

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **59/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobili-
liare autonoma in agglome-
rato residenziale

Esperto alla stima: Geom. Daniele Stufara
Codice fiscale: STFDNL71H07L117D
Studio in: Strada di collescipoli 57 - 05100 Terni
Telefono: 0744-288204
Fax: 0744-227489
Email: daniele@studiofancelloestufara.com
Pec: daniele.stufara@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Voc. Case Marchetti - BUONACQUISTO - Arrone (TR) - 05031

Lotto: 001 - Unità immobiliare autonoma in agglomerato residenziale

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS n. a OMISSISc.f. OMISSIS proprietà 1/1 in separazione dei beni, foglio 33, particella 228, indirizzo Voc. Case Marchetti, piano T-1-2, comune ARRONE, categoria A/3, classe 3, consistenza 8, superficie 152, rendita € 413.17

2. Stato di possesso

Bene: Voc. Case Marchetti - BUONACQUISTO - Arrone (TR) - 05031

Lotto: 001 - Unità immobiliare autonoma in agglomerato residenziale

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Voc. Case Marchetti - BUONACQUISTO - Arrone (TR) - 05031

Lotto: 001 - Unità immobiliare autonoma in agglomerato residenziale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Voc. Case Marchetti - BUONACQUISTO - Arrone (TR) - 05031

Lotto: 001 - Unità immobiliare autonoma in agglomerato residenziale

Corpo: A

Creditori Iscritti: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., MONTE DEI PASCHI DI SIENA
BANCA

5 Comproprietari

.

Beni: Voc. Case Marchetti - BUONACQUISTO - Arrone (TR) - 05031

Lotto: 001 - Unità immobiliare autonoma in agglomerato residenziale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Voc. Case Marchetti - BUONACQUISTO - Arrone (TR) - 05031

Lotto: 001 - Unità immobiliare autonoma in agglomerato residenziale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Voc. Case Marchetti - BUONACQUISTO - Arrone (TR) - 05031

Lotto: 001 - Unità immobiliare autonoma in agglomerato residenziale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Voc. Case Marchetti - BUONACQUISTO - Arrone (TR) - 05031

Lotto: 001 - Unità immobiliare autonoma in agglomerato residenziale

Valore complessivo intero: 41.000,00

Beni in **Arrone (TR)**
Località/Frazione **BUONACQUISTO**
Voc. Case Marchetti

Lotto: 001 - Unità immobiliare autonoma in agglomerato residenziale

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 economico [A3] sito in Arrone (TR) CAP: 05031 frazione: Buonacquisto, Voc. Case Marchetti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS n. a OMISSISc.f. OMISSIS proprietà 1/1 in separazione dei beni, foglio 33, particella 228, indirizzo Voc. Case Marchetti, piano T-1-2 , comune ARRONE , categoria A/3, classe 3, consistenza 8, superficie 152, rendita € 413,17

Derivante da: COMPRAVENDITA notaio NAPOLEONE - Civitavecchia (RM) rep 36711 del 06/03/2009

Confini: Via Pubblica, part. n. 229, p.la n. 463, p.la n. 230

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di un bagno al piano Primo. Locale tecnico al piano Terra non risulta censita e la scala di accesso insiste sulla particella della strada.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di cambiamento secondo procedura pregeo al catasto terreni, denuncia di variazione secondo procedura DOCFA al catasto fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di un bagno al piano Primo. Locale tecnico al piano Terra non risulta censito e la scala di accesso insiste sulla particella della strada.

Oneri di regolarizzazione:

Atti di aggiornamento al catasto fabbricati e al catasto terreni: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Agglomerato urbano a carattere residenziale inserito in un contesto agricolo nella Frazione di Buonacquisto, frazione di antica origine in prossimità del lago di Piediluco.

Caratteristiche zona: Frazione normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici amministrativi e uffici pubblici (assenti), banche e uffici postali (assenti), Ospedali e strutture sanitarie (assenti), strutture commerciali (assente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Arrone, Terni, Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Piediluco, Cascata delle Marmore, paesaggi della Valnerina.

Attrazioni storiche: Monumento ai Caduti delle miniere, Porta Urbica, Chiesa di San Venanzio o Santa Maria Maddalena, Miniere di Lignite.

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti stradali Strada Comunale fino al bivio con la S.P. 4 per Terni, Mezzi Pubblici: Assenti

3. STATO DI POSSESSO:

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:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 24/04/2024 ai nn. 1020 iscritto/trascritto a TERNI in data 17/05/2024 ai nn. 5333/4158;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA contro OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Napoleone Civitavecchia (RM) in data 06/03/2009 ai nn. 36712/16479; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/03/2009 ai nn. 2985/2099

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica presunta: CLASSE "G"

Note Indice di prestazione energetica: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS Prop. 1/1 **proprietario/i ante ventennio** fino al **06/03/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alcini , in data 22/11/1979, ai nn. 40279/13024; trascritto a TERNI, in data 14/05/1982, ai nn. 3654/2756.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSISCF. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni dal **06/03/2009** ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO NAPOLEONE, in data 06/03/2009, ai nn. 36711/16478; trascritto a TERNI, in data 11/03/2009, ai nn. 2985/2099.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9
 Intestazione: omissis
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 01/07/1981

Numero pratica: 140/89
 Intestazione: omissis
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
 Oggetto: Sanatoria di opere edilizie
 Rilascio in data 10/10/1989

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un bagno al piano primo e locale tecnico al piano terra (sottoscala)

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un bagno al piano primo e locale tecnico al piano terra (sottoscala)

sanatoria : € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 03 DEL 03/02/2014
Zona omogenea:	ZONE E AREE AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. Art.16
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:	art. 16 NTA - II del titolo III della Legge Regionale n. 1 del 21/01/2015 e ss.mm.ii.
Rapporto di copertura:	art. 16 NTA - II del titolo III della Legge Regionale

	n. 1 del 21/01/2015 e ss.mm.ii.
Altezza massima ammessa:	art. 16 NTA - II del titolo III della Legge Regionale n. 1 del 21/01/2015 e ss.mm.ii.
Volume massimo ammesso:	art. 16 NTA - II del titolo III della Legge Regionale n. 1 del 21/01/2015 e ss.mm.ii.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Abitazione ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra con accesso tramite scala esterna composta da: al piano primo, portico, soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno camera e bagno, scala per accesso al piano superiore; Piano secondo, disimpegno, bagno, tre camere, balcone. Completa la proprietà una Locale tecnico al piano terra con accesso dal prospetto nord.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982; ha un'altezza utile interna di circa m. mt 7.80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

Strutture verticali materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole** coibentazione: **n.d.** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **Pietre e mattoni** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **n.d.**

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1981
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	n.d.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	autonomo a metano con caldaia e termosifoni
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	-
Esiste la dichiarazione di conformità	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:

La superficie del bene oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale del fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data la somma della superficie reale lorda in misura del 100%. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla superficie principale (superficie reale lorda).

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup esterna lorda	137,00	1,00	137,00
Terrazza	sup esterna lorda	13,00	0,25	3,25
		150,00		140,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Buonacquisto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori

A

1. Locale tecnico
- Posto al piano T
Composto da unico locale
Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq
Valore a corpo: **€ 1500**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Le condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio od aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, attraverso l'esame dei dati reperiti sul presso l'OMI, il borsino immobiliare della camera di commercio dell'Umbria e di alcuni siti di agenzie immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ARNONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di ARNONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Arrone; O.M.I. - Arrone;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di Tipo Economico - stato Normale- €/mq : 450 min - 700 max;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare, siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Locale Tecnico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	137,00	€ 400,00	€ 54.800,00
Terrazza	3,25	€ 400,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.100,00
Valore corpo			€ 56.100,00
Valore Accessori (Locale tecnico)			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 57.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.600,00

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 economico [A3] con annesso Locale tecnico	140,25	€ 57.600,00	€ 57.600,00

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%)	€ 8.640,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.000,00
---	--------------------

Data:
28-01-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Stufara

Allegati:

- **Documentazione fotografica, catasto - ultima Planimetria in atti e visure catastali, planimetria Situazione attuale, titoli edilizi, conservatoria - elenco sintetico formalità, atto di provenienza, pignoramento, relazione notarile, estratto PRG e NTA.**