



**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **161/2023**

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

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Marco Finestauri

**Codice fiscale:** FNSMRC67R23L117Y

**Studio in:** Piazza M. Ridolfi 20 - 05100 Terni(tr)

**Telefono:** 0744401923

**Fax:** 0744401923

**Email:** marcofinestauri@libero.it

**Pec:** marco.finestauri@geopec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 1  
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

## INDICE SINTETICO



### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

, foglio 83, particella 745, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo VIA ALDO MORO N. 28, piano TERRA - SEMINTERRATO, comune AMELIA, categoria A/2, classe 03, consistenza 6,5, superficie 124, rendita € 268,56

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

foglio 83, particella 745, subalterno 21, scheda catastale SI, indirizzo VIA ALDO MORO N. 28, piano SEMINTERRATO, comune AMELIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 18mq, superficie 20mq, rendita € 44,62

**Corpo:** C

**Categoria:** Terreno [T]

, sezione censuaria AMELIA foglio 83, particella 832, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 3, superficie catastale 121, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,28,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Aste Giudiziarie®**  
Bene: VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022  
Lotto: 001

**Aste Giudiziarie®**

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA, BANCO BPM SPA CON PROCURATORE SPECIALE GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA, BANCO BPM SPA CON PROCURATORE SPECIALE GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA, BANCO BPM SPA CON PROCURATORE SPECIALE GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

**Aste Giudiziarie®**  
5. Comproprietari

**Aste Giudiziarie®**

**Beni:** VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: NO

**Corpo:** B

Comproprietari: NO

**Corpo:** C

Comproprietari: NO

#### 6. Misure Penali

**Aste Giudiziarie®**  
Beni: VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022  
Lotto: 001

**Aste Giudiziarie®**

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Aste Giudiziarie®**  
Bene: VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022  
Lotto: 001

**Aste Giudiziarie®**

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: C****Continuità delle trascrizioni: SI****8. Prezzo****Bene:** VIA ALDO MORO 28 - Amelia (TR) - 05022**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** 97.774,75**Beni in Amelia (TR)**

Località/Frazione

VIA ALDO MORO 28

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28****Quota e tipologia del diritto****1/1 di**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari:**

NO

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

, foglio 83, particella 745, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo VIA ALDO MORO N. 28, piano TERRA - SEMINTERRATO, comune AMELIA, categoria A/2, classe 03, consistenza 6.5, superficie 124, rendita € 268,56

Note: Il CTU dichiara che insieme all'appartamento fa parte dello stesso sub anche una cantina al piano seminterrato.

**Conformità catastale:**

Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel vano con destinazione d'uso Cucina è stato demolito un tramezzo ed effettuata la chiusura di una porta.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Nel vano con destinazione d'uso Cucina è stato demolito un tramezzo ed effettuata la chiusura di una porta cioè una diversa distribuzione degli spazi interni e potrà essere sanata tramite pratica docfa.

DOCFA: € 1.000,00

**Oneri Totali: € 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che non vi è la conformità catastale per quanto sopra esposto e necessita della regolarizzazione tramite una pratica in variazione con



procedura docfa.



**Identificativo corpo: B.**



**Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: NO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

, foglio 83, particella 745, subalterno 21, scheda catastale SI, indirizzo VIA ALDO MORO N. 28, piano SEMINTERRATO, comune AMELIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 18mq, superficie 20mq, rendita € 44,62

Conformità catastale:

Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che vi è la conformità catastale.



**Identificativo corpo: C.**

**Terreno [T] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: NO

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

, sezione censuaria AMELIA, foglio 83, particella 832, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 3, superficie catastale 121, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,28

Conformità catastale:

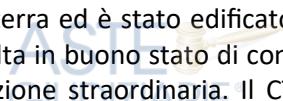
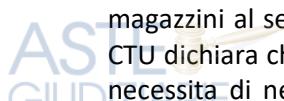
Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il Lotto n. 1, unico, è composto da un'appartamento di civile abitazione con annessi locali ad uso garage/autorimessa, cantina e piccola rata di terreno siti in Amelia Via Aldo Moro n. 28 all'interno di un condominio, confinante in parte con area pubblica destinata a parcheggio e in parte con area di proprietà del condominio ente urbano. Trattasi di un appartamento all'interno di un condominio formato da 12 appartamenti, n. 12 autorimesse al piano seminterrato e n. 2 magazzini al seminterrato, lo stesso è ubicato al piano terra ed è stato edificato negli anni 80'. Il CTU dichiara che l'immobile ad uso civile abitazione risulta in buono stato di conservazione e non necessita di nessun intervento immediato di manutenzione straordinaria. Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere censiti all'agenzia del territorio di Terni al foglio 83 particella 745 sub. 8 con categoria A/2 di classe 03, di vani catastali 6,5 e rendita catastale € 268,56 di cui allo stesso sub fa parte una cantina sita al piano seminterrato mentre il garage oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere censito all'agenzia del territorio di Terni distintamente al foglio 83 particella 745 sub. 21 con categoria



C/6 di classe 04, della consistenza di 18 mq e rendita catastale € 44,62. Infine rata di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Amelia al Foglio 83 particella 832 di MQ 121.



**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** parco fluviale urbano del Rio Grande.

**Attrazioni storiche:** Porta Romana, Teatro sociale, Mura poligonali, Cisterne romane.

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE AUTOBUS 1 KM, RACCORDO SUPERSTRADA TERNI-ORTE 8 KM, RACCORDO AUTOSTRADALE ORTE A1 PER FIRENZE ROMA 20 KM



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28**

Libero



**Identificativo corpo:** B

**Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28**

Libero

**Identificativo corpo:** C

**Terreno [T] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28**

Libero



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro

. ; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 06/08/2009 ai nn. 56069/12030; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2009 ai nn. 9861/1898 ; Note: Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.la 745 sub 8, p.la 745 sub 21 e Foglio 83 p.la 832 **Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro

; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 06/08/2009 ai nn. 56069/12030;



Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2009 ai nn. 9861/1898 ; Note: Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.la 745 sub 8, p.la 745 sub 21 e Foglio 83 p.la 832

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro

; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 06/08/2009 ai nn. 56069/12030; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2009 ai nn. 9861/1898 ; Note: Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.la 745 sub 8, p.la 745 sub 21 e Foglio 83 p.la 832 **Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di  
contro ai nn.

14344/10890; Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.la 745 sub 8, p.la 745 sub 21 e Foglio 83 p.la 832.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di  
Contro ai nn. 1

4344/10890; Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.la 745 sub 8, p.la 745 sub 21 e Foglio 83 p.la 832.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di  
contro iscritto/trascritto a Terni in data 27/12/2023 ai nn. 14344/10890; Gravante sugli immobili siti in Amelia Foglio 83 p.la 745 sub 8, p.la 745 sub 21 e Foglio 83 p.la 832.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**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:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 466,16.**

**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:** € 3.224,25.

**Millesimi di proprietà:** 82.60/1000. Il CTU dichiara che i millesimi sono comprensivi di tutti gli immobili e precisamente: appartamento, garage e cantina.

**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: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 466,16.

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

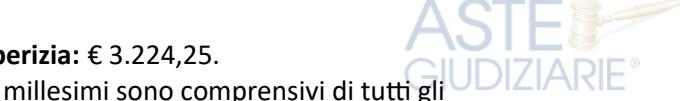
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.224,25.

Millesimi di proprietà: 82.60/1000 . Il CTU dichiara che i millesimi sono comprensivi di tutti gli immobili e precisamente: appartamento, garage e cantina.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Identificativo corpo: C

Terreno [T] sito in Amelia (TR), VIA ALDO MORO 28

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.

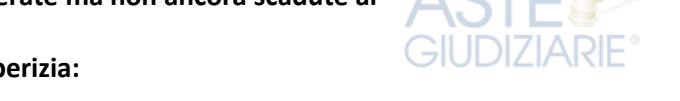
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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:** piena proprietà superficiaria **proprietario/i ante ventennio al**

**11/03/1993** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO GIOVANNI SPAGNOLI, in data 30/07/1984, ai nn. 18196/6155; registrato a AMELIA, in data , ai nn. ; trascritto a AMELIA, in data 20/08/1984, ai nn. 7328/5963. Note: piena proprietà superficiaria degli immobili siti in Amelia al foglio 83 p.la 745 sub 8 e foglio 83 p.la 745 sub 21 provenienti da .



**Titolare/Proprietario:** -

proprietà quota 1/6;



quota 2/18 ciascuno. Quote pervenute per successione di morte di

. dal 04/12/1998 al 09/02/2007 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI, in data 02/06/1999, ai nn. 34/848; trascritto a Terni, in data 31/08/1999, ai nn. 8134/5485.



Note: - quota 1/6; -

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
quota 2/18 ciascuno. Gli immobili pervenuti per successione sono : foglio 83 p.la 745 sub 8 e foglio 83 p.la 745 sub 21 . N.B. DEPOSITATA ACCETTAZIONE DI EREDITA' ALLA CONSERVATORIA DI TERNI IN DATA 19/01/2024 ALLE FORMALITA' N. 708/521

**Titolare/Proprietario:** -

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
quota 6/27 piena proprietà ciascuno pervenuta per successione di morte di e deceduto il 09/02/2007. dal 09/02/2007 al 06/08/2009 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI, in data 22/05/2007, ai nn. 29/995; trascritto a Terni, in data 25/08/2007, ai nn. 10977/6944.

Note: - quota 6/27 piena proprietà ciascuno pervenuta per successione dell' immobile sito in Amelia al foglio 83 p.la 745 sub 8 e foglio 83 p.la 745 sub 21 . N.B. DEPOSITATA ACCETTAZIONE DI EREDITA' ALLA CONSERVATORIA DI TERNI IN DATA 19/01/2024 ALLE FORMALITA' N. 707/520

**Titolare/Proprietario:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
quota 1/1 piena proprietà. dal 06/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA , in data 06/08/2009, ai nn. 56068/12029; registrato a TERNI, in data , ai nn. ; trascritto a TERNI, in data 10/08/2009, ai nn. 9860/6392.

Note: quota 1/1 piena proprietà sei seguenti immobili siti in Amelia: - Foglio 83 p.la 745 sub 8, Foglio 83 p.la 745 sub 21 e Foglio 83 p.la 832 Proveniente da per la quota di 1/3 ciascuno.

**Titolare/Proprietario:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
dal 06/08/2009 al . In forza di TRASFORMAZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' - a rogito di NOTAIO GIAN LUCA PASQUALINI, in data 06/08/2009, ai nn. 56067/12028; registrato a TERNI, in data 07/08/2009, ai nn. 6268.  
Note: quota 1/3 di piena proprietà, trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà.  
Note: - quota 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Amelia al foglio 83 p.la 745 sub 8 e foglio 83 p.la 745 sub 21

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Titolare/Proprietario:** piena proprietà superficiaria **proprietario/i ante ventennio** al 11/03/1993 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO GIOVANNI SPAGNOLI, in data 30/07/1984, ai nn. 18196/6155; registrato a AMELIA, in data , ai nn. ; trascritto a AMELIA, in data 20/08/1984, ai nn. 7328/5963.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Note: piena proprietà superficiaria degli immobili siti in Amelia al foglio 83 p.la 745 sub 8 e foglio 83 p.la 745 sub 21 provenienti da .

**Titolare/Proprietario:** -

proprietà quota 1/6; -

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
quota 2/18 ciascuno. Quote pervenute per successione di morte di deceduta il 04/12/1998. dal 04/12/1998 al 09/02/2007 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI, in data 02/06/1999, ai nn. 34/848; trascritto a Terni, in data 31/08/1999, ai nn. 8134/5485.

Note: - quota 1/6; - quota

2/18 ciascuno. Gli immobili pervenuti per successione sono : foglio 83 p.la 745 sub 8 e foglio 83 p.la 745 sub 21 . N.B. DEPOSITATA ACCETTAZIONE DI EREDITA' ALLA CONSERVATORIA DI TERNI IN DATA 19/01/2024 ALLE FORMALITA' N. 708/521



**Titolare/Proprietario:** -

quota 6/27 piena proprietà ciascuno pervenuta per successione di morte di

e deceduto il 09/02/2007. dal 09/02/2007 al 06/08/2009 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI, in data 22/05/2007, ai nn. 29/995; trascritto a Terni, in data 25/08/2007, ai nn. 10977/6944.

Note: - quota 6/27 piena proprietà ciascuno pervenuta per successione dell' immobile sito in Amelia al foglio 83 p.la 745 sub 8 e foglio 83 p.la 745 sub 21 . N.B. DEPOSITATA ACCETTAZIONE DI EREDITA' ALLA CONSERVATORIA DI TERNI IN DATA 19/01/2024 ALLE FORMALITA' N. 707/520

**Titolare/Proprietario:** . quota 1/1 piena proprietà. dal 06/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA , in data 06/08/2009, ai nn. 56068/12029; registrato a TERNI, in data , ai nn. ; trascritto a TERNI, in data 10/08/2009, ai nn. 9860/6392.

Note:

quota 1/1 piena proprietà sei seguenti immobili siti in Amelia: - Foglio 83 p.la 745 sub 8, Foglio 83 p.la 745 sub 21 e Foglio 83 p.la 832 Proveniente da per la quota di 1/3 ciascuno.

**Titolare/Proprietario:**

dal 06/08/2009 al . In forza di TRASFORMAZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' - a rogito di NOTAIO GIAN LUCA PASQUALINI, in data 06/08/2009, ai nn. 56067/12028; registrato a TERNI, in data 07/08/2009, ai nn. 6268.

Note: quota 1/3 di piena proprietà, trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà.

Note: - quota 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Amelia al foglio 83 p.la 745 sub 8 e foglio 83 p.la 745 sub 21

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Titolare/Proprietario:** quota di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni proprietario/i ante ventennio al 04/12/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIOVANNI SPAGNOLI, in data 11/03/1993, ai nn. 34858; trascritto a AMELIA, in data 29/03/1993, ai nn. 2652/2000.

Note: quota di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito in Amelia foglio 83 p.la 832

**Titolare/Proprietario:** -

quota 1/3 di piena proprietà ciascuno pervenuta per successione di morte di

e deceduto il 09/02/2007 dal 09/02/2007 al 06/08/2009 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI, in data 22/05/2007, ai nn. 29/995; trascritto a Terni, in data 25/08/2007, ai nn. 10977/6944.

Note: - quota 1/3 di piena proprietà ciascuno pervenuta per successione dell'immobile sito in Amelia al foglio 83 p.la 832 . N.B. DEPOSITATA

ACCETTAZIONE DI EREDITA' ALLA CONSERVATORIA DI TERNI IN DATA 19/01/2024 ALLE  
FORMALITA' N. 707/520



**Titolare/Proprietario:**

. quota 1/1 piena proprietà. dal 06/08/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA , in data 06/08/2009, ai nn. 56068/12029; registrato a TERNI, in data , ai nn. ; trascritto a TERNI, in data 10/08/2009, ai nn. 9860/6392.

Note: quota 1/1

piena proprietà sei seguenti immobili siti in Amelia: - Foglio 83 p.la 745 sub 8, Foglio 83 p.la 745 sub 21 e Foglio 83 p.la 832 Proveniente da per la quota di 1/3 ciascuno.

Dati precedenti relativi ai corpi: C



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 1426

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 05/07/1979 al n. di prot. 1426

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 132

Intestazione:

Tipo pratica: ABITABILITA'

Rilascio in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Dati precedenti relativi ai corpi: A



**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 3553

Intestazione:

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: REALIZZAZIONE CANTINE E CORRIDOI PIANO SEMINTERRATO

Rilascio in data 29/05/1992 al n. di prot. 3553

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 1499

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Rilascio in data 24/06/1980 al n. di prot. 1499

Dati precedenti relativi ai corpi: A



**Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 1426

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 05/07/1979 al n. di prot. 1426

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132



Dati precedenti relativi ai corpi: B



**Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 132

Intestazione:

Tipo pratica: ABITABILITA'

Rilascio in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Dati precedenti relativi ai corpi: B



**Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 3553

Intestazione:

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: REALIZZAZIONE CANTINE E CORRIDOI PIANO SEMINTERRATO

Rilascio in data 29/05/1992 al n. di prot. 3553



**Garage o autorimessa [G] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 1499

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Rilascio in data 24/06/1980 al n. di prot. 1499

Dati precedenti relativi ai corpi: B



**Terreno [T] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 1426

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 05/07/1979 al n. di prot. 1426



Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Dati precedenti relativi ai corpi: C

**Terreno [T] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 132

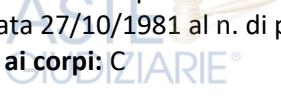
Intestazione:

Tipo pratica: ABITABILITA'

Rilascio in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1981 al n. di prot. 132

Dati precedenti relativi ai corpi: C



**Terreno [T] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 3553

Intestazione:

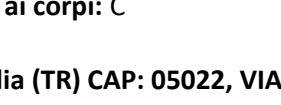
Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: REALIZZAZIONE CANTINE E CORRIDOI PIANO SEMINTERRATO



Rilascio in data 29/05/1992 al n. di prot. 3553

Dati precedenti relativi ai corpi: C



**Terreno [T] sito in Amelia (TR) CAP: 05022, VIA ALDO MORO 28**

Numero pratica: 1499

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera



Rilascio in data 24/06/1980 al n. di prot. 1499

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel vano con destinazione d'uso Cucina è stato demolito un tramezzo ed effettuata la chiusura di una porta.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Nel vano con destinazione d'uso Cucina è stato demolito un tramezzo ed effettuata la chiusura di una porta.

SANZIONE: € 1.000,00

CILA IN SANATORIA - SPESE TECNICHE: € 2.000,00

**Oneri Totali: € 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Diversa disposizione interna del tramezzo che divide la cucina con il soggiorno.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Garage o autorimessa [G]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 non sono state riscontrate irregolarità .

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Terreno [T]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA C.C. N. 18 DEL 13/03/1995
Zona omogenea:	B2-COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. ART. 32 DI CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE
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:	N.T.A. ART. 32 2 MC/MQ
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA C.C. N. 18 DEL 13/03/1995
Zona omogenea:	B2-COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. ART. 32 DI CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE
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:	N.T.A. ART. 32 2 MC/MQ
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA C.C. N. 18 DEL 13/03/1995
Zona omogenea:	B2-COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. ART. 32 DI CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE
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:	N.T.A. ART. 32 2 MC/MQ
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 non sono state riscontrate irregolarità.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**



Il Lotto n. 1, unico, è composto da un'appartamento di civile abitazione con annesso locale ad uso cantina siti in Amelia Via Aldo Moro n. 28 all'interno di un condominio, confinante in parte con area pubblica destinata a parcheggio e in parte con area di proprietà del condominio ente urbano. Trattasi di un appartamento all'interno di un condominio formato da 12 appartamenti, n. 12 autorimesse al piano seminterrato e n. 2 magazzini al seminterrato, lo stesso è ubicato al piano terra ed è stato edificato negli anni 80' come da progetto approvato dal Comune di Amelia. Il CTU dichiara che l'immobile ad uso civile abitazione risulta in buono stato di conservazione e non necessita di nessun intervento immediato di manutenzione straordinaria. Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere censiti all'agenzia del territorio di Terni al foglio 83 particella 745 sub. 8 con categoria A/2 di classe 03, di vani catastali 6,5 e rendita catastale € 268,56 di cui allo stesso sub fa parte una cantina sita al piano seminterrato. Il CTU dichiara che dal sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento e degli altri immobili oggetto di causa che qui di seguito vengono elencate: è composto da un soggiorno che collega alla cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 disimpegno e n. 1 corridoio che collegano i vari vani tra loro e infine un ampio terrazzo collegato a una camera, ai due bagni, alla cucina e il soggiorno. L'appartamento si presenta in buone condizioni, con rifiniture interne buone, l'ossatura portante del fabbricato è in cemento armato, i solai in latero-cemento, la copertura a tetto, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno doppio vetro (solo nelle camere) con zanzariere in alluminio di colore nero, i pavimenti risultano in monocottura in buone condizioni, i rivestimenti in gres ceramico. Le pareti sono tinteggiate a tempera, le porte interne in legno tamburato. Per quanto riguarda l'impianti il CTU dichiara che il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti da una caldaia autonoma situata nel terrazzo, mentre l'impianto elettrico e idrico-sanitario sono sotto traccia e rispettosi delle norme vigenti. Al piano seminterrato si trova anche una cantina, la stessa risulta non intonacata e le pareti sono direttamente tinteggiate, la pavimentazione è in battuto di cemento, esiste l'impianto elettrico a vista tramite una canaletta, la porta d'ingresso è in ferro.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **123,14**

E' posto al piano: TERRA - SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 per l'appartamento, 2.40 per cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il CTU dichiara che il fabbricato si trova in condizioni di manutenzione buona.



### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi

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

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura e c.a.** condizioni: **buone**

Travi

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



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Note: Solo le camere hanno gli infissi con doppio vetro

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole marsigliesi** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **cemento armato** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

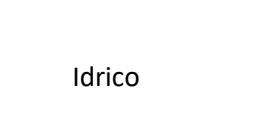
Fognatura

tipologia: **separata** recapito: **collettore o rete comunale**condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti****normative**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone**conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete****comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso****delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:**termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità:**rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA ALIMENTATA A GAS-METANO
Stato impianto	BUONO
Impianto a norma	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

IL CTU DICHIARA CHE NELLA STIMA VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE LORDA AI FINI DEL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Camera 1	sup reale linda	16,40	1,00	16,40
Camera 2	sup reale linda	18,43	1,00	18,43
Camera 3	sup reale linda	12,25	1,00	12,25
W.C. 1	sup reale linda	4,71	1,00	4,71
W.C. 2	sup reale linda	5,64	1,00	5,64
Corridoio	sup reale linda	6,72	1,00	6,72
Cucina	sup reale linda	11,16	1,00	11,16
Soggiorno	sup reale linda	22,91	1,00	22,91
Disimpegno	sup reale linda	5,67	1,00	5,67
Ripostiglio	sup reale linda	3,00	1,00	3,00
Terrazzo	sup reale linda	16,25	0,25	4,06
		<b>123,14</b>		<b>110,95</b>



**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

A1. Cantina

Posto al piano S1Sviluppa una superficie complessiva di 7.21 mq

Valore a corpo: € 3000

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B

Il Garage è ubicato al piano seminterrato ed è stato edificato negli anni 80' come da progetto approvato dal Comune di Amelia. Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere censito all'agenzia del territorio di Terni al foglio 83 particella 745 sub. 21 con categoria C/6 di classe 04, della consistenza di 18 mq e rendita catastale € 44,62. Il CTU dichiara che dal sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso garage oggetto di causa che qui di seguito vengono elencate: il garage si presenta in buone condizioni, ha due ingressi, una porta in ferro e una porta basculante in ferro. La tinteggiatura è da rifare mentre la pavimentazione è in monocottura in buone condizioni. L'impianto elettrico è a norma tramite canalette esterne come visibili dalla documentazione fotografica. E' esistente anche l'impianto idraulico tramite un rubinetto che concede l'utilizzo dell'acqua potabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: NO

Superficie complessiva di circa mq **20,69**

E' posto al piano: SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il CTU dichiara che il fabbricato si trova in condizioni di manutenzione buona.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura e c.a.** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **porta basculante** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico



tipologia: **con canaletta esterna tensione: 220V**  
 condizioni: **buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**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:**

IL CTU DICHIARA CHE NELLA STIMA VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE LORDA AI FINI DEL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

**Destinazione****Parametro****Superficie  
reale/potenziale****Coeff.****Superficie  
equivalente**

GARAGE

sup reale linda

20,69

1,00

20,69

20,69

20,69

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **C**

Trattasi di terreno di pertinenza all'abitazione utilizzato per usi domestici, è censito al Catasto Terreni del Comune di Amelia al Foglio 83 particella 832 di MQ 121.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: NO

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**  
condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**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:**

IL CTU DICHIARA CHE NELLA STIMA VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE RILEVATA SUL POSTO AI FINI DEL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.


**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori****C1. TERRENO**

Sviluppa una superficie complessiva di 121 mq

Valore a corpo: € 2500

Note: RATA DI TERRENO ADIACENTE ALLA CORTE CONDOMINIALE

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima , il sottoscritto CTU GEOM. MARCO FINESTAURI applica il criterio di stima per " comparazione o confronto diretto" , tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà , per la ricerca del Valore di Mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima .Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU GEOM. MARCO FINESTAURI ritiene congruo applicare un Valore Unitario riferito al MQ, della Superficie Lorda, pari ad € 950,00 per l'appartamento oggetto di stima, per il garage/autorimessa un valore pari ad € 500,00 , la cantina un valore a corpo pari ad € 3000,00 e il terreno un valore a corpo pari ad € 2500,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliari - B.I.I. Borsa Immobiliare Italiana;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato per stime già effettuate in zone limitrofe.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.402,50.



<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Camera 1	16,40	€ 950,00	€ 15.580,00
Camera 2	18,43	€ 950,00	€ 17.508,50
Camera 3	12,25	€ 950,00	€ 11.637,50
W.C. 1	4,71	€ 950,00	€ 4.474,50
W.C. 2	5,64	€ 950,00	€ 5.358,00
Corridoio	6,72	€ 950,00	€ 6.384,00
Cucina	11,16	€ 950,00	€ 10.602,00
Soggiorno	22,91	€ 950,00	€ 21.764,50
Disimpegno	5,67	€ 950,00	€ 5.386,50
Ripostiglio	3,00	€ 950,00	€ 2.850,00
Terrazzo	4,06	€ 950,00	€ 3.857,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.402,50
Valore corpo			€ 105.402,50
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 108.402,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.402,50



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 105.402,50

Valore corpo

€ 105.402,50

Valore Accessori

€ 3.000,00

Valore complessivo intero

€ 108.402,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 108.402,50



**B. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.345,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	20,69	€ 500,00	€ 10.345,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.345,00
Valore corpo	€ 10.345,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.345,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.345,00

**C. Terreno [T] con annesso TERRENO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 2.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	110,95	€ 108.402,50	€ 108.402,50
B	Garage o autorimessa [G]	20,69	€ 10.345,00	€ 10.345,00
C	Terreno [T] con annesso TERRENO	0,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00

**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% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 97.774,75





ALLEGATO A: ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO B: VISURA CATASTALE TERRENI STORICA

ALLEGATO C: VISURA CATASTALE FABBRICATI STORICA

ALLEGATO D: PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO E: ELENCO SUBALTERNI

ALLEGATO F: ELABORATO PLANIMETRICO

ALLEGATO G: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO H: ELABORATI GRAFICI

ALLEGATO I: ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO J: VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE E SOGG.

ALLEGATO K: DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

ALLEGATO L: CERTIFICATO DI RESIDENZA E MATRIMONIO

ALLEGATO M: CERTIFICATO CAUSE PENDENTI

ALLEGATO N: TITOLI EDILIZI

ALLEGATO O: ESTRATTO P.R.G.

ALLEGATO P: COPIA ATTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICIE



Data generazione: 25-10-2024



L'Esperto alla stima  
**Marco Finestauri**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 23  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl