (demolizioni e ricostruzioni) e delle porte interne.

Queste difformità sono sanabili con la presentazione di una C.I.L.A., a lavori eseguiti, che comporta il pagamento di una sanzione di Euro 1.000,00.

Il costo complessivo per la regolarizzazione si può stimare in circa Euro 5.000,00 comprese le spese tecniche. (Questo costo andrebbe ripartito tra tutti i comproprietari)

MAGAZZINI F. 81 PARTICELLE 127 Sub 11, 127 Sub 12, 127 Sub 13, 127 Sub 14, 127 Sub 15, 127 Sub 16, 127 Sub 17.

Lo stato legittimo dei magazzini è riferito alla Licenza Edilizia n. 11890 del 25/01/1964 ed al Certificato di Agibilità rilasciato il 29/12/1966. (Vedere paragrafo 7.1 pratiche edilizie)

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato a seguito del sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario e di un tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Successivamente i magazzini sono stati oggetto di varie pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 2900 rilasciata il 18/05/1990;
- Autorizzazione Edilizia n. 4688 rilasciata il 24/05/1993; (solo per la Particella 127 sub 13)
- Autorizzazione di Abitabilità n. 744 rilasciata il 06/12/1993; (solo per la Particella 127 sub 13)

Lo stato attuale dei magazzini corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati.

I magazzini sono conformi.

8.2. conformità catastale:

ABITAZIONE F. 81 PARTICELLA 127 Sub 8

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II..

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto dell'abitazione.

La planimetria attuale è stata presentata in Catasto in data 11/03/1987 con Protocollo n. 2679.

La planimetria attuale non corrisponde perfettamente allo stato di fatto, in quanto sono stati modificati alcuni fondelli interni ed inoltre l'abitazione è stata parzialmente ristrutturata (rifacimento dei bagni e della cucina).

Nella cantina al piano terra sono stati realizzati dei fondelli in cartongesso alquanto precari.

Occorre presentare una variazione catastale con allegata la nuova planimetria.

Costo di regolarizzazione: Euro 500,00 comprese le spese tecniche.

NEGOZIO F. 81 PARTICELLA 127 Sub 22

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II..

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto del negozio.

La planimetria attuale è stata presentata in Catasto in data 24/09/2009 con Protocollo n. TR0061565 (variazione della destinazione d'uso da ufficio a negozio).

La planimetria attuale non corrisponde perfettamente allo stato di fatto, in quanto sono stati modificati alcuni fondelli interni (varie demolizioni e ricostruzioni).

Occorre presentare una variazione catastale con allegata la nuova planimetria.

Costo di regolarizzazione: Euro 700,00 comprese le spese tecniche.

MAGAZZINO F. 81 PARTICELLA 127 Sub 11

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II..

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto del magazzino.

La planimetria attuale è stata presentata in Catasto in data 05/11/1996 con Protocollo n. A00702.

La planimetria attuale corrisponde allo stato di fatto,

L'immobile risulta conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE

MAGAZZINO F. 81 PARTICELLA 127 Sub 12

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II..

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto del magazzino.

La planimetria attuale è stata presentata in Catasto in data 05/11/1996 con Protocollo n. A00702.

La planimetria attuale corrisponde allo stato di fatto,
L'immobile risulta conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

MAGAZZINO F. 81 PARTICELLA 127 Sub 13

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II..

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto del magazzino.

La planimetria attuale è stata presentata in Catasto in data 05/11/1996 con Protocollo n. A00702.

La planimetria attuale corrisponde allo stato di fatto,
L'immobile risulta conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

MAGAZZINO F. 81 PARTICELLA 127 Sub 14

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II..

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto del magazzino.

La planimetria attuale è stata presentata in Catasto in data 05/11/1996 con Protocollo n. A00702.

La planimetria attuale corrisponde allo stato di fatto,
L'immobile risulta conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

MAGAZZINO F. 81 PARTICELLA 127 Sub 15

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II..

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto del magazzino.

La planimetria attuale è stata presentata in Catasto in data 05/11/1996 con Protocollo n. A00702.

Non è stato possibile accedere al vano; da quanto è stato possibile visionare dalla grata della finestra la planimetria attuale corrisponde allo stato di fatto,
L'immobile risulta conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

MAGAZZINO F. 81 PARTICELLA 127 Sub 16

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II..

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto del magazzino.

La planimetria attuale è stata presentata in Catasto in data 05/11/1996 con Protocollo n. A00702.

La planimetria attuale corrisponde allo stato di fatto,
L'immobile risulta conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



MAGAZZINO F. 81 PARTICELLA 127 Sub 17

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II..

I dati catastali corrispondono con lo stato di fatto del magazzino.

La planimetria attuale è stata presentata in Catasto in data 05/11/1996 con Protocollo n. A00702.

La planimetria attuale corrisponde allo stato di fatto,

L'immobile risulta conforme.

Riepilogo costi di regolarizzazione catastale Euro 1.200,00.

8.3. conformità urbanistica:

Gli immobili risultano conformi.

8.4. corrispondenza dati catastali/atto:

Gli immobili risultano conformi.



BENI IN AMELIA, VIA ORVIETO

APPARTAMENTO

Appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Amelia (TR), in Via Orvieto n. 21, scala B, al piano secondo con cantina al piano terra, della superficie commerciale di mq 169,45, per la quota di proprietà di 1/1 spettante a:

- , per
1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con
- , per
1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con

L'abitazione è sita nel Comune di Amelia, Via Orvieto n. 21, scala B, al piano secondo di un fabbricato privo di ascensore.

Al piano terra vi è la cantina di pertinenza.

L'accesso dalla via pubblica avviene dalla corte comune e dal vano scala comune, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81 Particelle n. 127 sub 19 (corte) e n. 127 sub 20 (vano scala B, civico 21).

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni del fabbricato tra cui la corte ed i due vani scala comuni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81 Particelle n. 127 sub 19 (corte), n. 127 sub 20 (vano scala B, civico 21) e n. 127 sub 21 (vano scala A, civico 19) quali Beni Comuni non Censibili (B.C.N.C.).

Inoltre sono compresi i diritti di piena proprietà per 6/60 su sette magazzini ed un negozio facenti parte dello stesso fabbricato, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81 Particelle n. 127 sub 11, n. 127 sub 12, n. 127 sub 13, n. 127 sub 14, n. 127 sub 15, n. 127 sub 16, n. 127 sub 17, n. 127 sub 22.

Coordinate GIS: 42,5544; 12,41266.

Identificazione Catastale:

- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 8 (catasto fabbricati), Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 369,27; indirizzo catastale Via Orvieto 21, piano T-2;

intestato a:

- , per 1/2
della piena proprietà in regime di comunione dei beni con
- , per 1/2
della piena proprietà in regime di comunione dei beni con

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Vano scala e corte comune su più lati, abitazione Particella n. 127 sub7.

- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 19 (catasto fabbricati), Bene comune non censibile – Partita Speciale A, senza intestazione, indirizzo catastale Via Orvieto 19, piano T (N.B. è la corte comune);
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 20 (catasto fabbricati), Bene comune non censibile – Partita Speciale A, senza intestazione, indirizzo catastale Via Orvieto 19, piano T-1-2-3-4 (N.B. è il vano scala comune – scala B, al civico 21);
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 21 (catasto fabbricati), Bene comune non censibile – Partita Speciale A, senza intestazione, indirizzo catastale Via Orvieto 19, piano T-1-2-3 (N.B. è il vano scala comune – scala A, al civico 19).

Magazzini e negozio intestati a:

- per 3/60 della piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- per 3/60 della piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- c.f. , per 3/60 della piena proprietà;
- per 6/60 della piena proprietà;
- per 3/60 della piena proprietà;
- per 6/60 della piena proprietà;
- per 6/60 della piena proprietà;
- per 3/60 della piena proprietà;
- per 6/60 della piena proprietà in regime di comunione dei beni;
- per 3/60 della piena proprietà;
- per 3/60 della piena proprietà;
- per 3/60 della piena proprietà;
- per 3/60 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con -;
- per 3/60 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con -;
- per 6/540 della piena proprietà;
- per 6/540 della piena proprietà;
- per 1/15 della piena proprietà;

ASTE GIUDIZIARIE®
– per 6/540 della
piena proprietà;

ASTE GIUDIZIARIE®

- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 11 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 234 mq, Rendita Euro 483,40; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, scala B, piano 4;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 12 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 232 mq, Rendita Euro 479,27; indirizzo catastale Via Orvieto n. 19, scala A, piano 3;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 13 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita Euro 39,25; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, piano T;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 14 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita Euro 39,25; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, piano T;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 15 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 18 mq, Rendita Euro 37,18; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, piano T;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 16 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 11 mq, Rendita Euro 22,72; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, piano T;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 17 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 14 mq, Rendita Euro 28,92; indirizzo catastale Via Orvieto n. 21, piano T;
- Foglio n. 81, Particella n. 127 sub 22 (catasto fabbricati), Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 140 mq, Rendita Euro 2.480,03; indirizzo catastale Via Orvieto n. 19, piano T;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è sito nel Comune di Amelia (TR), in Via Orvieto n. 21, che è la parte urbana della Strada Regionale 205 Amerina.

Il traffico è normale.

I parcheggi sono insufficienti.

Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato si trova a m. 300 dalla piazza principale di Amelia.

COLLEGAMENTI

Autobus: fermata a m. 400 (extraurbana);

Treno: Stazione Ferroviaria di Narni - Amelia a km 12 e di Orte Scalo a Km 18;

Aeroporto Leonardo da Vinci (Fiumicino): a km 122;

Superstrada E45 Terni - Orte: a km 8;

Autostrada A1: Casello di Orte a km 17.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



 QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



Livello di piano: (buona);
 Esposizione: (buona);
 Luminosità: (buona);
 Panoramicità: (ottima);
 Stato di manutenzione generale: (sufficiente);
 Servizi della zona: (buona).



 DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ABITAZIONE IN PIENA PROPRIETA'

L'abitazione è sita nel Comune di Amelia, Via Orvieto n. 21, scala B, al piano secondo di un fabbricato privo di ascensore.

Al piano terra vi è la cantina di pertinenza.

L'accesso dalla via pubblica avviene dalla corte comune e dal vano scala comune, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia col Foglio n. 81 Particelle n. 127 sub 19 (corte) e n. 127 sub 20 (vano scala B, civico 21).

L'abitazione è composta da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, disimpegno, due bagni, tre camere e ripostiglio per una superficie utile di circa mq 118,40.

L'altezza netta interna è di circa m. 3,03.

Allo stesso piano vi sono tre balconi per una superficie di mq 14,60.

L'appartamento è stato parzialmente ristrutturato nei vani della cucina, del ripostiglio e dei due bagni.

I lavori hanno riguardato i pavimenti ed i rivestimenti in ceramica delle pareti, i sanitari e le rubinetterie di questi vani

Nel resto dell'abitazione i pavimenti sono in marmo (soggiorno, ingresso, corridoio e camera matrimoniale) ed in piastrelle di graniglia di marmo.

Gli infissi esterni risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 1966-67), sono in legno con vetro semplice e sono forniti di avvolgibili in plastica.

Gli infissi interni sono in legno, alcuni con parti vetrate.

Il portoncino d'ingresso è in legno tamburato a due ante asimmetriche.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, le cui caldaie sono alimentate a gas metano.

L'abitazione è fornita degli impianti elettrico, citofonico, idrosanitario.

Le acque reflue sono convogliate nella fognatura comunale.

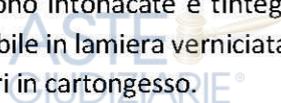
La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietrame; i solai sono in laterocemento; il manto di copertura del tetto è in tegole portoghesi.

La cantina al piano terra ha una superficie utile di circa mq 22,94; l'altezza netta interna è di m. 2,63.

Il pavimento è in massetto di cemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera;

l'infisso esterno è costituito da una serranda avvolgibile in lamiera verniciata.

Nella cantina sono stati realizzati dei tramezzi precari in cartongesso.



ASTE
GIUDIZIARIE

UNITA' IMMOBILIARI IN COMPROPRIETA'

Si tratta di sette magazzini ed un negozio in comproprietà con gli altri proprietari delle abitazioni del fabbricato.

Foglio n. 81 Particella n. 127 sub 11.

Si tratta del sottotetto (posto al piano quarto) del fabbricato, accessibile dal vano scala del civico 21.

E' utilizzato come ripostiglio da tutti i vari comproprietari.

Non vi sono zone ben delimitate di uso esclusivo, ma ognuno utilizza una parte dello spazio per depositarvi le proprie suppellettili.

La superficie lorda commerciale è di mq 276,00 circa.

L'altezza netta interna varia da m. 0,00 a m. 2,70.

Il pavimento è in massetto di cemento; le pareti sono al rustico; gli infissi esterni sono in lamiera di acciaio con vetro semplice.

ASTE
GIUDIZIARIE

Foglio n. 81 Particella n. 127 sub 12.

Si tratta del sottotetto (posto al piano terzo) del fabbricato, accessibile dal vano scala del civico 19.

E' utilizzato come ripostiglio da tutti i vari comproprietari.

Non vi sono zone ben delimitate di uso esclusivo, ma ognuno utilizza una parte dello spazio per depositarvi le proprie suppellettili.

La superficie lorda commerciale è di mq 273,00 circa.

L'altezza netta interna varia da m. 0,00 a m. 2,70.

Il pavimento è in massetto di cemento; le pareti sono al rustico; gli infissi esterni sono in lamiera di acciaio con vetro semplice.

ASTE
GIUDIZIARIE

Foglio n. 81 Particella n. 127 sub 13.

Si tratta di un vano adibito a magazzino, posto al piano terra, accessibile dalla corte comune.

La superficie lorda commerciale è di mq 30,00 circa.

L'altezza netta interna è di m. 2,50.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera; l'infisso esterno è in alluminio con vetro semplice ed è fornito di serranda avvolgibile in lamiera verniciata.

ASTE
GIUDIZIARIE

Foglio n. 81 Particella n. 127 sub 14.

Si tratta di un vano adibito a magazzino, posto al piano terra, accessibile dalla corte comune.

La superficie lorda commerciale è di mq 30,00 circa.

L'altezza netta interna è di m. 2,58.

Il pavimento è in piastrelle di gres rosso; le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera; l'infisso esterno è in legno con vetro semplice ed è fornito di serranda avvolgibile in lamiera verniciata.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Foglio n. 81 Particella n. 127 sub 15.

Si tratta di un vano adibito a magazzino, posto al piano terra, accessibile dalla corte comune.
Non è stato possibile accedervi in quanto la serranda
La superficie lorda commerciale è di mq 30,00 circa.
L'altezza netta interna è di m. 2,50.
Il pavimento è in massetto di cemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera;
l'infisso esterno è costituito da una serranda avvolgibile in lamiera verniciata.

Foglio n. 81 Particella n. 127 sub 16.

Si tratta di un vano adibito a magazzino, posto al piano terra, accessibile dalla corte comune.
La superficie lorda commerciale è di mq 30,00 circa.
L'altezza netta interna è di m. 2,50. Il pavimento è in massetto di cemento; le pareti sono
intonacate e tinteggiate a tempera; l'infisso esterno è costituito da una serranda avvolgibile
in lamiera verniciata.

Foglio n. 81 Particella n. 127 sub 17.

Si tratta di un vano adibito a magazzino, posto al piano terra, accessibile dalla corte comune.
La superficie lorda commerciale è di mq 21,00 circa.
L'altezza netta interna è di m. 2,60.
Il pavimento è in massetto di cemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera;
l'infisso esterno è costituito da una serranda avvolgibile in lamiera verniciata.

Foglio n. 81 Particella n. 127 sub 22.

Si tratta di un negozio posto al piano terra ed accessibile dalla corte comune, composto da
due zone collegate uno stretto passaggio centrale.
Vista la sua conformazione sarebbe possibile dividerlo in due negozi.
La superficie lorda commerciale è di mq 175,00 circa.
L'altezza netta interna è di m. 3,50.
Sono presenti due bagni e due antibagni.
Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e sono forniti di serranda avvolgibile
in lamiera.
Le porte di accesso sono fornite di maniglioni antipanico.
L'impianto elettrico va revisionato in quanto è stata asportata una parte del quadro
elettrico.
L'impianto di riscaldamento non è attualmente funzionante, ed è costituito da caldaie a gas
a parete (tipo Robur).
I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.
Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a tempera.

CLASSE ENERGETICA:

La classe energetica dell'abitazione Particella n. 127 sub 8 è probabilmente la G.
La classe energetica del negozio Particella n. 127 sub 22 è probabilmente la E.

ASTE GIUDIZIARIE
CONSISTENZA:

ASTE GIUDIZIARIE

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Abitazione Particella 127 sub 8			
Sup. abitabile P. secondo	mq 152,00	100%	mq 152,00
Sup balconi P. secondo	mq 14,60	25%	mq 3,65
Cantina P. terra	mq 27,60	50%	mq 13,80
Totale Abitazione Part. 127 sub 8	mq 194,20		mq 169,45
Totale Magazzini Part. 127 dal sub 11 al 17	mq 635,00	100%	mq 635,00
Negozi Particella 127 sub 22	mq 163,00	100%	mq 163,00

ASTE GIUDIZIARIE®
VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di Stima: Comparativo:
Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 22/04/2015;

Fonte di informazione: Atto Notaio Paolo Cirilli con sede in Terni, Repertorio n. 54711, trascritto a Terni il 23/04/2015 al n. 2625 del Registro Particolare;

Descrizione: proprietà su Appartamento al p. primo e cantina al p. terra (part. 127 sub 6) e diritti di proprietà per 1/10 su magazzini (part. 127 sub 11, 127 sub 12, 127 sub 13 ,127 sub 14, 127 sub 15, 127 sub 16 127 sub 17);

Indirizzo: Amelia Via Orvieto n. 21;

Superfici principali e secondarie abitazione 127 sub 6: mq 170,00;

Superfici accessorie magazzino 127 sub 11: mq 276,00

Superfici dei restanti magazzini: mq 359,00 :

Prezzo per abitazione 127 sub 6 e 1/10 di magazzino 127 sub 11: € 115.000,00 pari a 625,68 €/mq di superficie commerciale;

Prezzo per 1/10 dei restanti magazzini 127 da sub 12 a sub 17: € 10.000,00 pari a 557,10 €/mq di superficie commerciale;

COMPARATIVO 2

N.B. Questo è l'atto di provenienza dell'immobile oggetto di stima.

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 19/04/2017;

Fonte di informazione: Atto Notaio Antonio Felice De Rossi con sede in Amelia, Repertorio n. 23540, trascritto a Terni il 24/04/2017 al n. 2756 del Registro Particolare;

Descrizione: : proprietà su Appartamento al p. secondo e cantina al p. terra (part. 127 sub 8) e diritti di proprietà per 6/60 su magazzini (part. 127 sub 11, 127 sub 12, 127 sub 13 ,127 sub 14, 127 sub 15, 127 sub 16 127 sub 17) e su negozio (part. 127 sub 22);

Indirizzo: Amelia Via Orvieto n. 21;

Superfici principali e secondarie abitazione 127 sub 6: mq 169,45;

Superfici dei magazzini: mq 635,00

Superfici del negozio 127 sub 22: mq 163,00 :

Prezzo per abitazione 127 sub 8 e 1/10 dei magazzini: € 99.000,00 pari a 492,05 €/mq di superficie commerciale;

Prezzo per 1/10 del negozio 127 sub 22: € 11.000,00 pari a 674,85 €/mq di superficie commerciale;

ASTE GIUDIZIARIE
COMPARATIVO 3

ASTE GIUDIZIARIE

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 27/07/2018;

Fonte di informazione: Atto Notaio Elisabetta Jorio con sede in Narni, Repertorio n. 1855, trascritto a Terni il 30/07/2018 al n. 5453 del Registro Particolare;

Descrizione: : proprietà su Appartamento al p. secondo e cantina al p. terra (part. 127 sub 3) e diritti di proprietà per 6/60 su magazzini (part. 127 sub 11, 127 sub 12, 127 sub 13 ,127 sub 14, 127 sub 15, 127 sub 16 127 sub 17) e su negozio (part. 127 sub 22);

Indirizzo: Amelia Via Orvieto n. 19;

Superfici principali e secondarie abitazione 127 sub 3: mq 167,00;

Superfici dei magazzini: mq 635,00

Superfici del negozio 127 sub 22: mq 163,00:

Prezzo per abitazione 127 sub 3 e 1/10 dei magazzini: € 94.000,00 pari a 472,96 €/mq di superficie commerciale;

Prezzo per 1/10 del negozio 127 sub 22: € 11.000,00 pari a 674,85 €/mq di superficie commerciale;

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 19/12/2023;

Fonte di informazione: Atto Notaio Massimo Donati con sede in Spoleto, Repertorio n. 6507, trascritto a Terni il 03/01/2024 al n. 64 del Registro Particolare;

Descrizione: : proprietà su Appartamento al p. primo e cantina al p. terra (part. 127 sub 5) e diritti di proprietà per 1/10 su magazzini (part. 127 sub 11, 127 sub 12, 127 sub 13 ,127 sub 14, 127 sub 15, 127 sub 16 127 sub 17) e per 1/5 su negozio (part. 127 sub 22);

Indirizzo: Amelia Via Orvieto n. 19/21;

Superfici principali e secondarie abitazione 127 sub 5: mq 169,00;

Superfici accessorie magazzino 127 sub 11: mq 276,00;

Superfici dei restanti magazzini: mq 359,00:

Superfici del negozio 127 sub 22: mq 163,00:

Prezzo per abitazione 127 sub 6 e 1/10 di magazzino 127 sub 11: € 81.000,00 pari a 443,11 €/mq di superficie commerciale;

Prezzo per 1/10 dei restanti magazzini 127 da sub 12 a sub 17 e per 1/5 del negozio 127 sub 22: € 9.000,00 pari a 178,04 €/mq di superficie commerciale;

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la particolarità del fabbricato, costruito da una cooperativa edilizia e con numerosi magazzini ed un negozio in comproprietà tra i vari condomini, lo scrivente ha effettuato delle visure catastali ed ipotecarie relative agli appartamenti dello stesso fabbricato dell'abitazione da stimare per verificare l'esistenza di compravendite recenti.

Da questa ricerca sono stati reperiti tre atti di compravendita (oltre a quello di provenienza dell'abitazione da stimare), descritti nel precedente paragrafo "Osservazioni del mercato immobiliare".

Tra le altre fonti vi sono i prezzi medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel Comune di Amelia, per la zona D3 – Periferica/Espansione-Periferia-Fornole, per il secondo semestre 2024, per Abitazioni civili con "Stato Conservativo Normale", variano da € 700,00 ad € 1.050,00 al metro quadro di Superficie Lorda, mentre per Abitazioni di tipo economico con "Stato Conservativo Normale" ", variano da € 550,00 ad € 900,00 al metro quadro di Superficie Lorda.

Per i negozi con "Stato Conservativo Normale" ", variano da € 600,00 ad € 1.200,00 al metro quadro di Superficie Lorda.

Per i magazzini con "Stato Conservativo Normale" ", variano da € 300,00 ad € 600,00 al metro quadro di Superficie Lorda.

Altri dati reperiti sono quelli del Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio della Provincie di Perugia e Terni.

Nel IV Trimestre 2024, nel Comune di Amelia, in zona Semicentro i prezzi medi di abitazioni con stato di conservazione abitabile sono stati variabili da € 800,00 ad € 1.200,00 al metro quadro di superficie commerciale mentre per quelle da ristrutturare sono variati da € 400,00 ad € 700,00.

Per i negozi i prezzi medi indicati variano da € 1.200,00 ad € 1.700,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Lo scrivente ha anche effettuato delle ricerche relative ad annunci di vendita su siti internet specializzati, riguardanti appartamenti in Via Orvieto ad Amelia.

Quindi la stima del fabbricato è basata (oltre che sui valori indicati nelle quattro compravendite) sui prezzi medi rilevati per il secondo semestre 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" IV trimestre 2024, edito dalle Camere di Commercio di Perugia e Terni, e dalla consultazione su siti internet di vari annunci di vendita.

Visto quanto sopra esposto e considerate le caratteristiche degli immobili da stimare, lo scrivente ritiene congruo adottare per l'abitazione il valore unitario di € 500,00 al metro quadro di superficie commerciale, per i magazzini il valore unitario di € 250,00 al metro quadro di superficie commerciale, per il negozio il valore unitario di € 600,00 al metro quadro di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	
Valore proprietà per 1/1 Abitazione 127 sub 8 :	mq 169,45 x €/mq 500,00 = € 84.725,00
Valore proprietà per 1/10 sui Magazzini 127 dal sub 11 al sub 17	mq 635,00 x €/mq 250,00 x 1/10= € 15.875,00
Valore proprietà per 1/10 Negozio 127 sub 22	mq 163,00 x €/mq 600,00 x 1/10 = € 9.780,00
Valore di mercato complessivo in quota e diritto	€ 110.380,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come esposto nel paragrafo "Sviluppo valutazione" lo scrivente ha ricercato delle compravendite di immobili relative ad abitazioni dello stesso fabbricato di quella oggetto di stima, oltre a ricercare altri dati immobiliari da varie fonti.

Si è optato per la stima comparativa monoparametrica in base al prezzo medio.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Il valore finale si deve intendere sempre a corpo e per l'immobile così come visionato e riprodotto nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I., "Listino dei prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria", annunci di vendita su siti internet specializzati.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Cons. Accessori	Valore intero	Valore Diritto
Abitazione	mq 169,45			€ 84.725,00
Magazzini	mq 635,00			€ 15.875,00
Negozi	mq 163,00			€ 9.780,00
Valore di mercato complessivo in quota e diritto				€110.380,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi paragrafo 8):	€ 11.200,00
Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2024	€ 9.765,99
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.414,01
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 13.412,10
Redazione di A.P.E.:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.001,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in cifra tonda:	€ 76.000,00

Terni, 14/04/2025

L'Esperto
Geom. Marco Giuliani