

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**CIVILE**

**Esecuzione Forzata**  
**promossa da:**  
**BANCA POPOLARE DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA**  
**PER AZIONI**

N. Gen. Rep. **000249/14**

**Giudice Dr. Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario Avv. Anna Palazzi**

1

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Maurizio Borseti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 52*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 32*  
*C.F. BRSMRZ61C18L1170- P.Iva 00766920557*

*con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante n. 3/A*  
*telefono: 0744303112*  
*cellulare: 3296356979*  
*fax: 07441921133*  
*email: maurizio.borseti@gmail.com*

**Beni in Arrone (Terni) Vocabolo La Valle SNC  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di area con sovrastante fabbricato di civile abitazione in corso di costruzione sito in Arrone (Terni) Vocabolo La Valle SNC.

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione articolato su tre livelli funzionali, due piani fuori terra ed uno seminterrato sito nella zona semicentrale di Arrone, Vocabolo La Valle, in corso di costruzione (Cfr. Allegato n. 4 – planimetrie stato di fatto).

Il fabbricato ad uso residenziale è stato realizzato sul lotto 3 della lottizzazione convenzionata approvata con Delibera G.R. Umbria n. 3397 del 19/05/1994.

Del fabbricato in corso di costruzione è stata realizzata la struttura in c.a., la copertura, i solai, le tamponature esterne in laterizio, le tramezzature interne in laterizio forato e parte degli impianti: idrico, elettrico e scarico fognario.

Il fabbricato risulta ancora privo di intonaci, massetti in cls, pavimento, di parte degli impianti: idrico, elettrico, riscaldamento e scarico fognario, sanitari, infissi interni ed esterni, ringhiere, oltre a tutte le opere di finitura e di sistemazione esterna e urbanizzazione primaria.

L'immobile posto al piano terra, primo e seminterrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq **518,25**

Identificazione al catasto dei terreni: Il terreno è intestato alla società OMISSIS con sede in Montefranco proprietà per 1/1, ed è identificato al catasto terreni del Comune di Arrone al **foglio n. 2 mappale 546** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha 00.05.80, - reddito agrario: € 1,95, - reddito dominicale: € 2,40. (Cf. Allegato n. 2)

Al Catasto Terreni il Fg. 2 part. 546 di Ha 00.05.80, deriva da frazionamento del 20/02/2002 n.325.1/2002 in atti dal 20/02/2002 (prot. n. 7721) dal Fg. 2 part. 520 di Ha 03.28.05, che deriva da Tabella di variazione del 20/02/2002 n.325.1/2002 in atti dal 20/02/2002 prot.7721 dal Fg. 2 part. 520 di Ha 01.62.75, che deriva da frazionamento del 12/07/2001 n.1236.1/2001 in atti dal 12/07/2001 (prot. n.71922) dal Fg. 2 part. 446 di Ha 01.67.20, che deriva da frazionamento del 12/12/1994 n.2052.1/1994 in atti dal 12/12/1994 dal Fg. 2 part. 412 di Ha 03.25.70, che deriva per frazionamento del 14/12/1991 n.2014.1/1991 in atti dal 07/11/1992 dal Fg. 2 part. 112 di Ha 03.32.50, che deriva da variazione d'ufficio del 06/06/1991 n.777.1/1991 in atti dal 10/06/1991 T.M. 748/91 dal Fg. 2 part. 112 di Ha 03.38.20, che deriva da frazionamento del 12/06/1969 n.2371 in atti dal 20/06/1971 dal Fg. 2 part. 112 di Ha 03.58.50, che deriva da frazionamento del 21/12/1968 n. 2071 in atti dal 20/06/1971 dal Fg. 2 part. 112 di Ha 04.63.40, che deriva da frazionamento del 28/03/1968 n.1971 in atti dal 20/06/1971 dal Fg. 2 part. 112 di Ha 04.89.70 che deriva dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

**N.B.: Il fabbricato non risulta Censito al Catasto Fabbricati.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone residenziali e agricole  
limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

-Iscrizione volontaria (Attiva) a garanzia di mutuo condizionato a favore della **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA**, a rogito Not. Andreani Stefano del 22/03/2007 rep. n.8236/4066. Iscritta in data 26/03/2007 al n. 903.

importo ipoteca: 800.000,00

importo capitale: 400.000,00

Gravante sul terreno distinto al catasto dei terreni del comune di Arrone al foglio n. 2 p.lla 546 di mq 580.

4.2.2. *Pignoramenti:*

-Pignoramento a favore della **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA** emanato dal TRIBUNALE DI TERNI in data 07/08/2014 rep. n. 2712. Trascritto in data 19/09/2014 al n. 6207 di form.

Gravante sul terreno distinto al catasto dei terreni del comune di Arrone al foglio n. 2 p.lla 546 di mq 580.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

-in data 15/01/1969 al n. 244 di formalità è stata trascritta servitù di passaggio sulla strada già esistente relativamente alla particella originaria da cui successivamente è scaturita la p.lla 546;

-in data 19/09/1998 al n. 5107 di formalità è stata trascritta convenzione edilizia a favore del Comune di Arrone gravante tra gli altri immobili sulla p.lla 412/b del foglio n. 2 di Arrone. Si riporta tale convenzione in quanto l'attuale p.lla 546 deriva da una porzione della p.lla 412.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato edificato con P.di C. n. 65 rilasciato in data 27/11/2006, a tutt'oggi non risulta ancora completato. Inoltre, risulta scaduta la validità del titolo abilitativo rilasciato e la relativa autorizzazione paesaggistica per poter terminare i lavori.

Detta incompiuta è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), disciplinata dagli articoli 123 e 125 della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 "Testo unico Governo del territorio e materie correlate", e relativa pratica sismica, previo rilascio di una nuova Autorizzazione Paesaggistico-Ambientale. Ad opere ultimate si dovrà procedere a richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità.

Tale regolarizzazione non è però necessaria prima della vendita che può avvenire in riferimento ad un fabbricato in corso di costruzione.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sul terreno oggetto della presente procedura è insistente un fabbricato in corso di costruzione non riportato nell'estratto di mappa, e non censito al Catasto Fabbricati.

La situazione è regolarizzabile tramite la presentazione di un tipo mappale e una pratica Docfa di accatastamento di una unità immobiliare in corso di costruzione.

N.B. Dai rilievi effettuati in via speditiva con cordella metrica il confine posto tra le p.lle 546 (oggetto di esecuzione) e 556 (appartenente a soggetti estranei alla procedura) non sembra rispettare quanto ripresentato nella mappa catastale. Appare spostato di circa m 1,00 all'interno della p.lla 546. E' evidente che per verificare il confine in questione è necessaria la ricostruzione del frazionamento della particella che peraltro non risulta tutta materializzata nei suoi confini attraverso una operazione topografica, onerosa, che al momento non si è ritenuto opportuno effettuarla tenendo conto che tale eventuale problematica non appare influire in maniera significativa sulla determinazione del valore dell'immobile in argomento. Dal rilievo si potrebbe appurare che tutto il lotto è traslato di un metro verso SUD-EST tanto da mantenere inalterata la superficie della p.lla pignorata. In ogni caso tale situazione potrebbe essere verificata in corso di accatastamento.

Costo regolarizzazione spese comprese Euro 2.800,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: La porzione immobiliare è in corso di costruzione e non è presente alcun regolamento di condominio e/o tabelle millesimali

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. il sottoscritto ha provveduto a depositare e ritirare apposita richiesta presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato di seguito allegata (Cfr allegato n.7).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

**OMISSIS** con sede in Montefranco proprietario dal 04/09/2006 ad oggi a rogito Not. Andreani Stefano del 04/09/2006 rep. n. 7915 con il quale Bartolini Emilio cedeva alla OMISSIS il terreno distinto al catasto al foglio n. 2 p.lla 546 unitamente alla p.lla 543 non pignorata. Trascrizione n. 7547 del 07/09/2006.

### **6.2. Precedenti proprietari**

Al ventennio la proprietà risultava a Bartolini Emilio per atto di compravendita a rogito notaio Alcini in data 21/12/1968 rep. n. 22038 trascritto il 15/01/1969 al n. 244 di formalità (Cfr. Nota trascrizione titolo di provenienza – Allegato n. 5).

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Permesso di Costruire n. 65 del 27/11/2006** intestata alla Ditta OMISSIS con sede in Montefranco (TR), S.S. Valnerina N.82. Permesso di costruire presentata in data 15/11/2005- n. prot. 6449 rilasciata in data 26/01/2007 l'agibilità non è stata rilasciata. (Cfr. Allegato n. 3)

**Autorizzazione Paesaggistico Ambientale n. 104.2/2005 del 18.11.2005** intestata alla Ditta OMISSIS con sede in Montefranco (TR), S.S. Valnerina N.82. Autorizzazione paesaggistico - ambientale rilasciata in data 07/12/2005- n. prot. 26845 BNT05.

**Valutazione d'incidenza** intestata alla Ditta OMISSIS con sede in Montefranco (TR), S.S. Valnerina N.82., presentata in data 16/11/2005

## Descrizione **Fabbricato di civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area con sovrastante fabbricato di civile abitazione in corso di costruzione sito in Arrone (Terni) Vocabolo La Valle SNC.

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione articolato su tre livelli funzionali, due piani fuori terra ed uno seminterrato sito nella zona semicentrale di Arrone, Vocabolo La Valle, in corso di costruzione.

Il fabbricato ad uso residenziale è stato realizzato sul lotto 3 della lottizzazione convenzionata approvata con Delibera G.R. Umbria n. 3397 del 19/05/1994.

Del fabbricato in corso di costruzione è stata realizzata la struttura in c.a., la copertura, i solai, le tamponature esterne in laterizio, le tramezzature interne in laterizio forato e parte degli impianti: idrico, elettrico e scarico fognario.

Il fabbricato risulta ancora privo di intonaci, massetti in cls, pavimento, di parte degli impianti: idrico, elettrico, riscaldamento e scarico fognario, sanitari, infissi interni ed esterni, ringhiere, oltre a tutte le opere di finitura e di sistemazione esterna e urbanizzazione primaria.

L'immobile posto al piano terra, primo e seminterrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq **518,25**

Identificazione al catasto dei terreni: Il terreno è intestato alla società OMISSIS con sede in Montefranco proprietà per 1/1, ed è identificato al catasto terreni del Comune di Arrone al **foglio n. 2 mappale 546** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha 00.05.80, - reddito agrario: € 1,95, - reddito dominicale: € 2,40.

Al Catasto Terreni il Fg. 2 part. 546 di Ha 00.05.80, deriva da frazionamento del 20/02/2002 n.325.1/2002 in atti dal 20/02/2002 (prot. n. 7721) dal Fg. 2 part. 520 di Ha 03.28.05, che deriva da Tabella di variazione del 20/02/2002 n.325.1/2002 in atti dal 20/02/2002 prot.7721 dal Fg. 2 part. 520 di Ha 01.62.75, che deriva da frazionamento del 12/07/2001 n.1236.1/2001 in atti dal 12/07/2001 (prot. n.71922) dal Fg. 2 part. 446 di Ha 01.67.20, che deriva da frazionamento del 12/12/1994 n.2052.1/1994 in atti dal 12/12/1994 dal Fg. 2 part. 412 di Ha 03.25.70, che deriva per frazionamento del 14/12/1991 n.2014.1/1991 in atti dal 07/11/1992 dal Fg. 2 part. 112 di Ha 03.32.50, che deriva da variazione d'ufficio del 06/06/1991 n.777.1/1991 in atti dal 10/06/1991 T.M. 748/91 dal Fg. 2 part. 112 di Ha 03.38.20, che deriva da frazionamento del 12/06/1969 n.2371 in atti dal 20/06/1971 dal Fg. 2 part. 112 di Ha 03.58.50, che deriva da frazionamento del 21/12/1968 n. 2071 in atti dal 20/06/1971 dal Fg. 2 part. 112 di Ha 04.63.40, che deriva da frazionamento del 28/03/1968 n.1971 in atti dal 20/06/1971 dal Fg. 2 part. 112 di Ha 04.89.70 che deriva dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

**N.B.: Il fabbricato non risulta Censito al Catasto Fabbricati.**

La parte di edificio edificato è stato realizzato nel 2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m al piano terra, al piano primo altezza max 4,00 m, altezza minima 2,30 m, al piano interrato 2.75 m.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'area in argomento ricade in zona di espansione. Nel piano regolatore adottato l'area in argomento ricade in zona B1e (aree sature di recente formazione) con indice di edificabilità 1,34 mc/mq .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione (P.T.-P.1)	Sup. reale lorda	385,61	1,00	385,61
Portici (P.T.)	Sup. reale lorda	10,80	0,30	3,24
Terrazze e balconi (P.1)	Sup. reale lorda	37,34	0,25	9,34
Intercapedini (P.S1)	Sup. reale lorda	24,52	0,10	2,45
Locale seminterrato (P.S1)	Sup. reale lorda	198,00	0,50	99,00
Corte	Sup. reale lorda	372,15	0,05	18,61
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.028,42</b>		<b>518,25</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non rilevabile, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio in laterocemento, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: da terminare.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: al rustico (solo intonaco esterno), condizioni: da terminare.

*Pavim. Interna:* materiale: al rustico, condizioni: da realizzare.

*Portone di ingresso:* tipologia: assente, condizioni: da realizzare.

*Scale:* posizione: a rampa unica, rivestimento: al rustico, condizioni: da normalizzare.

*Infissi esterni:* tipologia: solo controtelaio, materiale protezione: al rustico, condizioni: da normalizzare.

*Infissi interni:* tipologia: al rustico, condizioni: da realizzare.

#### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da terminare, conformità: da collaudare.

*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da terminare, conformità: da collaudare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: da terminare, conformità: da collaudare.

*Termico:* tipologia: autonomo delle future singole unità immobiliari, alimentazione: attualmente non esistente, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: nessuno, condizioni: da terminare, conformità: da collaudare.

**Note: L'immobile è ovviamente privo dell'Attestato di Prestazione Energetica e delle certificazioni degli impianti. Non tutto il lotto è recintato ed in più punti è possibile, con facilità, accedere all'interno del cantiere.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò vista la tipologia del bene oggetto di stima (un immobile in corso di costruzione) si è proceduto a stabilire il suo valore in maniera indiretta individuando in primo luogo in via sintetica comparativa il valore di mercato di un immobile "finito" del tipo di quello in esame portando in detrazione il costo necessario per completarlo anche esso determinato in via sintetica il tutto scontato all'attualità. Per semplificare si è individuato un valore di mercato a mq di superficie commerciale riferito all'immobile in argomento.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, stato di avanzamento dei lavori, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione da cui si sono desunti i dati di mercato sono stati l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni, mentre per quanto riguarda i costi di costruzione si è fatto riferimento alla bibliografia specializzata del settore (Cfr. allegato n. 6).

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Fabbricato di civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica  
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione (P.T.-P.1)	385,61	€ 600,00	€ 231.366,00
Portici (P.T.)	3,24	€ 600,00	€ 1.944,00
Terrazze e balconi (P.1)	9,34	€ 600,00	€ 5.604,00
Intercapedini (P.S1)	2,45	€ 600,00	€ 1.470,00
Locale seminterrato (P.S1)	99,00	€ 600,00	€ 59.400,00
Corte	18,61	€ 600,00	€ 11.166,00
	<b>518,25</b>		<b>€ 310.950,00</b>



- Valore corpo:	€ 310.950,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 310.950,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 310.950,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>fabbricato di civile abitazione</b>	518,25	€ 310.950,00	€ 310.950,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 46.642,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

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

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

€ 261.507,50

9

Il Perito  
Dott. Maurizio Borseti













