

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:

""

N. Gen. Rep. 000118/17

**Giudice Dr. Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario Avv. Francesco Venturi**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. ivano germani*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 801*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 801*  
*C.F. GRMVN160L19G148N - P.Iva 00630680551*

*con studio in Orvieto (Terni) VIA PO, 17*  
*telefono: 0763/344354*  
*cellulare: 339/8793904*  
*fax: 0763/344354*  
*email: ivano.germani@tiscali.it*

**Beni in Ficulles (Terni)****Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ABITAZIONE sito in Ficulles (Terni) Frazione Loc.tà Sala .  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 44 mappale 127 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 142, composto da vani 7 vani, posto al piano T-1, - rendita: 397,67.  
Coerenze: Rocchigiani Erasmo\_B.C.N.C su più lati.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di LOCALI MAGAZZINI siti in Ficulles (Terni) Frazione Loc.tà Sala .  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 44 mappale 127 subalterno 5, categoria C/2, classe 3, composto da vani 98 mq, posto al piano T. - rendita: 182.21.  
Coerenze: Rocchigiani Erasmo, B.c.n.c. su più lati.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di LOCALI STALLE siti in Ficulles (Terni) Frazione Loc.tà Sala .  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 44 mappale 127 subalterno 6, categoria c/6, classe 4, composto da vani 35 mq, posto al piano T, - rendita: 65,07.  
Coerenze: Rocchigiani Erasmo\_B.c.n.c. sub 8.
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ficulles (Terni) Frazione Loc.tà Sala .  
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 44 mappale 148 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 5460, - reddito agrario: 9,87, - reddito domenicale: 21,15.  
Coerenze: b.c.n.c. su più lati\_rocchigiani erasmo  
**D.1. Grotta interrata:**  
**D.2. Pollaio Forno:**
- E.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di CORTE PERIMETRALE B.C.N.C. INDIVISA sito in Ficulles (Terni) Frazione Loc.tà Sala .  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 44 mappale 127 subalterno 8, categoria B.C.N.C..  
**E.1. Cisterna di accumulo acqua:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autostrada (20), ferrovia (15), ()

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Serranti Nazzeno in qualità di attuale proprietario del bene

**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:*

SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE PER STRADA DI ACCESSO ALLA GROTTA ESISTENTE SULLA P.LLA 148 DEL FOG. 44; SERVITU' COSTITUITA A FAVORE DEL SUB 3 E 4 DELLA P.LLA 127 FOG. 44 A CARICO DELLA P.LLA 148 FOG. 44.

a firma di CAMPIONI FRANCO in data 12/08/1999 ai nn. REP. 8170 trascritto a TERNI in data 06/09/1999 ai nn. REG. GEN. 8279 REG. PART. 5594

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO-SOCIETA' COOPERATIVA**, contro [REDACTED] a firma di DOTT. NOTAIO CANAPE ALBERTA in data 11/06/2009 ai nn. REP. 1259/970 iscritto a TERNI in data 18/06/2009 ai nn. REG. GEN. 7308 REG. PART. 1256

importo ipoteca: 340'000,00

importo capitale: 170'000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/05/2017 ai nn. 1459 trascritto a TERNI in data 14/06/2017 ai nn. REG. GEN. 6057 REG. PART. 4072

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna****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:

in riferimento alle pratiche edilizie degli immobili oggetto di pignoramento, gli stessi sono stati edificati in data antecedente il 1° Settembre 1967 ed alla data odierna non risultano pratiche urbanistiche in atti;

detto ciò ai sensi della L.R. 1/2015, al fine di dichiarare una conformità urbanistica alla data odierna, si dovrà fare riferimento alle planimetrie catastali in atti.

Dalle planimetrie catastali in atti rispetto allo stato dei luoghi degli immobili, giusto sopralluogo in data 30 Settembre 2017, sono presenti delle difformità a piano terra nei locali adibiti a cantina, poichè all'interno della stessa sono state eseguite opere senza alcun titolo autorizzativo consistenti nella realizzazione di una camera ed un bagno con finestra.

Inoltre adiacente ingresso piano terra dell'abitazione è presente un porticato in legno anch'esso realizzato senza alcun titolo abilitativo.

Da un'ulteriore verifica della documentazione catastale risalente alla planimetria presentata presso il Catasto Edilizio Urbano in data 20-12-1992 come dichiarazione di Nuova Costruzione (pertanto è la prima planimetria ad essere stata presentata inerente l'abitazione) si evince che:

nella stessa venivano riportati tutti i vari ambienti che costituivano l'intera unità immobiliare con posizionamento delle varie tramezzature, murature portanti e aperture prospettiche.

Facendo un raffronto tra la stessa planimetria e quella attualmente in atti presentata in data 19/03/2012 Prot. TR0029809 con la causale di "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE", si evince che sono presenti delle difformità sostanziali quali:

- realizzazione di nuovo bagno al Piano Primo;
- modifiche prospettiche con spostamento delle aperture delle camere poste al piano primo lato est;
- rappresentazione grafica di tramezzature a sostituzione di murature portanti a piano primo direzione x;

tali anomalie corrispondono allo stato dei luoghi, ma comportavano la richiesta di Concessione Edilizia presso il Comune di Ficulle, Concessione che, da una ricerca presso il Comune medesimo, non risulta essere mai stata presentata; pertanto ad oggi si è costretti al deposito di un P. di Costruire in sanatoria, il quale andrà a comprendere e sanare tutte le opere realizzate senza titoli abilitativi e più precisamente:

- 1- ristrutturazione edilizia piano terra locali cantina con trasformazione in camera e bagno;
- 2- realizzazione di portico esterno;
- 3- modifiche prospettiche piano primo per spostamento aperture;
- 4- variata distribuzione spazi interni e realizzazione bagno piano primo;

Redazione e consegna di P. di Costruire in sanatoria comprensivo di tassazione: **€ 3.500,00**

Oblazione da versare presso il Comune per opere eseguite senza titolo abilitativo: **€ 2.500,00 circa**, potrà essere stabilito importo preciso solo in fase di presentazione P. di Costruire in sanatoria;

Onore, iva, bolli e diritti vari: **€ 1.000,00**

Oneri totali: **€ 7.000,00**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

In riferimento a quanto descritto nella parte adibita alla conformità urbanistica, si precisa che redatta la sanatoria si dovrà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in riferimento all'abitazione.

Inoltre si dovrà procedere all'inserimento in mappa della grotta ed alla conferma di mappa del pollaio\_forno, oltre alla presentazione delle relative planimetrie catastali.

Si precisa inoltre che, come riferito nella parte descrittiva del B.C.N.C. sarebbe necessario redigere frazionamento al fine di suddividere la medesima corte attualmente indivisa.

Tipo mappale per inserimento in mappa grotta, conferma di mappa pollaio\_forno e frazionamento area di corte B.C.N.C.: **€ 2.000,00**

Redazione di planimetrie catastali grotta, pollaio\_forno e variazione catastale a seguito di sanatoria urbanistica: **€ 1.500,00**

Oneri vari, iva e diritti catastali previsti per legge: **€ 1.500,00**

Oneri totali: **€ 5.000,00**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] nato a Ficulle (TR) il [REDACTED]  
 [REDACTED] nato a Ficulle (TR) il [REDACTED] proprietario dal 01/01/1974 al 04/05/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Not. Carlo Antonelli in data 24/12/1985 ai nn. Rep. 16520 registrato a Orvieto in data 13/01/1986 ai nn. 99 trascritto a Terni in data 21/01/1986 ai nn. 659 Trascrizione Reg. Gen. 732, Reg. Part. 659 data di presentazione 21/01/1986 variata in data 16/04/2008 a favore dei Sig.ri [REDACTED] nato a Ficulle il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Ficulle il [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro Soc. [REDACTED]

[REDACTED] nato a Ficulle (TR) il [REDACTED]  
 [REDACTED] nato a Ficulle (TR) il [REDACTED] proprietario dal 01/01/1974 al 04/05/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Not. Carlo Antonelli in data 24/12/1985 ai nn. Rep. 16521 registrato a Orvieto in data 09/01/1986 ai nn. 61 trascritto a Terni in data 21/01/1986 ai nn. 660 Trascrizione Reg. Gen. 733, Reg. Part. 660 data di presentazione 21/01/1986 variata in data 16/04/2008 a favore dei Sig.ri [REDACTED] nato a Ficulle il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Ficulle il [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro Soc. [REDACTED]

[REDACTED] nato a Ficulle (TR) il [REDACTED] proprietario dal 01/01/1974 al 04/05/2009 in forza di atto di divisione a firma di Dott. Not. Franco Campioni in data 12/08/1999 ai nn. Rep. 8170 trascritto a Terni in data 06/09/1999 ai nn. 5593 Trascrizione Reg. Gen. 5593, Reg. Part. 8278 data di presentazione 06/09/1999 a favore e contro del Sig. [REDACTED] nato a Ficulle il [REDACTED] c.f. [REDACTED] a favore e contro il Sig. [REDACTED] nato a Ficulle il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] nato a Ficulle (TR) il [REDACTED] proprietario dal 01/01/1974 al 04/05/2009 in forza di atto per costituzione diritti reali a titolo oneroso a firma di Dott. Not. Franco Campioni in data 12/08/1999 ai nn. Rep. 8170 trascritto a Terni in data 06/09/1999 ai nn. 5594 Trascrizione Reg. Gen. 5594, Reg. Part. 8279 data di presentazione 06/09/1999 a favore del Sig. [REDACTED] nato a Ficulle il [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] nato a Ficulle il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] nato a Ficulle (TR) il [REDACTED] proprietario dal 01/01/1974 al 04/05/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Not. Alberta Canapè in data 05/06/2008 ai nn. Rep. 716/559 trascritto a Terni in data 13/06/2008 ai nn. 4336 Trascrizione Reg. Gen. 4336, Reg. Part. 6921 data di presentazione 13/06/2008 a favore [REDACTED] con sede in Castiglione del Lago (PG) c.f. [REDACTED] cntro il Sig. [REDACTED] nato a Ficulle il [REDACTED] c.f. [REDACTED], si precisa che la stessa trascrizione è stata rettificata in data 04/05/2009 con Trascrizione iscritta ad Registro particolare al n. 3607 e Registro Generale al n. 5248 tipo atto 9112\_Compravendita.

[REDACTED] con sede in Castiglione del Lago (PG) c.f. [REDACTED] proprietario dal 01/01/1974 al 04/05/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Not. Alberta Canapè in data 17/04/2009 ai nn. Rep. 1172/910 trascritto a Terni in data 04/05/2009 ai nn. 3607 Trascrizione Reg. Gen. 5248, Reg. Part. 3607 data di presentazione 04/05/2009 a favore [REDACTED] con sede in Castiglione del Lago (PG) c.f. [REDACTED] cntro il Sig. [REDACTED] nato a Ficulle il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

promossa da: " [REDACTED] "

[REDACTED] nato a Montecchio il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario dal 05/06/2008 al 18/06/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Not. Alberta Canape in data 11/06/2009 ai nn. 1252/969 trascritto a Terni in data 18/06/2009 ai nn. 4795 Trascrizione Reg. Gen. 7307, Reg. Par. 4795 data di presentazione 18/06/2009 a favore del Sig. [REDACTED] nato a Montecchio il [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] " con sede in Castiglione del Lago (PG) c.f. [REDACTED].

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito di richiesta PEC del 28/08/2017 alle ore 11:40 identificativo "opecc285.20170828114039.00743.01.1.85@pec-aruba.it" trasmessa al Comune di Ficulles con Prot. 4305 del 28/08/2017 dal sottoscritto CTU Geom. Germani Ivano: lo stesso Comune tramite PEC Prot. 4688/2017 certificava che per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano in atti in nessuna pratica edilizia.

Si conferma che l'immobile originariamente è stato realizzato antecedentemente l'anno 1967 e che pertanto non esisteva l'obbligo di richiesta di Concessione Edilizia, come riportato anche all'interno dell'atto notarile a firma Dott. Not. Canape Alberta in data 11 Giugno 2009 Rep. 1252, dove all'art. 2 viene dichiarato che il fabbricato ed i relativi annessi sono stati costruiti in data antecedente il 1° Settembre 1967.

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Francesco Venturi  
Perito: Geom. ivano germani

### Descrizione **ABITAZIONE** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ABITAZIONE sito in Ficulles (Terni) Frazione Loc.tà Sala .

L'unità immobiliare distinta in catasto urbano al Fog. 44 P.IIa 127 sub 2 del Comune di Ficulles è destinata ad abitazione ed è composta da N.2 piani denominati Piano Terra e Primo.

A Piano Terra trovano ubicazione un soggiorno cucina ed un ex locale cantina, dove è stata creata una camera da letto con annesso bagno, gli stessi ambiente non sono comunicanti tra di loro internamente ma si accede solamente dall'esterno per mezzo di portone d'ingresso.

Il collegamento tra piano terra, solo nella zona soggiorno-cucina, e piano primo avviene per mezzo di una scala in muratura interna ad unico rampante della larghezza di circa ml 1,05, dove sottostante il rampante è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Si precisa che la zona del piano terra dove è stata creata la camera ed il bagno non è collegata con il piano primo.

Si precisa inoltre che lo stesso intervento è stato realizzato senza titolo abilitativo e pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria.

A piano primo trovano ubicazione n. 3 camere da letto matrimoniale, n.1 camera da letto singola e n.2 bagni.

Il soggiorno cucina posto al piano terra si trova in buono stato conservativo e strutturale, presenta pavimenti in cotto del tipo industriale infissi esterni in legno massello con vetrocamera, zanzariere e sportelloni in legno, soglie interne in legno, soglie esterne in cotto, battiscopa in legno, rivestimento zona cucina in gres porcellanato con H. 1,75, portone ingresso in legno massello, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati a civile.

L'ambiente ex cantina, dove sono state create una camera da letto con annesso bagno si trovano in buono stato conservativo e strutturale, presentano pavimenti in gres porcellanato, portone d'ingresso esterno in alluminio con superficie vetrata, finestra del bagno in legno massello con vetrocamera, rivestimento bagno in gres porcellanato con H. 1,75, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati a civile.

Le camere poste al piano primo si trovano in buono stato conservativo e strutturale, presentano pavimento in cotto del tipo fatto a mano, infissi esterni in legno massello con vetrocamera, zanzariere e sportelloni in legno, soglie interne in legno, soglie esterne in cotto, battiscopa in legno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati a civile.

I bagni posti al piano primo si trovano in buono stato conservativo e strutturale, presentano pavimento in gres porcellanato, rivestimenti in gres porcellanato H. 1.65, infissi esterni in legno massello con vetrocamera, zanzariere e sportelloni in legno, soglie interne in legno, soglie esterne in cotto, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati a civile.

Impianto di riscaldamento ed acqua calda generato tramite caldaia a gas e termosifoni in ghisa, inoltre è presente stufa a pellet collegata con i termosifoni posizionata sul pianerottolo della scala di collegamento tra piano terra e piano primo.

Impianto elettrico tradizionale con contatore enel posto esternamente al fabbricato adiacente contatore altra proprietà.

La struttura portante verticale è costituita da muratura in tufo con intonaco esterno il quale esige di manutenzione, strutture orizzontali con solai non visibili a vista del materiale di cui sono composti, copertura con tegole marsigliesi, canali di gronda e discendenti in rame.

Esternamente all'appartamento adiacente alla parete lato valle, trova ubicazione un porticato realizzato con pilastri e travi in legno con sovrastante manto in coppi e sottocoppi, lo stesso porticato è stato realizzato senza titolo abilitativo e pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria.

La stessa abitazione ha una parete adiacente con altra abitazione censita al catasto urbano al Fog. 44 P.IIa 127 sub 3 di altra proprietà, mentre le altre pareti dell'appartamento sono tutte libere con affaccio su area di corte comune censita al catasto urbano al Fog. 44 P.IIa 127 sub 8.

Esternamente all'ingresso, sottostante il portico, è presente una superficie pavimentata con mattoni in cotto fatti a mano perimetrali e pavimentazione in porfido interna, nella parete corta dell'abitazione è presente marciapiede in porfido, mentre nella parete opposta all'ingresso è presente un marciapiede in battuto di cemento.

Giudice Dr. Natalia Giubilei

Curatore/Custode: Avv. Francesco Venturi

Perito: Geom. Ivano Germani





promossa da: "██████████████████████████████"

**Impianti:**

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non visibili a vista, condizioni: buone, conformità: non presentata dall'attuale proprietario.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: non visibili a vista, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

Note: Si precisa che è presente il luogo anche una stufa a pellet collegata con i termosifoni, pertanto l'immobile ha doppia soluzione di impianto di riscaldamento.

Descrizione **LOCALI MAGAZZINI** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di LOCALI MAGAZZINI sito in Ficulles (Terni) Frazione Loc.tà Sala .

L'unità immobiliare distinta in catasto urbano al Fog. 44 P.lla 127 sub 5 del Comune di Ficulles è destinata a locali magazzino, gli stessi sono composti da unico piano e si trovano ad una distanza di circa 6,60 ml dall'abitazione principale.

A Piano Terra trovano ubicazione n.2 locali magazzini e n.1 locale adibito al deposito materiali il quale risulta totalmente aperto su un lato.

Il primo magazzino dalle dimensioni più grandi presenta una situazione conservativa e strutturale sufficiente, infissi esterni fatiscenti in legno con vetro normale, pavimento parte in campigiani originali e parte in cotto industriale, pareti con intonaco, infisso esterno d'ingresso in legno fatiscente.

All'interno dello stesso magazzino, nel lato opposto l'ingresso è presente un camino.

Il secondo magazzino dalle dimensioni più piccole presenta una situazione conservativa e strutturale in buono stato, pavimento in gres porcellanato di buona qualità, pareti intonacate e tinteggiate a civile, portone ingresso in legno.

Il locale di deposito che risulta totalmente aperto su un lato, risulta privo di pavimento, massetto, intonaco alle pareti e infissi.

Per quanto concerne la struttura la stessa è realizzata in tufo con sottostante zoccolo di basamento in pietra per un'altezza di ml 1,30, copertura realizzata con solaio in legno della tipologia scolascorci, manto di copertura con tegole marsigliesi, canali di gronda e discendenti in pvc.

Nei due magazzini è presente impianto elettrico tradizionale, mentre il locale adibito a deposito è privo di impianti.

Posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **115,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a Montecchio il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 44 mappale 127 subalterno 5, categoria C/2, classe 3, composto da vani 98 mq, posto al piano T, - rendita: 182.21.

Coerenze: Rocchigiani Erasmo, B.c.n.c. su più lati.

L'edificio è stato costruito ANTECEDENTE ANNO 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa H. MAX 4.60\_ H. MIN. 2.65.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONA AGRICOLA

Norme tecniche ed indici: fare riferimento alle norme tecniche in atti al Comune di Ficulles.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale Magazzino_1	Sup. reale netta	60,10	1,00	60,10
Locale Magazzino_2	Sup. reale netta	12,05	1,00	12,05
Locale Deposito	Sup. reale netta	10,20	1,00	10,20
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>82,35</b>		<b>82,35</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:*

tipologia: non visibili a vista, materiale: non visibili a vista, condizioni: da una analisi visiva la struttura risulta in buone condizioni.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura parte in tufo, parte in pietra, condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: del tipo a "scolascorci", condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:*

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: legno, protezione: nessuna protezione, condizioni: scarse.

*Manto di copertura:*

materiale: tegole portoghesi, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Francesco Venturi  
Perito: Geom. ivano germani



**Descrizione terreno agricolo di cui al punto D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ficulles (Terni) Frazione Loc.tà Sala .

L' unità immobiliare distinta in catasto terreni al Fog. 44 P.IIa 148 del Comune di Ficulles è destinata a terreno agricolo parte adibito ad uliveto e parte a seminativo.

Il terreno presenta una forma geometrica trapezoidale leggermente scoscesa verso valle.

Nella parte adiacente la strada privata di accesso ai fabbricati trova ubicazione una piccola rata di terreno adibita a seminativo con presenza di alcune piante da frutto, la parte adiacente la corte del fabbricato lato sud\_sud-est invece, la quale risulta avere una quota più bassa rispetto al piano d'ingresso dei fabbricati, è adibita ad uliveto con la presenza di circa 35 piante da ulivo e si presenta in uno stato conservativo buono con accesso da una strada creata su terreno vegetale adiacente il terreno adibito a seminativo.

Sul presente terreno insistono due manufatti una grotta totalmente interrata ed un pollaio\_forno.

La grotta si trova ubicata a circa 15 ml dai locali adibiti a magazzini sub 5 ed è stata creata all'interno del dislivello presente nel terreno naturale, ha accesso dalla strada creata su terreno vegetale che permette l'accesso all'uliveto, si presenta con struttura realizzata parte in muratura di tufo e parte in mattoni in cotto fatti a mano controterra, con internamente arco e volta in mattoncini di cotto fatti a mano a vista, priva di pavimentazione e massetto, ha una porta d'ingresso in legno del tipo caratteristico con riquadrature dell'apertura in mattoni di cotto fatti a mano, presenza di impianto elettrico.

La stessa grotta è attualmente adibita a cantina ed ha una superficie pari a mq 27.70, non risulta in atti al catasto urbano e pertanto si dovrà procedere alla regolare messa in mappa e relativo accatastamento.

Lo stato dei luoghi presenta inoltre sempre all'interno della particella catastale n. 148 una seconda grotta adiacente a quella prima descritta di altrui proprietà (da una indagine conoscitiva in loco parlando con gli attuali proprietari).

La stessa, come quella di proprietà dell'esecutato è mancante di tutta la documentazione di individuazione catastale che dovrebbe secondo lo scrivente essere prodotta e regolarmente approvata dall'ente preposto;

il tutto per chiarezza di documentazione di un bene che si trova ubicato all'interno della proprietà esecutata.

Ulteriore considerazione per la cantina (grotta) di altrui proprietà è che sarebbe necessario riportare sulla mappa catastale la strada di accesso che si sviluppa all'interno della particella n. 148 Fog. 44 andando di fatto a costituire una servitù di passaggio già regolarmente costituita con atto autentificato nelle firme dal notaio Franco Campioni ( Rep. N. 8170, Racc.N. 4399) in data 12 agosto 1999 trascritto a Terni in data 6 settembre 1999 ai NN. 8279/5594) che vista la sua collocazione attuale praticamente quasi in mezzeria della proprietà ne costituisce una limitazione notevole in un discorso di collocazione dell'intero bene esecutato sul mercato.

Di conseguenza il sottoscritto propone che tale servitù di passaggio venga trasferita sul perimetro nord onde ridurre al minimo il deprezzamento del bene in essere.

Il tutto come meglio individuato nella planimetria allegata.

Il pollaio\_forno si trova ubicato a ridosso dell'abitazione nella parte di terreno lato valle sottostante la stessa, si accede tramite un passaggio pedonale creato su terreno vegetale, è composto da due piani. uno seminterrato dove trova ubicazione un piccolo pollaio realizzato con struttura in muratura mista di pietra e mattoni, con solaio in latero cemento, internamente è suddiviso in due piccoli ambiente destinati a pollaio privi di pavimentazione, intonaci ed impianti; a ridosso degli stessi ambienti è stata realizzata una voliera con rete metallica e paletti in legno.

Al piano rialzato, composto da muratura portante in tufo e copertura con tetto a due pendenza in tegole marsigliesi, trova ubicazione un forno a legna del tipo fatto a mano dove si accede da un apertura priva di infissi, si presenta con pavimento in cls senza intonaco alle pareti, presenza di impianto elettrico per luce.

Lo stesso pollaio non risulta in atti al catasto urbano e pertanto sarà necessario eseguire tipo mappale per conferma di mappa e relativo accatastamento.

Si precisa che gli immobili sopra descritti, come l'abitazione ed i locali annessi (magazzino e porcilaia) sono stati edificati antecedentemente il 1 settembre 1967.

promossa da: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **5460,00**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] nato a Montecchio il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 44 mappale 148 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 5460, - reddito agrario: 9,87, - reddito domenicale: 21,15.  
Coerenze: b.c.n.c. su più lati\_rocchigiani erasmo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENO AGRICOLO CON PRESENZA DI N. 35 CIRCA PIANTE DI ULIVO	Sup. reale netta	3 460,00	1,00	3 460,00
TERRENO AGRICOLO DESTINATO A SEMINATIVO	Sup. reale netta	2 000,00	1,00	2 000,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>5 460,00</b>		<b>5 460,00</b>

**Accessori:**

**D.1. Grotta interrata:**

Sviluppa una superficie complessiva di 27,70

**D.2. Pollaio\_Forno:**

Sviluppa una superficie complessiva di 10,00

**Descrizione CORTE PERIMETRALE B.C.N.C. INDIVISA di cui al punto E**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno CORTE PERIMETRALE B.C.N.C. INDIVISA sito in Ficulle (Terni) frazione Loc.tà Sala .

Superficie complessiva di circa mq **1700,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██ foglio 44 mappale 127 subalterno 8, categoria B.C.N.C..

Trattasi di terreno perimetrale agli immobili censiti al catasto urbano al Fog. 44 P.IIIa 127 sub 2-3-4-5-6-7, distinto in catasto urbano al Fog. 44 P.IIIa 127 sub 8 (ex sub 1) come B.C.N.C. a tutti i sub alterni della P.IIIa 127.

Tale terreno limitrofo agli immobili risulta essere parte con finitura in brecciolino e parte a terreno naturale.

Lo stesso B.C.N.C. ha una superficie pari a circa mq 1700,00 e, rispetto agli atti catastali, risulta indiviso tra le proprietà.

Tale situazione sicuramente pregiudica un ottimale collocamento sul mercato ed il relativo valore dei beni immobili oggetto di pignoramento, poiché, anche se in luogo è presente una sporadica suddivisione della corte medesima, i diritti reali sono indivisi tra gli attuali proprietari su tutta la superficie del sub 8.

La proposta che si vuole elaborare riguarda il frazionamento della corte esterna medesima che, a giudizio del CTU, si presenta di intralcio alla compravendita dell'immobile oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare.

Tale considerazione è maturata dopo attento sopralluogo e studio approfondito dello stato dei luoghi facendo una considerazione puramente economica cercando il più possibile di eliminare tutte le considerazioni del mercato a proposito della compravendita del bene esecutato.

Pertanto si propone la suddivisione dell'area comune con una dividente che si può realizzare senza arrecare nessun tipo di danno alla proprietà altrui, ma valorizzando rispetto allo stato attuale delle carte sicuramente entrambe le proprietà, il tutto come meglio riportato in planimetria che si allega.

Si precisa inoltre che dovrà essere prodotta regolare documentazione catastale con frazionamento dell'area di corte inserendo due numeri diversi in planimetria catastale tanto che possano successivamente essere intestati alle due proprietà che attualmente vantano diritti indivisi su tale area di corte.

Si precisa inoltre che da un controllo della cartografia catastale l'ingresso attuale alla proprietà esecutata si diparte dalla strada vicinale della "Scarpetta" con deviazione verso il fabbricato esecutato, si rende noto però che il primo tratto interessa la particella n. 33 del foglio 44 Comune di Ficulle di altrui proprietà, pertanto l'accesso, si trova ubicato su proprietà altrui che a mio modo di vedere deve essere indagata e sanata con frazionamento dell'area e trasferimento dei diritti della rata di accesso alla proprietà esecutata e all'altra proprietà avente diritto (Rochigiani Erasmo), al fine di riportare all'interno delle mappe catastali un chiaro accesso alla proprietà senza lasciare alcun dubbio e/o relative problematiche future.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
B.C.N.C. corte	Sup. reale netta	1 700,00	1,00	1 700,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>1 700,00</b>		<b>1 700,00</b>

**Accessori:****E.1. Cisterna di accumulo acqua:**

Sviluppa una superficie complessiva di 8,55

Strutture materiale: muratura, condizioni: buone.

verticali:

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

Sul piano estimativo la valutazione economica dei beni si basa sul calcolo del suo più probabile valore di mercato attuale, che risulta essere l'aspetto economico più adatto ad una sua eventuale compravendita.

Al calcolo del valore di mercato si arriverà mediante il procedimento di stima sintetico comparativo in cui si terrà conto dei parametri tecnici.

Per il più corretto andamento dell'indagine conoscitiva del valore di mercato si svilupperanno quindi il sistema e le considerazioni necessarie per addivinare alla valutazione dell'elemento tecnico unitario assunto e cioè il metro quadrato di superficie utile dell'intero immobile e delle loro caratteristiche sia intrinseche che estrinseche e cioè altezza, salubrità, luminosità, rapporto della superficie con la destinazione del vano medesimo, materiali di rifinitura, infissi ecc....

Inoltre si eseguirà l'individuazione della categoria territoriale (classe demografica del Comune) e dell'ubicazione urbana, confrontando tipologia e prezzi della zona, tenendo conto dell'altezza di piano, dell'incidenza delle varie murature dell'intero immobile nel prezzo unitario, tenendo conto inoltre della vetustà dell'immobile visto che originariamente è stato realizzato intorno agli anni 1960-1965 e sono trascorsi di conseguenza circa 50 anni, coefficiente di abbattimento tenuto in conto su adeguamenti e correzioni della stima.

Dalle considerazioni sopra descritte, tenendo conto sia dei parametri tecnici che di tutte le varie considerazioni fatte, si può andare a calcolare il più probabile valore di mercato dell'intero edificio che presumibilmente potrebbe essere il prezzo di mercato più consono per una sua eventuale compravendita.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Ficulle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Orvieto.

**8.3. Valutazione corpi****A. ABITAZIONE**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno_Cucina	28,15	€ 950,00	€ 26.742,50
Sottoscala	2,00	€ 950,00	€ 1.900,00
Camera_Ex Cantina	15,95	€ 950,00	€ 15.152,50
Bagno_Ex cantina	5,65	€ 950,00	€ 5.367,50
Camera singola	9,50	€ 950,00	€ 9.025,00
Camera matrimoniale_1	12,90	€ 950,00	€ 12.255,00
Camera matrimoniale_2	13,30	€ 950,00	€ 12.635,00
Camera matrimoniale_3	11,75	€ 950,00	€ 11.162,50
Bagno_1	3,50	€ 950,00	€ 3.325,00
Bagno_2	3,00	€ 950,00	€ 2.850,00
Vano scala	3,50	€ 950,00	€ 3.325,00
	<b>109,20</b>		<b>€ 103.740,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 103.740,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 103.740,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 103.740,00</b>

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Francesco Venturi  
Perito: Geom. ivano germani

**B. LOCALI MAGAZZINI***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale Magazzino_1	60,10	€ 450,00	€ 27.045,00
Locale Magazzino_2	12,05	€ 550,00	€ 6.627,50
Locale Deposito	10,20	€ 300,00	€ 3.060,00
	<b>82,35</b>		<b>€ 36.732,50</b>

- Valore corpo:	<b>€ 36.732,50</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 36.732,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 36.732,50</b>

**C. LOCALI STALLE***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locali Stalle	34,50	€ 250,00	€ 8.625,00
- Valore corpo:			<b>€ 8.625,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 8.625,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 8.625,00</b>

**D. Terreno agricolo***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
TERRENO AGRICOLO CON PRESENZA DI N. 35 CIRCA PIANTE DI ULIVO	3 460,00	€ 1,90	€ 6.574,00
TERRENO AGRICOLO DESTINATO A SEMINATIVO	2 000,00	€ 1,20	€ 2.400,00
	<b>5 460,00</b>		<b>€ 8.974,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 8.974,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 13.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 21.974,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 21.974,00</b>

**E. Terreno CORTE PERIMETRALE B.C.N.C. INDIVISA***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
B.C.N.C. corte	1 700,00	€ 8,00	€ 13.600,00
- Valore corpo:			<b>€ 13.600,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 7.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 20.600,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 10.300,00</b>



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	150,00	€ 103.740,00	€ 103.740,00
B	locali magazzini	115,00	€ 36.732,50	€ 36.732,50
C	locali stalle	50,00	€ 8.625,00	€ 8.625,00
D	terreno agricolo con annesso grotta interrata, pollaio forno.	5460,00	€ 21.974,00	€ 21.974,00
E	terreno corte perimetrale b.c.n.c. indivisa con annesso cisterna di accumulo acqua.	1700,00	€ 20.600,00	€ 10.300,00
			€ 191.671,50	€ 181.371,50

**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:

€ 27.205,72

- Riduzione percentuale:

Presenza di corte B.C.N.C. indiviso tra le proprietà

€ 14.509,72

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 12.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

Si precisa che essendo gli immobili urbani circoscritti da un'area di corte distinta in Catasto Edilizio Urbano al Fog. 44 P.III 127 sub 8, la quale risulta indivisa tra tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte della P.III 127 Fog. 44, la stessa situazione pregiudica sicuramente sia il valore di mercato che l'inserimento sul mercato immobiliare dei beni oggetto di pignoramento vedasi descrizione tecnica Corpo E

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 139.656,05

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 127.656,05

Relazione lotto 001 creata in data 06/12/2017  
Codice documento: E141-17-000118-001

il perito  
Geom. ivano germani

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Francesco Venturi  
Perito: Geom. ivano germani



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di...**TERNI**.....

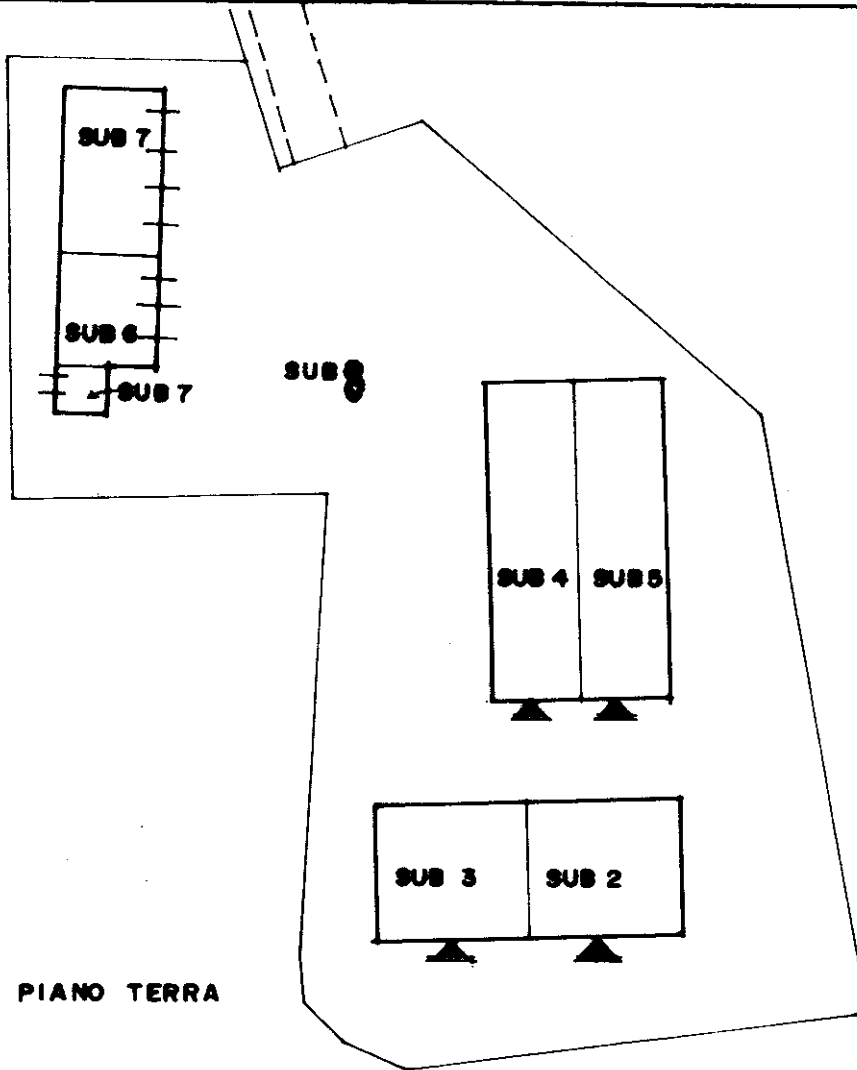
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

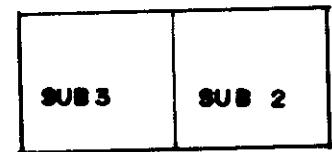
Comune <b>FICULLE</b>	Foglio <b>44</b>	Numero <b>127</b>	Tipo mappale n. <b>105</b> del <b>18/1/99</b>
--------------------------	---------------------	----------------------	---

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



00716738

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo .....

Severità il precedente mod. EP/2 prot. ....

Ultimo piano in sostituzione del mod. EP/2 prot. ....

Conservatore

DEL TERRITORIO

DI TERNI

Spazio Ricevente



Area e timbro

Catasto del Fabbricati - Situazione al 29/11/2017 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 44 - Particella: 127 - Elaborato planimetrico >

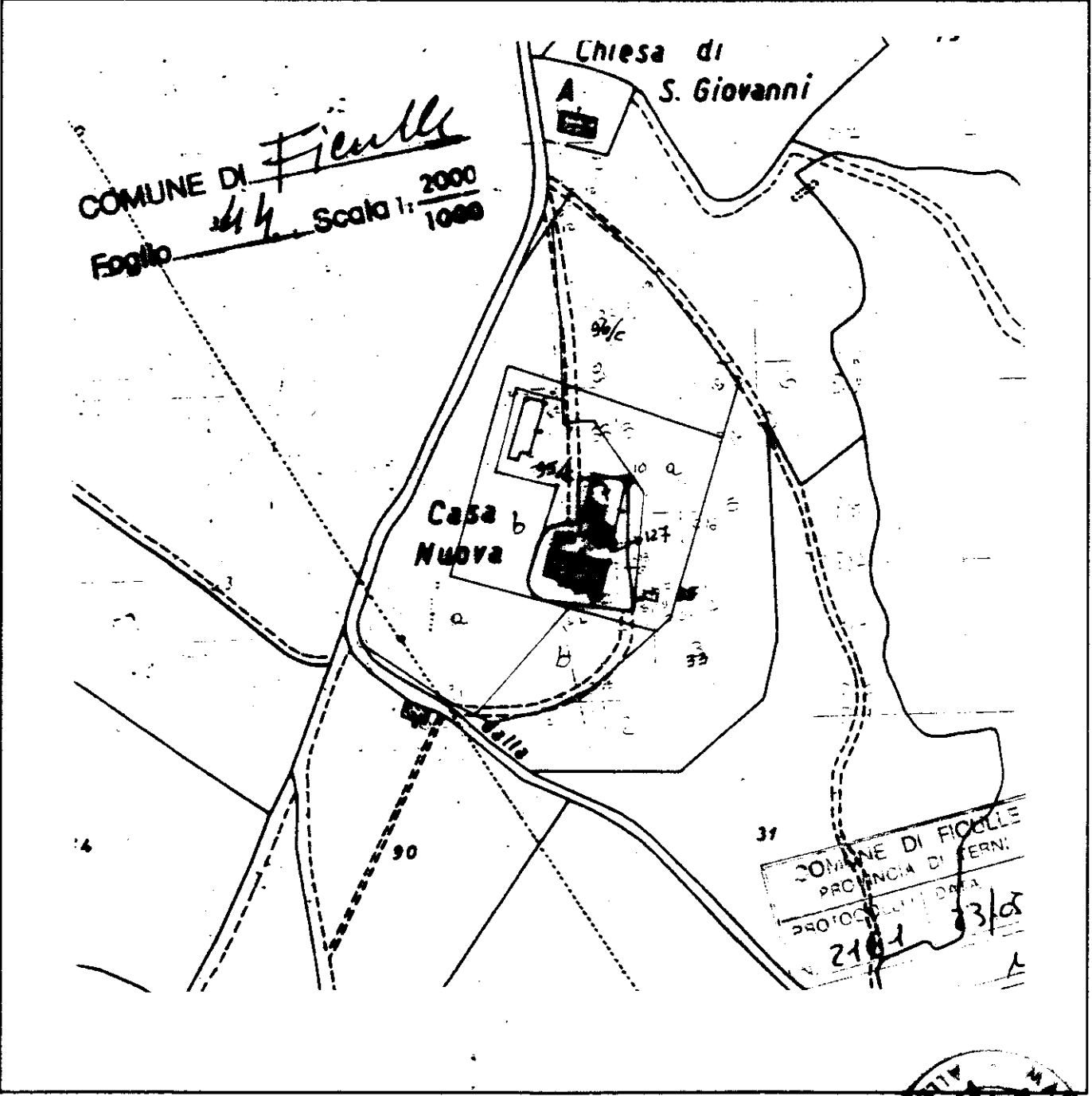


Ufficio Tecnico Erariale di .....

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 3

<b>Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile</b>	
Comune <u>FICULLE</u>	C.T. Sez. <u>44</u> Fgl. <u>44</u> Mapp. <u>127</u>
Via/piazza <u>LOC. SALA</u> n. ....	C.E.U. Sez. .... Fgl. <u>44</u> Mapp. <u>127</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u>
Tipo mappale n. <u>105</u> del <u>18/9/99</u>	



<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>	<p>OPERATORE</p> <p>DI TERNI</p> <p>INCARICATO</p> <p>21/06/1999</p> <p>firma e timbro</p>
Protocollo .....	
Sostituisce in atto presente mod. EP/1 prot. ....	
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. ....	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2017 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 44 - Particella: 127 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO  
F. - Catasto - 433



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 3, di 3

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.			del
<u>FICULLE</u>			<u>44</u>	<u>127</u>	<u>105</u>			<u>18/01/99</u>
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE	
<u>127</u>	<u>1</u>	<u>LOC. SALA</u>					<u>B.C.N.C. CORTE COMUNE</u>	
<u>127</u>	<u>2</u>	<u>"</u>					<u>APP.TIO P.T - P.1°</u>	
<u>127</u>	<u>3</u>	<u>"</u>					<u>" "</u>	
<u>127</u>	<u>4</u>	<u>"</u>					<u>MAGAZZINO P.T</u>	
<u>127</u>	<u>5</u>	<u>"</u>					<u>" "</u>	
<u>127</u>	<u>6</u>	<u>"</u>					<u>STALLA P.T.</u>	
<u>127</u>	<u>7</u>	<u>"</u>					<u>" "</u>	
<u>127</u>	<u>8</u>	<u>"</u>					<u>B.C.N.C. CORTE COMUNE</u>	



00716753

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

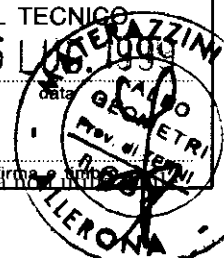
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

**ERARIALE**  
DI TERNI

F. Funzionario Ricevente

IL TECNICO

15 15/06/1999



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2017 - Comune di FICULLE (D570) - < Foglio: 44 - Particella: 127 - Elaborato planimetrico

