SATeF

Studio Associato

Consulenze agro-forestali, geologiche ed ambientali
Gestione del verde pubblico e privato
P.zza A. da Orvieto, 17 - Orvieto (TR)
Tel e Fax 0763.340584
Cell. 338.3418721 – 320.2796597

TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare Numero di Ruolo Generale 68/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Promossa da:
Omissis…., contro (Omissis…)

Giudice Dott. NATALIA GIUBILEI

Custode Avv. Cerchecci Elisa

Orvieto, 14 novembre 2017

Dott. For. Andrea Barbagallo

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

PREMESSA

Con provvedimento del 31/05/2017 è stato affidato al sottoscritto Dott. For. Andrea Barbagallo, domiciliato in Piazza Angelo da Orvieto n°17, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Terni al n° 99, l'incarico, da parte del Giudice Dott. Giubilei Natalia, di effettuare una C.T.U. finalizzata a determinare il Valore di Stima del seguente compendio immobiliare di proprietà della Società (Omissis....) sottoposto a pignoramento dalla Società (Omissis...):

a) "Terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Allerona al Foglio n° 48 part. n° 212 di superficie pari a 0,1280ha, classificata come Ente Urbano derivante dal frazionamento della ex part. n° 23";

Trattandosi di un immobile unico si ritiene ragionevole procedere all'esperimento della procedura di vendita considerandolo un singolo lotto.

Secondo quanto già riferito con relazione tecnica inviata al Custode in data 19/09/2017, depositata agli atti del presente procedimento, dopo l'incarico conferito allo scrivente da parte del Giudice Dott. Giubilei Natalia l'immobile ha subito le seguenti variazioni inerenti la consistenza e la proprietà:

1. L'immobile oggetto di pignoramento individuato al NCEU al Foglio n° 48 part. 212 categoria Area Urbana di Consistenza pari a 1.280m^2 veniva frazionato con Variazione del 07/07/2017 prot. n° TR0040946 dando luogo a alle particelle n° 212 di consistenza pari a 640m^2 e n° 243 di consistenza pari a 640m^2.
2. Con atto notarile del 28/07/2017 del Notaio Cirilli Paolo – Registro Generale n. 8042 Registro Particolare n. 5530 del 01/08/2017 l'immobile di cui al Foglio n° 48 del Comune di Allerona particella 212 di consistenza pari a 640m^2 veniva venduto dall'Esecutato a favore di terzi.
3. Con atto notarile del 28/07/2017 del Notaio Cirilli Paolo – Registro Generale n. 8043 Registro Particolare n. 5531 del 01/08/2017 l'immobile di cui al Foglio n° 48 del Comune di Allerona particella 243 di consistenza pari a 640m^2 veniva venduto dall'Esecutato a favore di terzi.

A seguito di ciò, lo scrivente unitamente al Custode Avv. Elisa Cerchecci, sentito il Giudice Dott. Giubilei Natalia, procede alla redazione della presente relazione di stima considerando lo stato di consistenza e di proprietà dell'immobile al momento dell'incarico.

Infine, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, si precisa quanto segue:

1. la documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti, risulta completa;
2. la trascrizione dei titoli di acquisto del ventennio anteriore al pignoramento in atti, risulta completa.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno oggetto della presente stima, sito in Comune di Allerona in Provincia di Terni fa parte di un Piano Attuativo di iniziativa privata per realizzazione di fabbricati residenziali (edifici unifamiliari e bifamiliari) ad oggi non ancora completato. Trattasi nello specifico di un lotto di terreno denominato Lotto n° 2, ricadente in Zona CS3 – Zona di Saturazione Abitativa di Programma di Fabbricazione, oggetto di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata approvato con Delibera Comunale n. 47 del 27/11/2004 e sua Variante approvata con Delibera Comunale n. 57 del 29/11/2011. Sul medesimo lotto di terreno individuato al Foglio n° 48 part. n. 212 risulta realizzabile allo stato attuale un volume di 696,03 mc. Il Piano Attuativo prevedeva l'edificazione di fabbricati residenziali su 5 lotti, di cui il numero 2 è quello oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Allo stato attuale risulta ultimata la costruzione sui lotti n° 1 e 5 mentre è in corso di edificazione il lotto n° 3. Tali lavori sono stati iniziati

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

in forza del Permesso di Costruire n° 8/2017 del 06/09/2017 rilasciato dal Comune di Allerona. In tale sede è stata effettuata una nuova ridistribuzione del potenziale edificatorio dell'intero comparto in relazione ai volumi già realizzati, che ha determinato una riduzione dello stesso potenziale sul lotto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare (Lotto n° 2) di 10,84mc. In relazione a ciò il potenziale edificatorio attuale del lotto n. 2 è pari a 696,03mc (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n° 4). Tale facoltà di ridistribuire la volumetria massima realizzabile nel comparto pari a 3.612mc è consentita al lottizzante nell'ambito del 15% di quella realizzabile su ciascun lotto dall'art. 18, comma 3 della variante al Piano Attuativo n° 47/2004, salvo chiaramente atto di assenso dei proprietari interessati dalla variazione. Scopo del Piano Attuativo e relativa variante è quello di costituire un complesso residenziale privato (denominato Complesso Residenziale Privato (Omissis……) con aree condominiali e di esclusiva proprietà dei proprietari degli immobili. La tipologia degli edifici residenziali, delle infrastrutture (illuminazione, marciapiedi, strade di lottizzazione, ecc) e degli spazi privati e condominiali è stabilita nella documentazione progettuale del Piano Attuativo e delle relative varianti (prodotte in stralcio all'allegato n° 5). Allo stato attuale, l'accesso al complesso residenziale è regolamentato attraverso un cancello ad apertura automatica condominiale (vedi documentazione fotografica, allegato n° 6) che consente attraverso una viabilità in parte condominiale ed in parte privata di raggiungere ciascun lotto. L'accesso all'area dalla pubblica via denominata S. Abbondio è posizionato al numero civico 35. Il Complesso Residenziale Privato denominato (Omissis….) è posto a monte dell'area residenziale che sorge in Allerona Scalo lungo la Strada Provinciale n° 48 su cui si innesta la via S. Abbondio.

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

Scopo della presente perizia è quello di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni analizzati con riferimento al momento storico attuale. La metodologia seguita per giungere alla risposta del quesito è quella sintetico comparativa, fondata sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche.

Determinato quindi il valore unitario di riferimento per il bene in oggetto sono state valutate le caratteristiche intrinseche (es. opere già realizzate, tipologia dei fabbricati, potenzialità edificatoria, ecc.) ed estrinseche (posizione geografica, accessibilità dell'area, strade di collegamento, ecc) della fattispecie esaminata operando quindi detrazioni o aumenti rispetto al suddetto valore unitario di riferimento, sempre con attenzione all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, sono stati acquisiti elementi di mercato tramite indagini dirette, incontri con operatori del settore e consultazione ed analisi di fonti ufficiose (Es. Osservatorio dell'Agenzia del Territorio e pubblicazioni specializzate del settore immobiliare).

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

- **31/05/2017** Nomina CTU con atto del Giudice Dott. Natalia Giubiliei;
- **29/06/2017** Primo accesso sui luoghi unitamente al custode Avv. Cerchecci Elisa;
- **13/07/2017** Sopralluogo sui luoghi oggetto di stima;
- **18/09/2017** Ispezioni Ipotecarie per via telematica c/o l'ufficio del Geom. Baciarello Luca in Orvieto;
- **19/09/2017** Ufficio della Camera di Commercio ed Artigianato di Terni sede di Orvieto per consultazioni;
- **19/09/2017** Relazione al custode Avv. Cerchecci Elisa per comunicare le variazioni avvenute a carico dell'immobile oggetto della perizia di stima;

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

- **27/09/2017** Incontro presso il Comune di Allerona con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per la consultazione della documentazione progettuale e richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- **06/10/2017** Richiesta proroga per deposito CTU;
- **09/10/2017** Concessione proroga per deposto CTU da parte del Giudice fino al 15/11/2017;
- **9/10/2017** Incontro presso il Comune di Allerona con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per la consultazione della documentazione progettuale e chiarimenti;
- **16/10/2017** Colloquio con il Giudice Dott. Giubilei Natalia, unitamente al custode Avv. Cerchecci Elisa presso il Tribunale Terni per chiarimenti inerenti la procedura alla luce di quanto relazionato al custode il 19/09/2017 e depositato agli atti;
- **17/10/2017** Incontro presso il Comune di Allerona con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- **20/10/2017** Spostamento a Terni per raggiungere lo studio del Notaio Cirilli Paolo per ritiro atto.
- **10/11/2017** Ispezioni Ipotecarie per via telematica c/o l'ufficio del Geom. Baciarello Luca in Orvieto;
- **13/11/2017** Accesso c/o l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Terni per consultazione atti (*Trascrizione del 04/06/1991 – Registro Particolare 3757 Registro Generale 4993 e Trascrizione del 22/07/2013 Registro Particolare 5509 Registro Generale 7940)*;
- **13/11/2017** Accesso sui luoghi per verifiche.

Le verifiche catastali e le ispezioni ipotecarie sono state effettuate attraverso accesso telematico alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e diretto presso gli Uffici della Direzione Provinciale di Terni.

VISURE IPOTECARIE

Dalle indagini ipotecarie svolte presso la banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate adottando come criterio di ricerca sia la persona giuridica che gli immobili catastali oggetto della presente è emerso quanto segue:

Visura Ipotecaria per Persona Giuridica (Esecutato)

a) Trascrizione a Favore del 11/02/2005 – Registro Particolare 957 Registro Generale 1549 – Pubblico Ufficiale Fragomeni Gianni Repertorio 28520/9455 del 19/01/2005 – Atto tra Vivi – Compravendita Immobili siti in Allerona (TR) – soggetto acquirente;
b) Iscrizione Contro del 20/05/2005 – Registro Particolare 1438 Registro Generale 6132 – Pubblico ufficiale Pongelli Alessandro Repertorio 76858/6734 del 05/05/2005 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito immobili siti in Allerona (TR) – soggetto debitore;
   Documenti successivi correlati
   1) Annotazione n. 910 del 13/04/2010 (Restrizione di beni);
   2) Annotazione n. 1616 del 01/08/2013 (Restrizione di beni);
   3) Annotazione n. 1617 del 01/08/2013 (Restrizione di beni);
   4) Annotazione n. 1097 del 13/07/2016 (Cancellazione Totale).
c) Trascrizione del 20/04/2017 – Registro Particolare 2664 Registro Generale 4025 – Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Terni Repertorio n. 882/2017 del 21/03/2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili siti in Allerona;

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

d) Trascrizione Contro del 01/08/2017 – Registro Particolare 5530 Registro Generale 8042 – Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio n. 59966/27321 del 28/07/2017 – Atto tra vivi - Compravendita – Immobili siti in Allerona – soggetto venditore;
e) Trascrizione Contro del 01/08/2017 – Registro Particolare 5531 Registro Generale 8043 – Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio n. 59966/27321 del 28/07/2017 – Atto tra vivi - Compravendita – Immobili siti in Allerona – soggetto venditore.

Visura Ipotecaria per Immobile (Comune di Allerona, Foglio n. 48 particella 23 – particella da cui derivano gli immobili oggetto della stima)

a) Trascrizione contro del 04/06/1991 – Registro Particolare 3757 Registro Generale 4993 – Pubblico Ufficiale Pongelli Franco Repertorio 113.119 del 11/05/1991 – Servitù di passaggio gravante sulle particelle 23 e 24;

Visura Ipotecaria per Immobile (Comune di Allerona, Catasto Terreni, Foglio n. 48 particella 212)

a) Trascrizione del 20/04/2017 – Registro Particolare 2664 Registro Generale 4025 – Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Terni Repertorio n. 882/2017 del 21/03/2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;

Visura Ipotecaria per Immobile (Comune di Allerona, Catasto Fabbricati, Foglio n. 48 particella 212)

b) Trascrizione del 01/08/2017 – Registro Particolare 5530 Registro Generale 8042 – Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio n. 59966/27321 del 28/07/2017 – Atto tra vivi - compravendita;

Visura Ipotecaria per Immobile (Comune di Allerona, Catasto Fabbricati, Foglio n. 48 particella 243)

c) Trascrizione del 01/08/2017 – Registro Particolare 5531 Registro Generale 8043 – Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio n. 59966/27321 del 28/07/2017 – Atto tra vivi – compravendita.

Le visure ipotecarie sopra elencate in maniera sintetica sono riportate in forma completa nell'Allegato n° 2.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL LOTTO (Comune di Allerona Foglio n° 48 part. 212)

L'immobile oggetto della presente stima, sito in Comune di Allerona in Provincia di Terni è rappresentato da un lotto di terreno facente parte di un Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di fabbricati residenziali (edifici unifamiliari e bifamiliari) ad oggi non ancora completato.

Per quanto attiene gli aspetti legati all'inquadramento urbanistico del medesimo si rimanda al precedente paragrafo dedicato, nonché al certificato di destinazione urbanistica prodotto all'allegato n° 4.

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

INQUADRAMENTO CATASTALE

Il lotto di terreno in esame, deriva da successivi frazionamenti della originaria Particella n. 23 del Foglio n° 48 del Comune di Allerona a seguito della attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, da parte del lottizzante (vedi visura storica prodotta in allegato). Fino al momento del conferimento dell'incarico allo scrivente il bene era individuato al Foglio n° 48 part. n. 212 classificato come Ente Urbano per una superficie di 1280m^2. Allo stato attuale l'originaria particella n. 212 è stata frazionata ed ha dato origine alle particelle n. 212 e n. 243 classificate entrambe come Ente Urbano con una superficie di 640m^2 ciascuna, pari alla metà della originaria particella n. 212.

DESCRIZIONE DEL BENE, CONFINI E POTENZIALITA' EDIFICATORIE

Il terreno oggetto della presente stima, sito in Comune di Allerona in Provincia di Terni fa parte di un Piano Attuativo di iniziativa privata per realizzazione di fabbricati residenziali (edifici unifamiliari e bifamiliari) ad oggi non ancora completato. Trattasi nello specifico di un lotto di terreno denominato Lotto n° 2, ricadente in Zona CS3 – Zona di Saturazione Abitativa di Programma di Fabbricazione, oggetto di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata approvato con Delibera Comunale n. 47 del 27/11/2004 e sua Variante approvata con Delibera Comunale n. 57 del 29/11/2011. Sul medesimo lotto di terreno individuato al Foglio n° 48 part. n. 212 risulta realizzabile allo stato attuale un volume di 696,03 mc. Il Piano Attuativo prevedeva l'edificazione di fabbricati residenziali su 5 lotti, di cui il numero 2 è quello oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Allo stato attuale risulta ultimata la costruzione sui lotti n° 1 e 5 mentre è in corso di edificazione il lotto n° 3. Tali lavori sono stati iniziati in forza del Permesso di Costruire n° 8/2017 del 06/09/2017 rilasciato dal Comune di Allerona. In tale sede è stata effettuata una nuova ridistribuzione del potenziale edificatorio dell'intero comparto in relazione ai volumi già realizzati, che ha determinato una riduzione dello stesso potenziale sul lotto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare (Lotto n° 2) di 10,84mc. In relazione a ciò il potenziale edificatorio attuale del lotto n. 2 è pari a 696,03mc (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato). Scopo del Piano Attuativo e relativa variante è quello di costituire un complesso residenziale privato (denominato Complesso Residenziale Privato (Omissis....) con aree condominiali e di esclusiva proprietà dei proprietari degli immobili. La tipologia degli edifici residenziali, delle infrastrutture (illuminazione, marciapiedi, strade di lottizzazione, ecc) e degli spazi privati e condominiali è stabilita nella documentazione progettuale del Piano Attuativo e delle relative varianti (prodotte in stralcio in allegato). Allo stato attuale, l'accesso al complesso residenziale è regolamentato attraverso un cancello ad apertura automatica condominiale (vedi documentazione fotografica) che consente attraverso una viabilità in parte condominiale ed in parte privata di raggiungere ciascun lotto. L'accesso all'area dalla pubblica via denominata S. Abbondio è posizionato al numero civico 35. Il Complesso Residenziale Privato denominato (Omissis.....) è posto a monte dell'area residenziale che sorge in Allerona Scalo lungo la Strada Provinciale n° 48 su cui si innesta la via S. Abbondio.

Allo stato attuale il bene risulta raggiungibile dal lato ovest attraverso il cancello di accesso al complesso residenziale sito lungo Via S. Abbondio al n° 35 e la viabilità interna e caratterizzato da un soprassuolo di prevalente natura erbacea ed arbustiva. Nelle aree marginali lungo i lati nord ed est sono presenti alcune piante arboree di specie alloctone (Robinia pseudacacia e Ailantus altissima) di origine avventizia. I lati nord ed ovest del lotto in esame risultano delimitati da cordoli in cemento e parzialmente da staccionata in legno (lato nord).

Le potenzialità edificatorie del lotto di terreno in oggetto, al momento dell'incarico conferito allo scrivente CTU consistevano complessivi 706,87 mc da destinare con apposito progetto esecutivo alla realizzazione di edifici unifamiliari o bifamiliari. A seguito dell'inizio dei lavori nel limitrofo lotto n° 3 del Piano Attuativo in esame in forza del Permesso di Costruire n° 8/2017 del 06/09/2017 è stata

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

effettuata una nuova ridistribuzione delle potenzialità edificatorie tra i lotti n° 2 e 3 che ha portato una riduzione del potenziale edificatorio del lotto n° 2 da 706,87mc agli attuali 696,03mc.

Date le condizioni orografiche dell'area con particolare riferimento alla giacitura del terreno pianeggiante ed alle condizioni di accessibilità al lotto non si evincono condizioni ostative o comunque in grado di rendere difficoltosa la realizzazione di quanto autorizzato nel Piano Attuativo. A seguito dei sopralluoghi è stata verificata la presenza nei pressi dell'accesso all'area del Piano Attuativo delle predisposizioni per le forniture di servizi (acqua, corrente elettrica, ecc.).

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile oggetto della presente risulta accessibile dalla Via S. Abbondio al n° 35 attraverso un cancello automatico. Dal lato opposto al termine di Via della Pace detto lotto risulta accessibile attraverso una scarpata in terra priva di recinzione a monte della quale in corrispondenza della viabilità tra i lotti n° 1 e 2 risulta posto in opera un cancello analogo a quello di accesso chiuso ed attualmente privo di sbocco sulla viabilità esterna al complesso residenziale. Lo stesso lotto non appare occupato da alcuno, anche se come già relazionato al Custode dallo scrivente in data 19/09/2017, nel mese di luglio 2017 la particella originaria n° 212 è stata frazionata dall'esecutato in due ulteriori particelle che hanno assunto i numeri 212 e 243 e sono state alienate a favore di terzi (vedi atto di compravendita del Notaio Dott. Cirilli Paolo prodotto all'allegato n° 2).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla consultazione della Visura della Camera di Commercio di Terni, riportata all'allegato n° 3, risulta che l'Esecutato, Società di Capitale è inattiva alla data del 19/09/2017.

Di seguito vengono elencati i Vincoli emersi dalla consultazione delle Visure Ipotecarie relativi all'immobile oggetto di stima:

Vincoli che resteranno a carico del futuro Acquirente

- Trascrizione contro del 04/06/1991 – Registro Particolare 3757 Registro Generale 4993 – Pubblico Ufficiale Pongelli Franco Repertorio 113.119 del 11/05/1991 – Servitù di passaggio gravante sulle particelle 23 e 24. Tale servitù concessa dai Sig.ri (Omissis…..), a favore della Società (Omissis……), interessa l'area marginale delle originarie particelle n° 23 e 24 per una larghezza di 3,5m, al fine di garantire l'accesso alle limitrofe particelle catastali n°21, 99 e 102 (dati tratti dalla consultazione dell'atto c/o l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Terni);

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- Trascrizione Contro del 20/04/2017 – Registro Particolare 2664 Registro Generale 4025 – Pubblico Ufficiale UNEP TRINUNALE DI TERNI Repertorio 882/2017 del 21/03/2017 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – N.C.T. Comune di Allerona Foglio ° 48 part. 212.
- Trascrizione Contro del 01/08/2017 – Registro particolare 5530 Registro Generale 8042 Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio 59966/27321 del 28/07/2017 atto tra vivi - compravendita dell'immobile di cui al Foglio n. 48 part. n. 212 consistenza 640m^2.
- Trascrizione Contro del 01/08/2017 – Registro particolare 5531 Registro Generale 8043 Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio 59966/27321 del 28/07/2017 atto tra vivi - compravendita dell'immobile di cui al Foglio n. 48 part. n. 243 consistenza 640m^2.

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto della presente risulta in proprietà dell'Esecutato in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Gianni Fragomeni del 19/01/2005 – Repertorio n. 28520, Raccolta n. 9455 trascritto in data 11/02/2005 Registro Particolare n. 957, Registro Generale n. 1549. I precedenti proprietari nel ventennio sono riconducibili ai (Omissis.....), in ragione di ¼ ciascuno in forza di acquisto fattone dai Sig.ri (Omissis.....) a rogito del Dott. Pongelli Alessandro, Notaio in Orvieto, in data 5 dicembre 1992, Repertorio n. 14792, trascritto a Terni il 04 gennaio 1993 al numero 20 di formalità.

Si ribadisce come allo stato attuale l'immobile individuato al Foglio n. 48 part. n. 212 nel mese di luglio 2017 è stato frazionato dall'Esecutato in due ulteriori particelle che hanno assunto i numeri 212 e 243 e sono state alienate a favore di terzi (vedi atto di compravendita del Notaio Dott. Cirilli Paolo prodotto all'allegato n° 2).

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE E GIUDIZIO DI COMMERCIABILITA'

In mancanza di dati ufficiali, dalle analisi effettuate dallo scrivente, è possibile evincere che con riferimento al mercato immobiliare attuale, caratterizzato da una lieve ripresa a seguito di una forte stagnazione, il valore unitario di riferimento per la fattispecie in esame, riconducibile alla tipologia lotto di terreno edificabile con destinazione residenziale, facente parte di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la realizzazione di un complesso residenziale privato è compreso con ragionevole grado di attendibilità tra i valori di 30,00€/m^2 e 40,00€/m^2. Per definire il valore unitario della presente stima all'interno dell'intervallo appena menzionato sono state valutate le caratteristiche logistiche e panoramiche dell'area ed il livello di finiture degli edifici già realizzati all'interno del costruendo complesso residenziale.

Considerati da un lato la posizione panoramica del lotto, il buon livello degli immobili già realizzati e delle infrastrutture condominiali, la potenzialità edificatoria e gli aspetti logistici correlati alla localizzazione dell'area, dopo aver consultato gli atti di compravendita effettuati nel tempo nel comparto e ponderata l'incidenza media del valore di acquisto del terreno edificabile rispetto a quello del fabbricato potenzialmente edificabile, si ritiene ragionevole considerare un valore unitario di riferimento pari a 37,00€/m^2.

RISULTANZE DELLA STIMA

In sintesi, con riferimento a quanto affermato in precedenza il più probabile valore di mercato del lotto di terreno denominato "Lotto 2" nella documentazione progettuale del Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la realizzazione di un complesso residenziale, riconducibile alla particella catastale n° 212 del Foglio n° 48 del Comune di Allerona della superficie di 1.280m^2 è il seguente:

- Superficie catastale pari a 1.280m^2 X valore unitario di stima pari a 37,00€/m^2 = 47.360,00€

Valore di stima complessivo del Lotto: 47.360,00€

Si precisa, come per la redazione della presente stima è stata consultata la documentazione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata promosso dall'Esecutato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona e che per l'esecuzione delle opere previste si dovrà conseguire idoneo titolo abilitativo. La presente stima si riferisce, sulla base di quanto relazionato in precedenza in merito alle variazioni sopravvenute relativamente alla proprietà attuale ed al frazionamento della particella catastale originaria, al valore dell'immobile al momento del conferimento dell'incarico allo scrivente CTU. Si rileva infine

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

come malgrado sia presumibile la presenza di aree e servizi (illuminazione, alimentazione cancello di accesso al complesso residenziale) condominiali, alla data della presente, lo scrivente non è riuscito ad accertare la presenza di documentazione ufficiale attestante la sussistenza di un condominio regolarmente costituito.

Il trasferimento è soggetto ad IVA.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Il CTU
Dott. For. Andrea Barbagallo

ALLEGATI

1. *Dati Catastali:*
   - *Estratto di mappa dell'immobile oggetto di stima al momento dell'incarico al CTU;*
   - *Estratto di mappa dell'immobile oggetto di stima dopo le variazioni occorse durante lo svolgimento della CTU;*
   - *Visure catastali storiche.*
2. *Visure ipotecarie:*
   - *Ricerca per soggetto;*
   - *Ricerca per immobili;*
   - *Copia atto di compravendita effettuato dall'Esecutato durante la CTU.*
3. *Visure Camera di Commercio di Terni.*
4. *Dati Urbanistici:*
   - *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
   - *Stralcio Ortofotogrammetrico.*
5. *Stralcio Documentazione Progettuale:*
   - *Deliberazione del Consiglio Comunale n° 47 del 26/11/2004 – Approvazione Piano Attuativo e stralcio planimetria con localizzazione dei lotti da edificare;*
   - *Deliberazione del Consiglio Comunale n° 57 del 29/11/2011 – Variante al Piano Attuativo;*
   - *Stralcio documentazione progettuale relativa al calcolo dei volumi realizzabili su ciascun lotto al momento del conferimento dell'incarico al CTU e durante lo svolgimento dello stesso.*
6. *Estratto Documentazione Fotografica.*

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

SATeF

Studio Associato

Consulenze agro-forestali, geologiche ed ambientali
Gestione del verde pubblico e privato
P.zza A. da Orvieto, 17 - Orvieto (TR)
Tel e Fax 0763.340584
Cell. 338.3418721 – 320.2796597

TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Immobiliare Numero di Ruolo Generale 68/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(integrata a seguito disposizione del Giudice del 22/01/2018)

Promossa da:
(Omissis....), contro (Omissis...)

Giudice Dott.ssa PALMERI ILARIA

Custode Avv. Cerchecci Elisa

Orvieto, 06 marzo 2018

Dott. For. Andrea Barbagallo

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

PREMESSA

Con provvedimento del 31/05/2017 è stato affidato al sottoscritto Dott. For. Andrea Barbagallo, domiciliato in Piazza Angelo da Orvieto n°17, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Terni al n° 99, l'incarico, da parte del Giudice Dott.ssa Giubilei Natalia, di effettuare una C.T.U. finalizzata a determinare il Valore di Stima del seguente compendio immobiliare di proprietà della Società (Omissis....) sottoposto a pignoramento dalla Società (Omissis....):

a) "Terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Allerona al Foglio n° 48 part. n° 212 di superficie pari a 0,1280ha, classificata come Ente Urbano derivante dal frazionamento della ex part. n° 23";

Trattandosi di un immobile unico si ritiene ragionevole procedere all'esperimento della procedura di vendita considerandolo un singolo lotto.

Secondo quanto già riferito con relazione tecnica inviata al Custode in data 19/09/2017, depositata agli atti del presente procedimento, dopo l'incarico conferito allo scrivente da parte del Giudice Dott.ssa Giubilei Natalia l'immobile ha subito le seguenti variazioni inerenti la consistenza e la proprietà:

1. L'immobile oggetto di pignoramento individuato al NCEU al Foglio n° 48 part. 212 categoria Area Urbana di Consistenza pari a 1.280m^2 veniva frazionato con Variazione del 07/07/2017 prot. n° TR0040946 dando luogo a alle particelle n° 212 di consistenza pari a 640m^2 e n° 243 di consistenza pari a 640m^2.
2. Con atto notarile del 28/07/2017 del Notaio Cirilli Paolo – Registro Generale n. 8042 Registro Particolare n. 5530 del 01/08/2017 l'immobile di cui al Foglio n° 48 del Comune di Allerona particella 212 di consistenza pari a 640m^2 veniva venduto dall'Esecutato a favore di terzi.
3. Con atto notarile del 28/07/2017 del Notaio Cirilli Paolo – Registro Generale n. 8043 Registro Particolare n. 5531 del 01/08/2017 l'immobile di cui al Foglio n° 48 del Comune di Allerona particella 243 di consistenza pari a 640m^2 veniva venduto dall'Esecutato a favore di terzi.

A seguito di ciò, lo scrivente unitamente al Custode Avv. Elisa Cerchecci, sentito il Giudice Dott.ssa Giubilei Natalia, procede alla redazione della presente relazione di stima considerando lo stato di consistenza e di proprietà dell'immobile al momento dell'incarico.

Infine, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, si precisa quanto segue:

1. la documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti, risulta completa;
2. la trascrizione dei titoli di acquisto del ventennio anteriore al pignoramento in atti, risulta completa.

Dopo il deposito effettuato in data 15/11/2017, il Giudice, Dott.ssa Palmeri Ilaria, con provvedimento del 19/01/2018 pervenuto a mezzo PEC allo scrivente in data 22/01/2018, chiede al CTU di riferire in merito ai quesiti di seguito esposti in un unico nuovo elaborato:

1. .....rilevato che, prima di procedere alla vendita del lotto in maniera unitaria appare opportuno chiarire se la vendita in due separati lotti sia possibile e conveniente, non solo dal punto di vista di un possibile incremento del valore di stima del bene ma anche con riferimento ad una maggiore appetibilità dello stesso sul mercato ove diviso in due lotti, come potersi desumere dal frazionamento operato dall'esecutato e dalle compravendite intervenute;.....
2. .....rilevato altresì che a pag. 7 della perizia sono indicate tra le formalità pregiudizievoli che verranno cancellate a carico della procedura le seguenti:

   ☐ *Trascrizione Contro del 01/08/2017 – Registro particolare 5530 Registro Generale 8042 Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio 59966/27321 del 28/07/2017 atto tra vivi - compravendita dell'immobile di cui al Foglio n. 48 part. n. 212 consistenza 640m^2.*

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

- *Trascrizione Contro del 01/08/2017 – Registro particolare 5531 Registro Generale 8043 Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio 59966/27321 del 28/07/2017 atto tra vivi - compravendita dell'immobile di cui al Foglio n. 48 part. n. 243 consistenza 640m².*

ritenuto che dette trascrizioni non possano in realtà essere cancellate nel silenzio sul punto dell'art. 586c.p.c. e che la disciplina in merito sia dettata dagli artt. 2913 e 2919 c.c., aventi ad oggetto l'inopponibilità alla procedura e dunque all'aggiudicatario degli atti di alienazione successivi posti in essere dal debitore.

In ottemperanza alle disposizioni del Giudice il CTU procede all'aggiornamento dell'elaborato peritale, facendo sempre riferimento alla situazione del compendio al momento del deposito dell'elaborato del 15/11/2017.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno oggetto della presente stima, sito in Comune di Allerona in Provincia di Terni fa parte di un Piano Attuativo di iniziativa privata per realizzazione di fabbricati residenziali (edifici unifamiliari e bifamiliari) ad oggi non ancora completato. Trattasi nello specifico di un lotto di terreno denominato Lotto n° 2, ricadente in Zona CS3 – Zona di Saturazione Abitativa di Programma di Fabbricazione, oggetto di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata approvato con Delibera Comunale n. 47 del 27/11/2004 e sua Variante approvata con Delibera Comunale n. 57 del 29/11/2011. Sul medesimo lotto di terreno individuato al Foglio n° 48 part. n. 212 risulta realizzabile allo stato attuale un volume di 696,03 mc. Il Piano Attuativo prevedeva l'edificazione di fabbricati residenziali su 5 lotti, di cui il numero 2 è quello oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Allo stato attuale risulta ultimata la costruzione sui lotti n° 1 e 5 mentre è in corso di edificazione il lotto n° 3. Tali lavori sono stati iniziati in forza del Permesso di Costruire n° 8/2017 del 06/09/2017 rilasciato dal Comune di Allerona. In tale sede è stata effettuata una nuova ridistribuzione del potenziale edificatorio dell'intero comparto in relazione ai volumi già realizzati, che ha determinato una riduzione dello stesso potenziale sul lotto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare (Lotto n° 2) di 10,84mc. In relazione a ciò il potenziale edificatorio attuale del lotto n. 2 è pari a 696,03mc (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n° 4). Tale facoltà di ridistribuire la volumetria massima realizzabile nel comparto pari a 3.612mc è consentita al lottizzante nell'ambito del 15% di quella realizzabile su ciascun lotto dall'art. 18, comma 3 della variante al Piano Attuativo n° 47/2004, salvo chiaramente atto di assenso dei proprietari interessati dalla variazione. Scopo del Piano Attuativo e relativa variante è quello di costituire un complesso residenziale privato (denominato Complesso Residenziale Privato (Omissis.....)) con aree condominiali e di esclusiva proprietà dei proprietari degli immobili. La tipologia degli edifici residenziali, delle infrastrutture (illuminazione, marciapiedi, strade di lottizzazione, ecc) e degli spazi privati e condominiali è stabilita nella documentazione progettuale del Piano Attuativo e delle relative varianti (prodotte in stralcio all'allegato n° 5). Allo stato attuale, l'accesso al complesso residenziale è regolamentato attraverso un cancello ad apertura automatica condominiale (vedi documentazione fotografica, allegato n° 6) che consente attraverso una viabilità in parte condominiale ed in parte privata di raggiungere ciascun lotto. L'accesso all'area dalla pubblica via denominata S. Abbondio è posizionato al numero civico 35. Il Complesso Residenziale Privato denominato (Omissis.....) è posto a monte dell'area residenziale che sorge in Allerona Scalo lungo la Strada Provinciale n° 48 su cui si innesta la via (Omissis.....).

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

Scopo della presente perizia è quello di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni analizzati con riferimento al momento storico attuale. La metodologia seguita per giungere alla risposta del quesito è quella sintetico comparativa, fondata sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche.

Determinato quindi il valore unitario di riferimento per il bene in oggetto sono state valutate le caratteristiche intrinseche (es. opere già realizzate, tipologia dei fabbricati, potenzialità edificatoria, ecc.) ed estrinseche (posizione geografica, accessibilità dell'area, strade di collegamento, ecc) della fattispecie esaminata operando quindi detrazioni o aumenti rispetto al suddetto valore unitario di riferimento, sempre con attenzione all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, sono stati acquisiti elementi di mercato tramite indagini dirette, incontri con operatori del settore e consultazione ed analisi di fonti ufficiose (Es. Osservatorio dell'Agenzia del Territorio e pubblicazioni specializzate del settore immobiliare).

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

- **31/05/2017** Nomina CTU con atto del Giudice Dott.ssa Natalia Giubiliei;
- **29/06/2017** Primo accesso sui luoghi unitamente al custode Avv. Cerchecci Elisa;
- **13/07/2017** Sopralluogo sui luoghi oggetto di stima;
- **18/09/2017** Ispezioni Ipotecarie per via telematica c/o l'ufficio del Geom. Baciarello Luca in Orvieto;
- **19/09/2017** Ufficio della Camera di Commercio ed Artigianato di Terni sede di Orvieto per consultazioni;
- **19/09/2017** Relazione al custode Avv. Cerchecci Elisa per comunicare le variazioni avvenute a carico dell'immobile oggetto della perizia di stima;
- **27/09/2017** Incontro presso il Comune di Allerona con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per la consultazione della documentazione progettuale e richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- **06/10/2017** Richiesta proroga per deposito CTU;
- **09/10/2017** Concessione proroga per deposto CTU da parte del Giudice fino al 15/11/2017;
- **9/10/2017** Incontro presso il Comune di Allerona con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per la consultazione della documentazione progettuale e chiarimenti;
- **16/10/2017** Colloquio con il Giudice Dott.ssa Giubilei Natalia, unitamente al custode Avv. Cerchecci Elisa presso il Tribunale Terni per chiarimenti inerenti la procedura alla luce di quanto relazionato al custode il 19/09/2017 e depositato agli atti;
- **17/10/2017** Incontro presso il Comune di Allerona con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- **20/10/2017** Spostamento a Terni per raggiungere lo studio del Notaio Cirilli Paolo per ritiro atto.
- **10/11/2017** Ispezioni Ipotecarie per via telematica c/o l'ufficio del Geom. Baciarello Luca in Orvieto;
- **13/11/2017** Accesso c/o l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Terni per consultazione atti (*Trascrizione del 04/06/1991 – Registro Particolare 3757 Registro Generale 4993 e Trascrizione del 22/07/2013 Registro Particolare 5509 Registro Generale 7940)*;
- **13/11/2017** Accesso sui luoghi per verifiche.
- **22/01/2018** Richiesta integrazioni da parte del Giudice Dott.ssa Palmeri Ilaria.

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

Le verifiche catastali e le ispezioni ipotecarie sono state effettuate attraverso accesso telematico alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e diretto presso gli Uffici della Direzione Provinciale di Terni.

VISURE IPOTECARIE

Dalle indagini ipotecarie svolte presso la banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate adottando come criterio di ricerca sia la persona giuridica che gli immobili catastali oggetto della presente è emerso quanto segue:

Visura Ipotecaria per Persona Giuridica (Esecutato)

a) Trascrizione a Favore del 11/02/2005 – Registro Particolare 957 Registro Generale 1549 – Pubblico Ufficiale Fragomeni Gianni Repertorio 28520/9455 del 19/01/2005 – Atto tra Vivi – Compravendita Immobili siti in Allerona (TR) – soggetto acquirente;
b) Iscrizione Contro del 20/05/2005 – Registro Particolare 1438 Registro Generale 6132 – Pubblico ufficiale Pongelli Alessandro Repertorio 76858/6734 del 05/05/2005 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito immobili siti in Allerona (TR) – soggetto debitore;
   Documenti successivi correlati
   1) Annotazione n. 910 del 13/04/2010 (Restrizione di beni);
   2) Annotazione n. 1616 del 01/08/2013 (Restrizione di beni);
   3) Annotazione n. 1617 del 01/08/2013 (Restrizione di beni);
   4) Annotazione n. 1097 del 13/07/2016 (Cancellazione Totale).
c) Trascrizione del 20/04/2017 – Registro Particolare 2664 Registro Generale 4025 – Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Terni Repertorio n. 882/2017 del 21/03/2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili siti in Allerona;
d) Trascrizione Contro del 01/08/2017 – Registro Particolare 5530 Registro Generale 8042 – Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio n. 59966/27321 del 28/07/2017 – Atto tra vivi - Compravendita – Immobili siti in Allerona – soggetto venditore;
e) Trascrizione Contro del 01/08/2017 – Registro Particolare 5531 Registro Generale 8043 – Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio n. 59966/27321 del 28/07/2017 – Atto tra vivi - Compravendita – Immobili siti in Allerona – soggetto venditore.

Visura Ipotecaria per Immobile (Comune di Allerona, Foglio n. 48 particella 23 – particella da cui derivano gli immobili oggetto della stima)

a) Trascrizione contro del 04/06/1991 – Registro Particolare 3757 Registro Generale 4993 – Pubblico Ufficiale Pongelli Franco Repertorio 113.119 del 11/05/1991 – Servitù di passaggio gravante sulle particelle 23 e 24;

Visura Ipotecaria per Immobile (Comune di Allerona, Catasto Terreni, Foglio n. 48 particella 212)

a) Trascrizione del 20/04/2017 – Registro Particolare 2664 Registro Generale 4025 – Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Terni Repertorio n. 882/2017 del 21/03/2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

Visura Ipotecaria per Immobile (Comune di Allerona, Catasto Fabbricati, Foglio n. 48 particella 212)

b) Trascrizione del 01/08/2017 – Registro Particolare 5530 Registro Generale 8042 – Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio n. 59966/27321 del 28/07/2017 – Atto tra vivi - compravendita;

Visura Ipotecaria per Immobile (Comune di Allerona, Catasto Fabbricati, Foglio n. 48 particella 243)

c) Trascrizione del 01/08/2017 – Registro Particolare 5531 Registro Generale 8043 – Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio n. 59966/27321 del 28/07/2017 – Atto tra vivi – compravendita.

Le visure ipotecarie sopra elencate in maniera sintetica sono riportate in forma completa nell'Allegato n° 2.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL LOTTO (Comune di Allerona Foglio n° 48 part. 212)

L'immobile oggetto della presente stima, sito in Comune di Allerona in Provincia di Terni è rappresentato da un lotto di terreno facente parte di un Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di fabbricati residenziali (edifici unifamiliari e bifamiliari) ad oggi non ancora completato.

Per quanto attiene gli aspetti legati all'inquadramento urbanistico del medesimo si rimanda al precedente paragrafo dedicato, nonché al certificato di destinazione urbanistica prodotto all'allegato n° 4.

INQUADRAMENTO CATASTALE

Il lotto di terreno in esame, deriva da successivi frazionamenti della originaria Particella n. 23 del Foglio n° 48 del Comune di Allerona a seguito della attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, da parte del lottizzante (vedi visura storica prodotta in allegato). Fino al momento del conferimento dell'incarico allo scrivente il bene era individuato al Foglio n° 48 part. n. 212 classificato come Ente Urbano per una superficie di 1280m^2. Allo stato attuale l'originaria particella n. 212 è stata frazionata ed ha dato origine alle particelle n. 212 e n. 243 classificate entrambe come Ente Urbano con una superficie di 640m^2 ciascuna, pari alla metà della originaria particella n. 212.

DESCRIZIONE DEL BENE, CONFINI E POTENZIALITA' EDIFICATORIE

Il terreno oggetto della presente stima, sito in Comune di Allerona in Provincia di Terni fa parte di un Piano Attuativo di iniziativa privata per realizzazione di fabbricati residenziali (edifici unifamiliari e bifamiliari) ad oggi non ancora completato. Trattasi nello specifico di un lotto di terreno denominato Lotto n° 2, ricadente in Zona CS3 – Zona di Saturazione Abitativa di Programma di Fabbricazione, oggetto di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata approvato con Delibera Comunale n. 47 del 27/11/2004 e sua Variante approvata con Delibera Comunale n. 57 del 29/11/2011. Sul medesimo lotto di terreno individuato al Foglio n° 48 part. n. 212 risulta realizzabile allo stato attuale un volume di 696,03 mc. Il Piano Attuativo prevedeva l'edificazione di fabbricati residenziali su 5 lotti, di cui il numero 2 è quello oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Allo stato attuale risulta ultimata la costruzione sui lotti n° 1 e 5 mentre è in corso di edificazione il lotto n° 3. Tali lavori sono stati iniziati in forza del Permesso di Costruire n° 8/2017 del 06/09/2017 rilasciato dal Comune di Allerona. In tale

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

sede è stata effettuata una nuova ridistribuzione del potenziale edificatorio dell'intero comparto in relazione ai volumi già realizzati, che ha determinato una riduzione dello stesso potenziale sul lotto oggetto della presente Esecuzione Immobiliare (Lotto n° 2) di 10,84mc. In relazione a ciò il potenziale edificatorio attuale del lotto n. 2 è pari a 696,03mc (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato). Scopo del Piano Attuativo e relativa variante è quello di costituire un complesso residenziale privato (denominato Complesso Residenziale Privato (Omissis.....)) con aree condominiali e di esclusiva proprietà dei proprietari degli immobili. La tipologia degli edifici residenziali, delle infrastrutture (illuminazione, marciapiedi, strade di lottizzazione, ecc) e degli spazi privati e condominiali è stabilita nella documentazione progettuale del Piano Attuativo e delle relative varianti (prodotte in stralcio in allegato). Allo stato attuale, l'accesso al complesso residenziale è regolamentato attraverso un cancello ad apertura automatica condominiale (vedi documentazione fotografica) che consente attraverso una viabilità in parte condominiale ed in parte privata di raggiungere ciascun lotto. L'accesso all'area dalla pubblica via denominata S. Abbondio è posizionato al numero civico 35. Il Complesso Residenziale Privato denominato (Omissis.....) è posto a monte dell'area residenziale che sorge in Allerona Scalo lungo la Strada Provinciale n° 48 su cui si innesta la via S. Abbondio.

Allo stato attuale il bene risulta raggiungibile dal lato ovest attraverso il cancello di accesso al complesso residenziale sito lungo Via S. Abbondio al n° 35 e la viabilità interna e caratterizzato da un soprassuolo di prevalente natura erbacea ed arbustiva. Nelle aree marginali lungo i lati nord ed est sono presenti alcune piante arboree di specie alloctone (Robinia pseudacacia e Ailantus altissima) di origine avventizia. I lati nord ed ovest del lotto in esame risultano delimitati da cordoli in cemento e parzialmente da staccionata in legno (lato nord).

Le potenzialità edificatorie del lotto di terreno in oggetto, al momento dell'incarico conferito allo scrivente CTU consistevano complessivi 706,87 mc da destinare con apposito progetto esecutivo alla realizzazione di edifici unifamiliari o bifamiliari. A seguito dell'inizio dei lavori nel limitrofo lotto n° 3 del Piano Attuativo in esame in forza del Permesso di Costruire n° 8/2017 del 06/09/2017 è stata effettuata una nuova ridistribuzione delle potenzialità edificatorie tra i lotti n° 2 e 3 che ha portato una riduzione del potenziale edificatorio del lotto n° 2 da 706,87mc agli attuali 696,03mc.

Date le condizioni orografiche dell'area con particolare riferimento alla giacitura del terreno pianeggiante ed alle condizioni di accessibilità al lotto non si evincono condizioni ostative o comunque in grado di rendere difficoltosa la realizzazione di quanto autorizzato nel Piano Attuativo. A seguito dei sopralluoghi è stata verificata la presenza nei pressi dell'accesso all'area del Piano Attuativo delle predisposizioni per le forniture di servizi (acqua, corrente elettrica, ecc.).

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile oggetto della presente risulta accessibile dalla Via S. Abbondio al n° 35 attraverso un cancello automatico. Dal lato opposto al termine di Via della Pace detto lotto risulta accessibile attraverso una scarpata in terra priva di recinzione a monte della quale in corrispondenza della viabilità tra i lotti n° 1 e 2 risulta posto in opera un cancello analogo a quello di accesso chiuso ed attualmente privo di sbocco sulla viabilità esterna al complesso residenziale. Lo stesso lotto non appare occupato da alcuno, anche se come già relazionato al Custode dallo scrivente in data 19/09/2017, nel mese di luglio 2017 la particella originaria n° 212 è stata frazionata dall'esecutato in due ulteriori particelle che hanno assunto i numeri 212 e 243 e sono state alienate a favore di terzi (vedi atto di compravendita del Notaio Dott. Cirilli Paolo prodotto all'allegato n° 2).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla consultazione della Visura della Camera di Commercio di Terni, riportata all'allegato n° 3, risulta che l'Esecutato, Società di Capitale è inattiva alla data del 19/09/2017.

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

Di seguito vengono elencati i Vincoli emersi dalla consultazione delle Visure Ipotecarie relativi all'immobile oggetto di stima:

Vincoli che resteranno a carico del futuro Acquirente

- Trascrizione contro del 04/06/1991 – Registro Particolare 3757 Registro Generale 4993 – Pubblico Ufficiale Pongelli Franco Repertorio 113.119 del 11/05/1991 – Servitù di passaggio gravante sulle particelle 23 e 24. Tale servitù concessa dai Sig.ri (Omissis…..), a favore della Società (Omissis……..). con sede in (Omissis……) (---) Cod. Fisc. (Omissis……..), interessa l'area marginale delle originarie particelle n° 23 e 24 per una larghezza di 3,5m, al fine di garantire l'accesso alle limitrofe particelle catastali n°21, 99 e 102 (dati tratti dalla consultazione dell'atto c/o l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Terni);

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- Trascrizione Contro del 20/04/2017 – Registro Particolare 2664 Registro Generale 4025 – Pubblico Ufficiale UNEP TRINUNALE DI TERNI Repertorio 882/2017 del 21/03/2017 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – N.C.T. Comune di Allerona Foglio ° 48 part. 212.

Trascrizioni che non possono in realtà essere cancellate nel silenzio sul punto dell'art. 586c.p.c. e che la disciplina in merito è dettata dagli artt. 2913 e 2919 c.c., aventi ad oggetto l'inopponibilità alla procedura e dunque all'aggiudicatario degli atti di alienazione successivi posti in essere dal debitore (Disposizione del Giudice con atto del 19/01/2017 pervenuto allo scrivente a mezzo PEC in data 22/01/2018)

- Trascrizione Contro del 01/08/2017 – Registro particolare 5530 Registro Generale 8042 Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio 59966/27321 del 28/07/2017 atto tra vivi - compravendita dell'immobile di cui al Foglio n. 48 part. n. 212 consistenza 640m^2.
- Trascrizione Contro del 01/08/2017 – Registro particolare 5531 Registro Generale 8043 Pubblico Ufficiale Cirilli Paolo Repertorio 59966/27321 del 28/07/2017 atto tra vivi - compravendita dell'immobile di cui al Foglio n. 48 part. n. 243 consistenza 640m^2.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto della presente risulta in proprietà dell'Esecutato in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Gianni Fragomeni del 19/01/2005 – Repertorio n. 28520, Raccolta n. 9455 trascritto in data 11/02/2005 Registro Particolare n. 957, Registro Generale n. 1549. I precedenti proprietari nel ventennio sono riconducibili ai Sig.ri (Omissis……..) nato ad (Omissis…….) il (Omissis……), (Omissis…….) nata ad (Omissis……..) il (Omissis……), (Omissis…….) nato ad (Omissis……) il (Omissis……), e (Omissis……) nata ad (Omissis……) il (Omissis……), in ragione di ¼ ciascuno in forza di acquisto fattone dai Sig.ri (Omissis…..) nato ad (Omissis……) il (Omissis……) e (Omissis……..) nato a (Omissis……) il (Omissis…..) a rogito del Dott. Pongelli Alessandro, Notaio in Orvieto, in data 5 dicembre 1992, Repertorio n. 14792, trascritto a Terni il 04 gennaio 1993 al numero 20 di formalità.

Si ribadisce come allo stato attuale l'immobile individuato al Foglio n. 48 part. n. 212 nel mese di luglio 2017 è stato frazionato dall'Esecutato in due ulteriori particelle che hanno assunto i numeri 212 e 243 e sono state alienate a favore di terzi (vedi atto di compravendita del Notaio Dott. Cirilli Paolo prodotto all'allegato n° 2).

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE, GIUDIZIO DI COMMERCIABILITA' E RISPOSTA AL PUNTO N° 1 DEL QUESITO INTEGRATIVO POSTO DAL GIUDICE DOTT.SSA PALMERI ILARIA

In mancanza di dati ufficiali, dalle analisi effettuate dallo scrivente, è possibile evincere che con riferimento al mercato immobiliare attuale, caratterizzato da una lieve ripresa a seguito di una forte stagnazione, il valore unitario di riferimento per la fattispecie in esame, riconducibile alla tipologia lotto di terreno edificabile con destinazione residenziale, facente parte di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la realizzazione di un complesso residenziale privato è compreso con ragionevole grado di attendibilità tra i valori di 30,00€/m^2 e 40,00€/m^2. Per definire il valore unitario della presente stima all'interno dell'intervallo appena menzionato sono state valutate le caratteristiche logistiche e panoramiche dell'area ed il livello di finiture degli edifici già realizzati all'interno del costruendo complesso residenziale.

Considerati da un lato la posizione panoramica del lotto, il buon livello degli immobili già realizzati e delle infrastrutture condominiali, la potenzialità edificatoria e gli aspetti logistici correlati alla localizzazione dell'area, dopo aver consultato gli atti di compravendita effettuati nel tempo nel comparto e ponderata l'incidenza media del valore di acquisto del terreno edificabile rispetto a quello del fabbricato potenzialmente edificabile, si ritiene ragionevole considerare un valore unitario di riferimento pari a 37,00€/m^2.

In merito al quesito integrativo posto dal Giudice Dott.ssa Palmeri Ilaria, si riferisce come lo scrivente ritenga sia maggiormente appetibile al mercato, procedere alla vendita del lotto in maniera unitaria in quanto:

1. trattasi di un lotto edificabile di favorevoli caratteristiche logistiche e panoramiche inserito in un contesto di edifici caratterizzati da un buon livello costruttivo e di finiture;
2. la vendita come lotto unitario consentirebbe all'eventuale acquirente di avere a disposizione le diverse scelte edificatorie consentite dal Piano Attuativo vigente (edifici unifamiliari e bifamiliari), senza essere condizionato, nel caso di vendita per lotti separati, dalla scelta operata dal titolare del lotto confinante.

RISULTANZE DELLA STIMA

In sintesi, con riferimento a quanto affermato in precedenza il più probabile valore di mercato del lotto di terreno denominato "Lotto 2" nella documentazione progettuale del Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la realizzazione di un complesso residenziale, riconducibile alla particella catastale n° 212 del Foglio n° 48 del Comune di Allerona della superficie di 1.280m^2 è il seguente:

- Superficie catastale pari a 1.280m^2 X valore unitario di stima pari a 37,00€/m^2 = 47.360,00€

Valore di stima complessivo del Lotto: 47.360,00€

Si precisa, come per la redazione della presente stima è stata consultata la documentazione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata promosso dall'Esecutato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona e che per l'esecuzione delle opere previste si dovrà conseguire idoneo titolo abilitativo. La presente stima si riferisce, sulla base di quanto relazionato in precedenza in merito alle variazioni sopravvenute relativamente alla proprietà attuale ed al frazionamento della particella catastale originaria, al valore dell'immobile al momento del conferimento dell'incarico allo scrivente CTU. Si rileva infine come malgrado sia presumibile la presenza di aree e servizi (illuminazione, alimentazione cancello di accesso al complesso residenziale) condominiali, alla data della presente, lo scrivente non è riuscito ad

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

accertare la presenza di documentazione ufficiale attestante la sussistenza di un condominio regolarmente costituito.

Il trasferimento è soggetto ad IVA.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

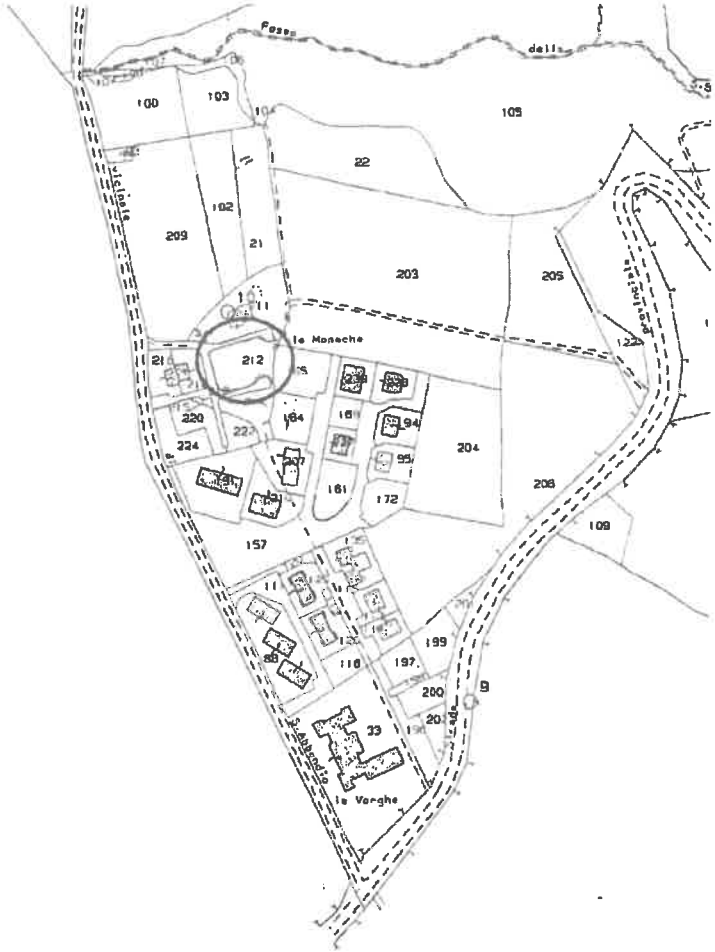
Il CTU
Dott. For. Andrea Barbagallo

ALLEGATI

1. *Dati Catastali:*
   - *Estratto di mappa dell'immobile oggetto di stima al momento dell'incarico al CTU;*
   - *Estratto di mappa dell'immobile oggetto di stima dopo le variazioni occorse durante lo svolgimento della CTU;*
   - *Visure catastali storiche.*
2. *Visure ipotecarie:*
   - *Ricerca per soggetto;*
   - *Ricerca per immobili;*
   - *Copia atto di compravendita effettuato dall'Esecutato durante la CTU.*
3. *Visure Camera di Commercio di Terni.*
4. *Dati Urbanistici:*
   - *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
   - *Stralcio Ortofotogrammetrico.*
5. *Stralcio Documentazione Progettuale:*
   - *Deliberazione del Consiglio Comunale n° 47 del 26/11/2004 – Approvazione Piano Attuativo e stralcio planimetria con localizzazione dei lotti da edificare;*
   - *Deliberazione del Consiglio Comunale n° 57 del 29/11/2011 – Variante al Piano Attuativo;*
   - *Stralcio documentazione progettuale relativa al calcolo dei volumi realizzabili su ciascun lotto al momento del conferimento dell'incarico al CTU e durante lo svolgimento dello stesso.*
6. *Estratto Documentazione Fotografica.*

Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

ESTRATTO DI MAPPA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA AL MOMENTO DEL CONFERIMENTO DELL'INCARICO



Firmato Da: BARBAGALLO ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 33bc2bdef89c2c31

ESTRATTO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n° 1 – Vista dell'ingresso al complesso residenziale dalla pubblica via.

Foto n° 2 – Vista del lotto oggetto della stima da Via della Pace.

Firmato Da: GUERRA LUIGI ANDREA Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. CA 3 Serial#: 7f4c2d0d8b0a0f

Foto n° 3 – Vista del lotto oggetto della stima. Notare sullo sfondo il cancello di caratteristiche analoghe a quello di ingresso (freccia di colore celeste), localizzato tra i lotti n° 1 e 2.

Foto n° 4 – Vista della strada condominiale di accesso al lotto.

Firmato Da: BORRAGIA LUCIANO ANDREA Emesso Da: INFOCERT SPA RSA QUALIFICATA Serial#: [illegible]