

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **81/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Maria Mariani - Silvia Marini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Stefano Cecere
Codice fiscale: CCRSFN63C29H501V
Studio in: Via Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Telefono: 0744/406003
Fax: 0744/401074
Email: ufficiotecnico@eagroup.info
Pec: stefano.cecere@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Colleluna - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS nata a Terni il 3/07/1977, foglio **82**, particella **449**, subalterno **1**, indirizzo **Strada di Colleluna**, piano **T-1**, comune **Terni**, categoria **A/3**, classe **5**, consistenza **4,5 vani**, superficie **102 mq**, rendita **€ 153,39**;

foglio **82**, particella **195**, subalterno **4**, indirizzo **Strada di Colleluna**, piano **T**, comune **Terni**, categoria **C/2**, classe **7**, consistenza **28 mq**, superficie **41 mq**, rendita **€ 70,86**;

foglio **82**, particella **680**, indirizzo **Strada di Colleluna**, piano **T**, comune **Terni**, categoria **C/2**, classe **7**, consistenza **13 mq**, superficie **45 mq**, rendita **€ 32,90**;

sezione censuaria **Terni** foglio **82**, particella **680**, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale **320 mq**;

sezione censuaria **Terni** foglio **82**, particella **455**, qualità **PASCOLO**, classe **1**, superficie catastale **116 mq**, reddito dominicale: **€ 0,15**, reddito agrario: **€ 0,05**;

sezione censuaria **Terni** foglio **82**, particella **456**, qualità **PASCOLO**, classe **1**, superficie catastale **60 mq**, reddito dominicale: **€ 0,08**, reddito agrario: **€ 0,03**;

sezione censuaria **Terni** foglio **82**, particella **460**, qualità **PASCOLO**, classe **1**, superficie catastale **207 mq**, reddito dominicale: **€ 0,27**, reddito agrario: **€ 0,10**,

2. Stato di possesso

Bene: Strada di Colleluna - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Colleluna - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di Colleluna - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada di Colleluna - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada di Colleluna - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di Colleluna - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di Colleluna - Terni (Terni) - 05100

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

€ 91.751,25

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Strada di Colleluna

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 economico [A3] sito in Strada di Colleluna

Note: I beni immobili pignorati si identificano, ai fini della descrizione analitica e della seguente perizia di stima, come corpo unico essendo gli stessi parte di uno stesso ambiente abitativo.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 3/07/1977, foglio 82, particella 449, subalterno 1, indirizzo Strada di Colleluna, piano T-1, comune Terni, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq, rendita € 153,39

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Altri appartamenti (P.Ila 18), corte

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 3/07/1977, foglio 82, particella 195, subalterno 4, indirizzo Strada di Colleluna, piano T, comune Terni, categoria C/2, classe 7, consistenza 28 mq, superficie 41 mq, rendita € 70,86

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Porzione di fabbricato (P.Ila 195), P.Ila 450, corte (P.Ila 449)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 3/07/1977, foglio 82, particella 680, indirizzo Strada di Colleluna, piano T, comune Terni, categoria C/2, classe 7, consistenza 13 mq, superficie 45 mq, rendita € 32,90

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Corte

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 3/07/1977, sezione censuaria Terni, foglio 82, particella 680, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 320 mq

Derivante da: Tipo mappale del 07/10/2011 protocollo n. TR0137821 in atti da 07/10/2011 presentato il 07/10/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 137821.1/2011)

Confini: P.Ila 161, P.Ila 19, P.Ila 18, P.Ila 460

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 3/07/1977 , sezione censuaria Terni, foglio 82, particella 455, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 116 mq, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,05

Derivante da: Tabella di variazione del 16/02/200 protocollo n. 15154 in atti da 16/02/2001 (n. 341.1/2001)

Confini: P.Illa 162, P.Illa 456, P.Illa 18, P.Illa 449, P.Illa 450

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 3/07/1977 , sezione censuaria Terni, foglio 82, particella 456, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,03

Derivante da: Tabella di variazione del 16/02/200 protocollo n. 15154 in atti da 16/02/2001 (n. 341.1/2001)

Confini: P.Illa 162, P.Illa 460, P.Illa 18, P.Illa 449

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 3/07/1977 , sezione censuaria Terni, foglio 82, particella 460, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 207 mq, reddito dominicale: € 0,27, reddito agrario: € 0,10

Derivante da: Tabella di variazione del 16/02/200 protocollo n. 15154 in atti da 16/02/2001 (n. 341.1/2001)

Confini: P.Illa 162, P.Illa 680, P.Illa 18, P.Illa 456

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: gli immobili pignorati risultano parzialmente difformi rispetto alle planimetrie catastali in quanto: nell'immobile identificato al Foglio 82 P.Illa 449 sub 1 variano la distribuzione interna degli ambienti e il posizionamento di alcune bucatore esterne; nell'immobile identificato al Foglio 82 P.Illa 195 sub 4 varia il posizionamento delle bucatore esterne e risulta un accesso diretto dalla corte pertinenziale (attraverso il muro antico) non presente in pianta; nell'immobile identificato al Foglio 82 P.Illa 680 variano le aperture sulle pareti esterne. (Vedi Allegato E)

Regolarizzabili mediante: DOCFA

DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si evidenzia che i beni oggetto di pignoramento indicati nella nota di trascrizione del 04/05/2017, R.G. 4404, R.P. 2925 come unità negoziale n. 2 sono stati oggetto di esecuzione in altra procedura (RG 260/14) e già trasferiti con decreto del 28.06.17; pertanto la presente relazione di stima sarà circoscritta ai soli beni residui.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona di Colleluna, individuata nel PRG del Comune di Terni come un' area di notevole interesse paesaggistico da tutelare, è un comprensorio prevalentemente agricolo circondato da zone altamente antropizzate, quali quelle di Borgo Rivo e Ponte Le Cave, e da infrastrutture importanti, quali il Raccordo autostradale Terni-Orte e la linea ferroviaria Roma-Ancona.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: Centri sportivi (Buona), Centri commerciali (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole di salvaguardia

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni, San Gemini.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Valnerina.

Attrazioni storiche: Torre di Colleluna, Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Raccordo Terni-Orte 3,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: In data 07/12/2017, in sede di sopralluogo presso i beni immobili pignorati siti nel Comune di Terni, Strada di Colleluna, si verifica che gli stessi sono effettivamente utilizzati dall'attuale proprietaria, Sig.ra OMISSIS.

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 82 mappale 18 superficie (mq) . A rogito di FILIPPETTI CARLO in data 27/07/2001 ai nn. 35751 iscritto/trascritto a Terni in data 06/08/2001 ai nn. 7691/5263 ; Servitù di passaggio gravante su porzione di corte esterna al fabbricato, identificata al foglio 82, particella 455, da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml. 4,00 e per una lunghezza di ml. 18,00.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Non è stata rinvenuta agli atti l'agibilità edilizia;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 270000,00; Importo capitale: € 135000,00 ; A rogito di ANDREANI STEFANO in data 24/07/2003 ai nn. 5179/2029; Iscritto/trascritto a Terni in data 26/07/2003 ai nn. 8196/1672

- Ipoteca legale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 36256,52; Importo capitale: € 15677,02 ; A rogito di SE.RI.T TERNI S.P.A. in data 30/09/2004 ai nn. 2810; Iscritto/trascritto a Terni in data 12/10/2004 ai nn. 12144/2881

- Ipoteca legale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 22176,76; Importo capitale: € 9524,87 ; A rogito di SE.RI.T TERNI

S.P.A. in data 06/12/2005 ai nn. 4984; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/12/2005 ai nn. 16162/4328

- Ipoteca legale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 176128,14; Importo capitale: € 70687,32 ; A rogito di EQUITALLIA TERNI S.P.A. in data 22/12/2008 ai nn. 8073; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/01/2009 ai nn. 283/35

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 10/04/2017 ai nn. 1054 iscritto/trascritto a Terni in data 04/05/2017 ai nn. 4404/2925;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: E' stato prodotto un attestato di prestazione energetica per l'immobile oggetto di pignoramento: Codice APE 055032_20180217111736_VKFJCZLVMB; Validità 13/02/2028 ; Protocollo 34038; Data protocollazione 19/02/2018 (Vedi Allegato F)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/05/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di ALESSANDRO COLIZZI, in data 24/04/1972, ai nn. 49306/673; registrato a TERNI, in data 05/05/1972, ai nn. 1174; trascritto a Spoleto, in data 06/06/1972, ai nn. 3103. Note: Quanto al terreno con casa colonica siti nel Comune di Terni, Voc. Colle Luna, censiti nel ca-

tasto terreni alla partita 5613 al foglio 52, particelle 145, 18

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/05/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di CARLO MORETTI, in data 22/10/1976, ai nn. 20650/12055; registrato a TERNI, in data 10/11/1976, ai nn. 3386/309; trascritto a Terni, in data 09/11/1976, ai nn. 5676.
Note: Quanto al terreno sito nel Comune di Terni, Voc. Colle Luna, censito nel catasto terreni alla partita 5613 al foglio 82, particelle 174, 175

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/05/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di CARLO MORETTI, in data 26/01/1979, ai nn. 23107/13800; trascritto a Terni, in data 08/02/1979, ai nn. 819.
Note: Quanto al terreno sito nel Comune di Terni, Loc. Colleluna, censito nel catasto terreni alla partita 19427 al foglio 82, particella 195

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/05/1998 al 24/07/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di STEFANO ANDREANI, in data 24/07/2003, ai nn. 5176/2026; trascritto a TERNI, in data 30/04/2015, ai nn. 2786.
Note: Quanto agli immobili posti nel Comune di terni, censiti al catasto fabbricati al foglio 82, particella 18; al catasto terreni al foglio 82, particelle 195, 174, 175, 145.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di STEFANO ANDREANI, in data 24/07/2003, ai nn. 5178/2028; trascritto a Terni, in data 26/07/2003, ai nn. 8193/5557.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1568 del 25/05/1976
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Sistemazione e modifica capannone
Rilascio in data 25/05/1976 al n. di prot. 1568

Numero pratica: 8473 del 20/03/1991
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: manutenzione straordinaria nel fabbricato ad uso civile abitazione sito in Strada di Colleluna n.33 (Ex Voc. Colleluna n.17)
Rilascio in data 20/03/1991 al n. di prot. 8473
NOTE: Eseguiti tra gli altri, lavori di manutenzione e modifica della copertura e dei solai, modifica di bucatore.

Numero pratica: 34567 del 11/06/1982
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di sopraelevazione e ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione sito al Voc. Colleluna n.17
Presentazione in data 26/06/1981 al n. di prot. 21620

Rilascio in data 11/06/1982 al n. di prot. 34567

Numero pratica: 34795 del 02/05/1983

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: di sistemazione ed ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione sito al Voc. Colleluna n.17

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/09/1982 al n. di prot. 34795

Rilascio in data 02/05/1983 al n. di prot. 34795

NOTE: Variante per nuovo ampliamento senza collegamento diretto al muro medievale a causa del diniego dell'autorizzazione di utilizzazione del muro per sopraelevazione od appoggio alcuno (precedente soluzione approvata). In data 22.11.1983 la Sprintendenza per i Beni Architettonici Artistici e Storici dell'Umbria invia al Sindaco del Comune di Terni una richiesta di aggiornate notizie riguardo lavori di ristrutturazione avvenuti su murature antiche in Loc. Colleluna, cui è seguita nota del Sindaco di Terni in cui si specifica che i lavori in oggetto sono stati regolarmente autorizzati e che da sopralluoghi effettuati non sono emerse difformità rispetto al progetto approvato. Dalla documentazione fotografica prodotta, gli immobili oggetto di pignoramento (immobile residenziale principale iscritto al fg 82 p.la 449 e fabbricato pertinenziale iscritto al fg. 82 p.la 195 sub 4) risultano già nella consistenza attuale.

Numero pratica: 32356 del 06/06/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di un terrazzo e scala presso fabbricato di civile abitazione sito in Strada di Colleluna 33

Presentazione in data 07/07/2000 al n. di prot. 43331

Rilascio in data 06/06/2001 al n. di prot. 32356

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate negli uffici tecnici competenti del Comune di Terni è emerso che gli immobili pignorati, in parte realizzati a ridosso dei resti dell'antica fortificazione medievale di Colleluna, sono stati oggetto in tempi relativamente recenti di numerosi interventi di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione. Dallo studio dei progetti edilizi a disposizione, allegati a Licenze e Concessioni Edilizie, sono emerse diverse contraddizioni, di non facile interpretazione, anche in relazione all'effettivo stato attuale degli immobili, che presenta diverse difformità. Nello specifico: - Nella Concessione Edilizia n. 34567 del 11/06/1982 e nella successiva Variante n. 34795 del 02/05/1983, l'immobile di cui al Fg. 82 P.la 195 sub 4 (Accessorio n.1, attuale magazzino) è rappresentato e descritto come una "tettoia per ricovero attrezzi agricoli", chiusa su due soli lati, di cui uno costituito dall'antico muro della rocca, l'altro da muratura in blocchi di cls con n. 3 finestre. Da foto dell'epoca datate 17/12/1983 risulta invece che il fabbricato già allora si presentava nella consistenza attuale, ossia chiuso su quattro lati e con le pareti di testa che terminano a ridosso del muro antico. Si rileva che tali foto erano allegate ad una nota (Prot. 48045 del 25/12/1983) che il Comune di Terni ha prodotto a seguito di specifica richiesta della Soprintendenza per i beni architettonici artistici e storici dell'Umbria, che in data 22.11.1983 chiedeva appunto notizie e copia dei progetti relativi a "lavori di ristrutturazione avvenuti su murature antiche" in località Colleluna; nella nota il Comune di Terni assicurava che tutti gli interventi erano stati regolarmente autorizzati e che "da controlli eseguiti sul posto non erano emerse difformità dal progetto approvato". Tuttavia lo scrivente ritiene che la chiusura della tettoia, in base alla documentazione disponibile, sia da ritenersi priva di autorizzazione. Lo stesso vale per la modifica delle bucatore sulla parete portante nord del magazzino medesimo, nonché per l'attuale porta di accesso sul lato sud, ricavata direttamente all'interno del muro antico, e non presente in nessuno degli elaborati

rinvenuti; - Nei titoli abilitativi sopra detti e nell'ultima Concessione Edilizia disponibile (n.32356 del 06/06/2001 per realizzazione di terrazzo e scala esterna), l'immobile di cui al Fg. 82 P.Ila 449 sub 1 (Fabbricato residenziale) presenta nella camera (Locale 02) una finestra sulla parete sud, mentre allo stato attuale esiste una portafinestra sulla parete nord. Risulta inoltre spostata la portafinestra sul fronte est di accesso al terrazzo, sono state chiuse due porte sulla parete sud in comunione con l'unità immobiliare adiacente (probabilmente ai fini del frazionamento) ed è stato tamponato parte del sottoscala esterno, adibito a locale tecnico e di servizio; - L'immobile censito al Fg. 82 P.Ila 860 (Accessorio 2, attuale ricovero per animali da cortile), iscritto al NCEU nel 2011, risulta ad oggi privo di titolo abilitativo. Da verifiche effettuate sui fotopiani storici si segnala la sua presenza successivamente all'anno 2000. Con la normativa edilizio/urbanistica attuale l'immobile potrebbe avere le caratteristiche per essere sanato come manufatto pertinenziale. Ai fini della presente procedura si può ritenere che le irregolarità segnalate possano essere normalizzate attraverso una SCIA in sanatoria; fa eccezione il magazzino (accessorio n. 1) per il quale potrebbe essere necessario anche il ripristino all'ultimo stato approvato.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

SCIA in sanatoria: € 3.000,00

Pratica per il rilascio Agibilità edilizia: € 1.500,00

Possibili sanzioni/oneri per sanatoria e/o demolizioni: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 9.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	R(D) - Zone R di riqualificazione paesaggistica e ambientale
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.96. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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**

Gli immobili pignorati sono situati nella parte alta di Colleluna, nei pressi dell'omonima torre medievale, e sono identificati al NCEU di Terni al foglio 82 Particella 499 Subalterno 1 (quanto al fabbricato residenziale principale) e P.IIa 195 sub 4 e 680 (quanto agli immobili accessori) e al Catasto Terreni di Terni al Foglio 82 P.IIe 680, 455, 456, 460.

L'immobile principale è costituito dalla porzione di testa di un fabbricato residenziale più ampio, ricavato in parte su ambienti e strutture dell'antica fortezza medievale; è una unità immobiliare cielo terra distribuita su due livelli, di cui il primo, seminterrato, adibito a cantina ed il secondo, rialzato, adibito ad appartamento. Una scala esterna indipendente, in parte protetta da una loggia e accessibile direttamente dalla Strada di Colleluna, conduce all'appartamento, composto da un semplice soggiorno con angolo cottura e camino, da un bagno e da una camera matrimoniale. Dal soggiorno si può accedere ad un' ampia loggia, realizzata in ampliamento al fabbricato originario e ad oggi rimasta parzialmente incompiuta, essendo priva delle finiture delle parti interne. Dal livello inferiore della loggia, a quota giardino, è possibile scendere al vano cantina, che si estende per tutta la lunghezza del livello superiore e che è costituito in realtà dall'antica cisterna per la raccolta dell'acqua, a servizio della rocca.

Una corte recintata di pertinenza esclusiva circonda il fabbricato su tre lati e comprende al suo interno, oltre a ruderi delle antiche fortificazioni dell'antica rocca, l'accesso ad un manufatto pertinenziale adibito attualmente a magazzino e ricovero di animali da cortile; quest'ultimo risulta privo delle finiture interne.

Ad est del fabbricato è presente una ulteriore rata di terreno recintata e di pertinenza esclusiva (eccetto che per una porzione della stessa, gravata da servitù di passaggio a favore di un fondo contermina) che ospita alcuni ulivi ed un modesto ricovero per animali da cortile.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **360,70**

E' posto al piano: Seminterrato, Terra (Rialzato)

L'edificio è stato costruito in epoca antica

L'edificio è stato ristrutturato negli anni '80-'90 (ampliato nel 2001)

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In fase di sopralluogo l'immobile si presenta in condizioni di conservazio-

ne piuttosto mediocri, soprattutto per quanto riguarda le aree di pertinenza esterne. Alcune porzioni del fabbricato, di più recente realizzazione, risultano inoltre non ultimate e lasciate al rustico strutturale, con conseguente principio di localizzato degrado.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**
 - Note: Le strutture in c.a. della loggia sul fronte est e del portico di ingresso, oggetto di ampliamento risalente ai primi anni duemila e lasciate in buona parte al rustico strutturale, mostrano segni di sofferenza e degrado, a causa di carenze realizzative e prolungata esposizione diretta agli agenti atmosferici.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

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

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti**
 - Note: L'approvvigionamento del gas avviene tramite serbatoio interrato in prossimità del fabbricato

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

Termico tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**
 - Note: Impianto termico presente nella parte di distribuzione (linea sottotraccia bitubo con radiatori), assente nella parte del generatore di calore (nessun generatore

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE 01	sup reale netta	30,00	1,00	30,00
LOCALE 02	sup reale netta	18,50	1,00	18,50
BAGNO	sup reale netta	5,50	1,00	5,50
CANTINA	sup reale netta	30,00	0,30	9,00
LOGGIA	sup reale netta	32,00	0,30	9,60
PORTICO	sup reale netta	31,00	0,30	9,30
SCALA	sup reale netta	10,00	0,50	5,00
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	3,70	0,25	0,93
CORTE	sup reale netta	200,00	0,10	20,00
		360,70		107,83

Accessori

A

1. magazzino

Identificato al n. 1

Posto al piano Terra

Composto da n. 2 ambienti in porzione di fabbricato

Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq

Destinazione urbanistica: Zone R di riqualificazione paesaggistica e ambientale R(D)

Valore a corpo: **€ 8000**

Note: Il manufatto pertinenziale è individuato catastalmente al Foglio 82 p.lla 195 sub 4.

A

2. Terreno agricolo con piccolo annesso ad uso magazzino

Identificato al n. 2

Composto da Porzione di terreno agricolo di ca 700 mq con piccolo manufatto ad uso magazzino e ricovero animali domestici

Sviluppa una superficie complessiva di 700 mq

Destinazione urbanistica: Zone R di riqualificazione paesaggistica e ambientale R(D)

Valore a corpo: **€ 6000**

Note: Il manufatto pertinenziale ed il terreno su cui insiste sono individuati catastalmente al Foglio 82 p.lle 680, 455, 456, 460.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento (v. par. 1).

La stima consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile "valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Relativamente al procedimento diretto, questo può essere applicato con diverse metodologie riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto, il procedimento diretto o sintetico si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare.

Per quanto riguarda invece il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di produrre reddito". Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni. L'algoritmo di calcolo è quindi $\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Tasso di capitalizzazione}$ dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano.

Per la valutazione è stato adottato quindi il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili a quella della zona agricola di Colleluna Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto

attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, per quanto concerne gli immobili di tipo residenziale, sono state reperite da diverse fonti quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 650 €/mq e 900 €/mq (stato di conservazione scadente);
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.050 €/mq e 1.550 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 950 €/mq e 1.400 €/mq;
- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria IV trimestre 2017 CCIAA di Perugia che riporta, per immobili residenziali ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 800 €/mq e 1.000 €/mq considerando associabili i valori di "abitazioni in semi-periferia abitabili", e quotazioni comprese tra 500 €/mq e 600 €/mq considerando associabili i valori di "abitazioni in zona agricola abitabili".

In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per gli immobili oggetto di perizia risulti essere di 900 €/mq, considerando che si tratta di una unità immobiliare cielo terra, semi-indipendente con ampia corte esclusiva, in zona di pregio, ma in mediocre stato di conservazione e con finiture di modesta qualità o in parte assenti.

Tali valori sono riferiti alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare i valori ottenuti di una quota percentuale derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, pari al 13%.

In conclusione, il valore parametrico degli immobili risultante dalla presente stima è il seguente:

- Corpo A: $900 * 1,13 = 1.017$ €/mq, arrotondabile a 1.000 €/mq

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:

- per la documentazione catastale, atti e certificati: agenzia del territorio ufficio provinciale di Terni; conservatoria dei RR.II. del Comune di Terni; ufficio tecnico del Comune di Terni.

- per la determinazione dei valori di stima:

Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria IV trimestre 2017; Banca dati delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2017; agenzie immobiliari.

- per l'analisi del mercato immobiliare:

Osservatorio Immobiliare Nazionale Settore Urbano FIAIP; ONMI - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare - Tecnoborsa S.C.p.A. Consorzio per lo sviluppo del Mercato Immobiliare; Osservatorio sul Mercato Immobiliare Nomisma S.p.A. - Società di studi economici...

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso magazzino, con annesso Terreno agricolo con piccolo manufatto ad uso magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALE 01	30,00	€ 1.000,00	€ 30.000,00
LOCALE 02	18,50	€ 1.000,00	€ 18.500,00
BAGNO	5,50	€ 1.000,00	€ 5.500,00
CANTINA	9,00	€ 1.000,00	€ 9.000,00
LOGGIA	9,60	€ 1.000,00	€ 9.600,00
PORTICO	9,30	€ 1.000,00	€ 9.300,00
SCALA	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00
RIPOSTIGLIO	0,93	€ 1.000,00	€ 925,00
CORTE	20,00	€ 900,00	€ 18.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 105.825,00
Valore corpo	€ 105.825,00
Valore Accessori	€ 14.000,00
Valore complessivo intero	€ 119.825,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 119.825,00

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 magazzino, con annesso Terreno agricolo con piccolo annesso ad uso magazzino	107,83	€ 119.825,00	€ 119.825,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.973,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.100,00
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:	€ 91.751,25
---	--------------------

Data generazione:
20-02-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Cecere

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0067701 del 12/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

STRADA DI COLLELUNA

civ. SNC

Identificativi Catastali:

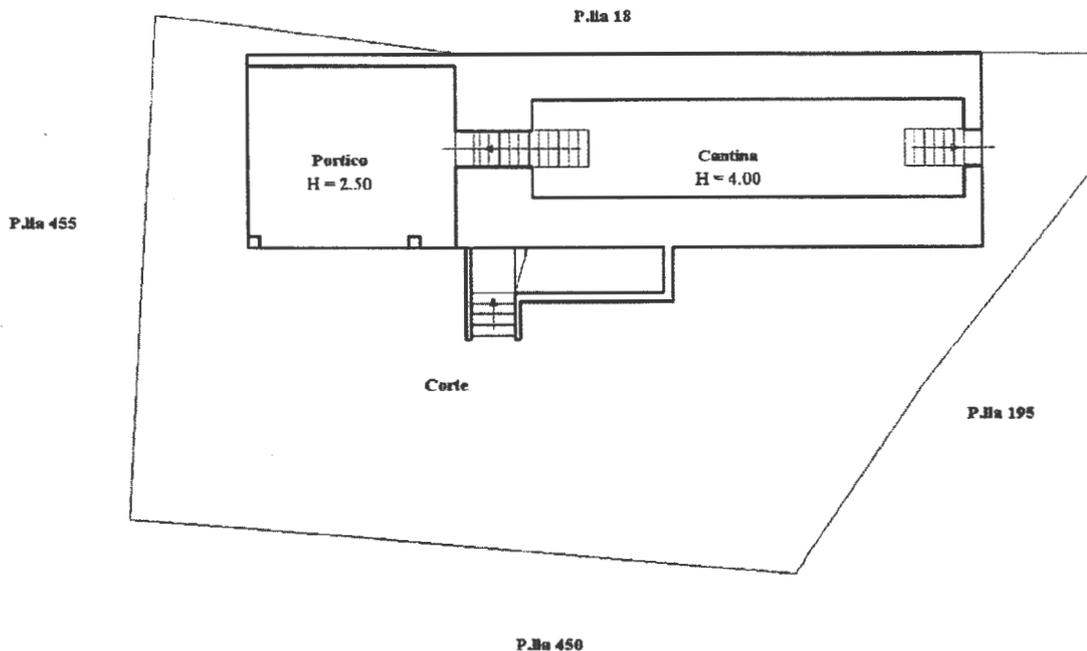
Sezione:
Foglio: 82
Particella: 449
Subalterno: 1

Compilata da:
COMMISSARI MAURIZIO
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni

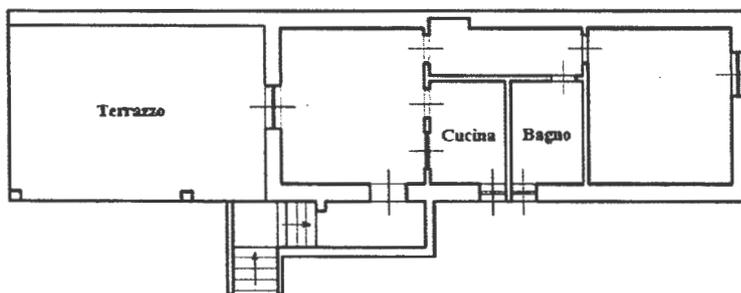
N. 393

cheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO
H = 3.00



STRADA DI COLLELUNA SNC piano: T-I;

...ma Planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Di Colleluna

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 82

Particella: 195

Subalterno: 4

Compilata da:

Brozzi Paolo

Iscritto all'albo:

Geometri

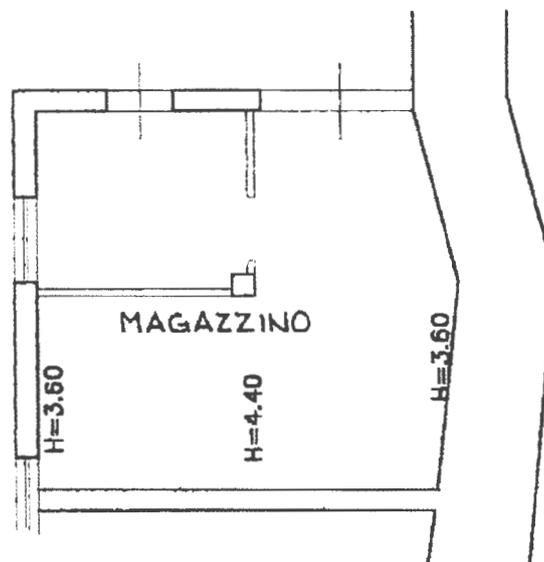
Prov. Terni

N. 802

cheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA



STRADA DI COLLELUNA SNC piano: 1;

ima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0151706 del 11/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

STRADA DI COLLELUNA

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 82
Particella: 680
Subalterno:

Compilata da:
COMMISSARI MAURIZIO

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Terni

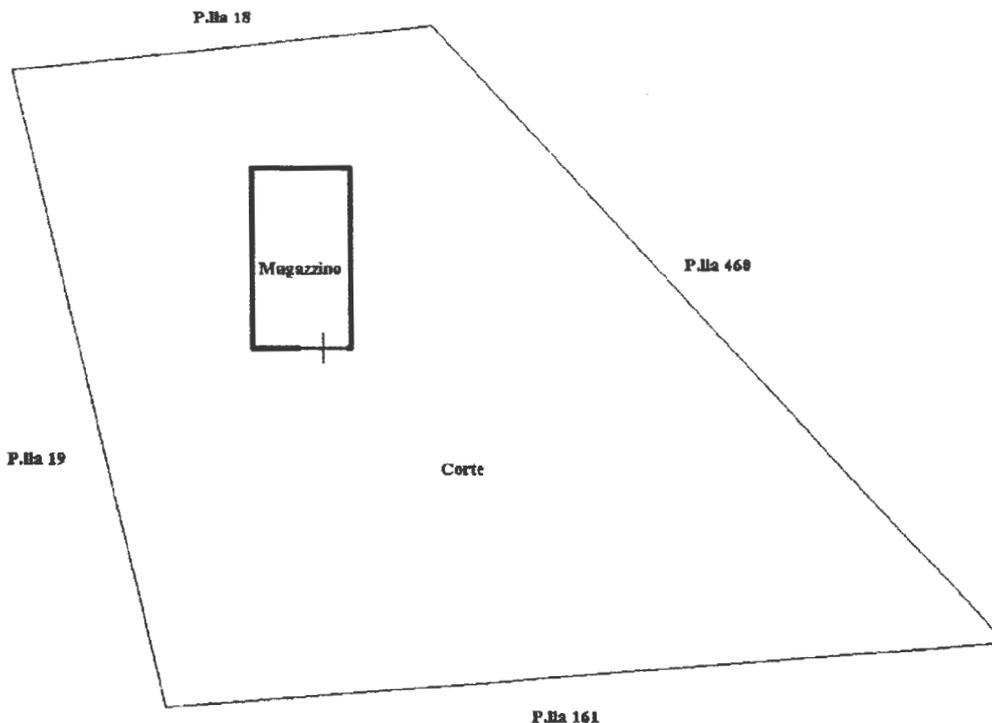
N. 393

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2018 - Comune di TERNI(LI17) - Foglio: 82 Particella: 680 - Sub:
STRADA DI COLLELUNA SNC piano: T;

PIANOI TERRA
H = 3.00



Ultima Planimetria in atti





FOTO AEREA (foto n.1)



Fronte nord – Ingresso (foto n.2)



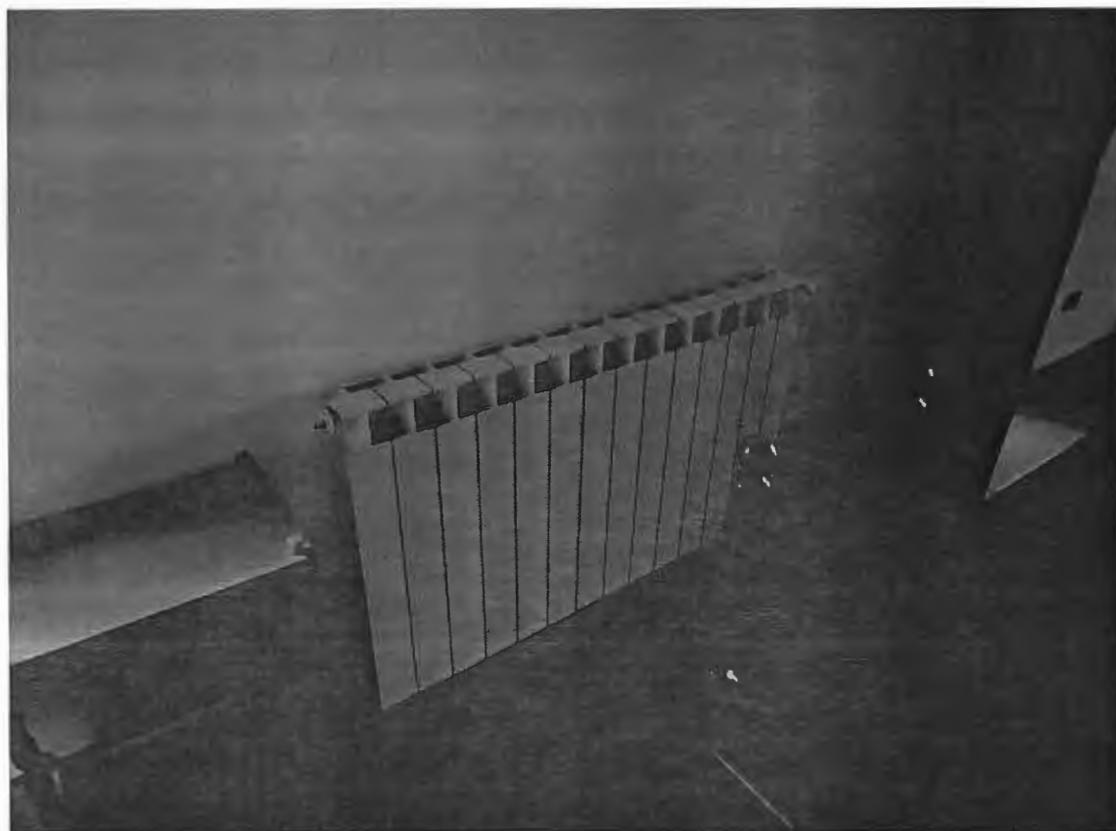
Fronte nord – La corte con le rovine della rocca (foto n.3)



Locale 01 - Ingresso (foto n.4)



Locale 01 – Il soggiorno e l'accesso alla loggia (foto n.5)



Dettaglio dei radiatori (foto n.6)



Il locale bagno (foto n.7)



Dettaglio degli infissi interni (foto n.8)



Locale 02 – La portafinestra sul fronte nord
(foto n.9)



Locale 02 – Vista verso il soggiorno (foto n.10)



Dettaglio infissi esterni (foto n.11)



La loggia – Vista in direzione est (foto n.12)



La loggia – Vista interna (foto n.13)



La loggia – Vista verso l'ingresso (foto n.14)



La cantina, antica cisterna (foto n.15)



La cantina, dettaglio delle pareti (foto n.16)

ACCESSORIO 1



Il magazzino, fronte Nord (foto n.17)



Il magazzino, ingresso dalla corte (foto n.18)



Il magazzino, interno (foto n.19)



Il magazzino, pareti e copertura (foto n.20)

ACCESSORIO 2



Porzione di terreno agricolo - Ingresso (foto n.21)



Il terreno – Al centro il manufatto per ricovero animali da cortile (foto n.22)



Il manufatto per ricovero animali da cortile (foto n.23)



La strada - Porzione di terreno gravata da servitù di passaggio (foto n.24)