

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°204/2016
promossa da: **FINANZIARIA CREDITO COOPERATIVO SPA**

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINANZIARIA CREDITO COOPERATIVO SPA**
contro: **FINANZIARIA CREDITO COOPERATIVO SPA**
N° Gen. Rep. 204/2016

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

LOTTO 001

Esperto alla stima: **Geom. Samuele Meloni**
Codice fiscale: **MLNSML74D29L117U**
Partita IVA: **1366680559**
Studio in: **Via del Leone 44 - 05100 Terni**
Telefono: **0744-431197**
Fax: **0744-431197**
Email: **geom.samuele.meloni@gmail.com**
Pec: **samuele.meloni@geopec.it**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
Custode: **Dott. Fausto Sciamanna**
Perito: **Geom. Samuele Meloni**

**Beni in Montecastrilli (TR) Loc. Casteltodino
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di forma piuttosto regolare, con una pendenza non trascurabile e ad oggi in stato di abbandono poiché mancante totalmente di qualsiasi tipo di manutenzione. E' ubicato nel Comune di Montecastrilli (TR) Loc. Casteltodino distante circa Km 3 dal centro abitato del Comune stesso e circa Km 20 dalla città di Terni quest'ultima di facile raggiungimento vista la vicinanza della arteria SS3bis E45.

La zona risulta essere urbanizzata sotto il profilo elettrico e idrico, scarse sono le infrastrutture sociali-economico-commerciali presenti nella zona.

L'immobile risulta raggiungibile attraverso la SP9 Amerina, strada a doppio senso di circolazione unico alternato e moderatamente trafficata, dalla quale mediante una strada privata, presumibilmente gravata da servitù di passaggio, che serve anche le altre abitazioni adiacenti alla stessa si raggiunge il lotto oggetto di stima di fatto intercluso. La strada privata di accesso di cui sopra ricade nel Piano Regolatore Generale in una zona soggetta ad esproprio per realizzazione di una strada di piano.

Identificazione catasto terreni:

- Foglio 50 p.lla 47 SEMINATIVO classe 2 di Ha 00.41,40 reddito dominicale € 21,38 reddito agrario €17,11; intestato a **CANTIERI COOPERATIVA** - **REDAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE** e Propr. 1/1.

Coerenze:

- Foglio 50 p.lla 47 impianto meccanografico del 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: agricola/zona semiurbane in agglomerati a traffico moderato con la presenza di infrastrutture scarse.
- Caratteristiche zone limitrofe: frazioni abitate in nuclei concentrati tipici della zona ma comunque in prevalenza agricola.

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno alla data del sopralluogo non risulta utilizzato da alcun conduttore.

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: **Obblighi da Convenzione Urbanistica del 10/06/2003 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Rep. 4645 del 10/06/2003**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **ISCRIZIONE del 16/01/2008 - Registro Particolare 87 Registro Generale 659 Pubblico Ufficiale CIRILLI PAOLO Rep. 33310/10341 del 15/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**
- 4.2.2. Pignoramenti: **TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2016 - Registro Particolare 6340 Registro Generale 8933 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2550/2016 del 17/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso quanto in appresso.

L'area oggetto di stima è interessata dalla Convenzione Urbanistica rep. 4645 del 10/06/2003 in cui si fa riferimento al Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. 53 del 23/09/1999, i quali sono stati visionati estraendone copia. Come da sopralluogo presso l'area di che trattasi, si precisa che non sono state realizzate né le opere edilizie né le opere di carattere urbanistico inerenti il piano di che trattasi.

4.3.2. Conformità catastale: *Nulla da segnalare.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *Nessuna.*

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**

Ulteriori avvertenze: *Nessuna*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [redacted] entra in possesso del bene con DONAZIONE per atto a rogito Notar Moretti Carlo del 11.12.1974 e trascritto a Terni il 21.12.1974 al n. 6576 del registro particolare;
- [redacted] Società a Responsabilità Limitata acquista da [redacted] compravendita per atto a rogito Notar Cirilli Paolo del 15.01.2008 trascritto a Terni il 16.01.2008 al n. 469 del registro particolare l'immobile oggetto della presente procedura fino alla data odierna.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La situazione sotto il profilo delle pratiche edilizie dell'immobile di cui alla presente perizia risulta essere la seguente: *Nessuna.*

Descrizione terreno

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito comune di Montecastrilli (TR) Loc. Casteltodino

Dopo aver esperito le dovute ricerche ed il sopralluogo in data 07/02/2017 in presenza oltre che del sottoscritto anche del dott. Fausto Sciamanna in qualità di Custode Giudiziario, di seguito si espongono le risultanze e i dati del lavoro effettuato;

Il bene oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di forma semi regolare a ridosso della zona edificata ma attualmente non utilizzato né per scopi agricoli né per alcun altro scopo. Presenta forti pendenze ed è al momento dei sopralluoghi presente una fitta vegetazione di natura spontanea principalmente di sterpi e rovi.

E' ubicato nel Comune di Montecastrilli (TR) Loc. Casteltodino distante circa Km 3 dal centro abitato del Comune stesso e circa Km 20 dalla città di Terni quest'ultima di facile raggiungimento vista la vicinanza dell'arteria SS3bis E45. La zona risulta essere urbanizzata sotto il profilo elettrico e idrico, scarse sono le infrastrutture sociali-economico-commerciali presenti nella zona.

L'immobile risulta raggiungibile attraverso la SP9 Amerina, strada a doppio senso di circolazione unico alternato e moderatamente trafficata, dalla quale mediante una strada privata, presumibilmente gravata da servitù di passaggio, che serve anche le altre abitazioni adiacenti alla stessa si raggiunge il lotto oggetto di stima di fatto intercluso. La strada privata di accesso di cui sopra ricade nel Piano Regolatore Generale in una zona soggetta ad esproprio per realizzazione di una strada di piano.

La strada di accesso privata, che ad oggi presenta un fondo in ghiaia ed è priva di qualsiasi opera di urbanizzazione,

risulta essere l'unica via di accesso al lotto, tra l'altro non raggiungibile in altro modo vista la natura dei luoghi; l'attuale accesso secondo le previsioni di PRG, sia originario che di variante approvato, risulta soggetta ad esproprio per realizzazione di una strada di piano.

Destinazione urbanistica:

Al fine di individuare precisamente la destinazione urbanistica del lotto oggetto di stima si è proceduto oltre che alla consultazione del Piano Regolatore Generale, e relative varianti, anche alla richiesta ed estrazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e di copia della convenzione urbanistica individuata da giuste e puntuali ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni stipulata tra la precedente proprietaria Sig.ra Sciaioletta Maria Pia ed il Comune di Montecastrilli e secondo le previsioni di PRG unico strumento di indicazione e regolamentazione delle opere realizzabili sul lotto oggetto di stima, quindi dopo aver recepito la documentazione sopra indicata è emerso che:

- l'area oggetto di stima ricade principalmente in zona "CA" Residenziali di espansione attuate, per una piccolissima porzione destinata a viabilità e per la parte residua a Zona "E" Agricola.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva ed esplicativa:

Tipo	Foglio	P.Lla	Zona	Sup. (mq)
Terreni	50	47 (parte)	(CA) RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ATTUATE	3050 circa
Terreni	50	47 (parte)	(E) AGRICOLA	610 circa
Terreni	50	47 (parte)	VIABILITA'	480 circa

- Tra il Comune di Montecastrilli e la Sig.ra Sciaioletta Maria Pia (precedente proprietaria) è stata stipulata una Convenzione Urbanistica rep. 4645 del 10/06/2003 a seguito di approvazione di Piano di Lottizzazione che stabilisce i parametri di edificabilità e di servizi realizzabili sul lotto.

Dalla consultazione di quanto sopra indicato si è potuto dedurre che la volumetria totale realizzabile sulla porzione di p.lla 47 del foglio 50 di Montecastrilli risulta essere pari a totali mc 3'050 in quanto l'indice territoriale ammissibile in riferimento alla Zona CA risulta essere pari a 1mc/mq.

L'edificabilità è consentita per la cubatura massima di cui sopra da realizzarsi su tre lotti/edifici distinti; il Piano di Lottizzazione definisce, oltre che alla cubatura sia totale che dei singoli lotti, anche la viabilità sia pubblica che interna alla lottizzazione e le relative opere di urbanizzazione, le quali vanno detratte dal valore totale del bene in quanto per obbligo da convenzione già stabilite quantificate per un importo totale di opere di urbanizzazione primaria pari ad € 26'000,00 da sostenere prima dell'esecuzione di qualsiasi opera del lottizzante.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Premesso che lo scopo pratico della presente perizia di stima, trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" il sottoscritto dopo aver eseguito una minuziosa indagine di mercato sulla scorta delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in argomento e tenendo conto del principio di ordinarietà ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili analoghi, simili o similari a quello oggetto di stima.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato, il valore al mq per terreni simili, aventi simili caratteristiche agricole e urbanistiche.

Si precisa che dall'esame della documentazione tecnica acquisita e visionata, nella fattispecie variante di PRG approvata e CDU rilasciato emerge un'anomalia in quanto nel CDU l'area viene suddivisa in edificabile, viabilità ed agricola per la restante, mentre nella variante al PRG approvata la viabilità di piano finisce al limitare del lotto oggetto di stima il quale risulta destinato a zona di espansione con sigla CO, definito nelle NTA quale zona già normata da convenzioni urbanistiche approvate.

Pertanto tenendo conto della variante al PRG in una forbice di valore attribuibile alla potenzialità edificatoria dell'area si potrebbe arrivare ad imputare nel presente caso un valore al mc. di € 41,00 dovuto alla maggiore

area disponibile per ogni singolo lotto edificabile, sebbene essendo la zona normata da convenzione approvata sarebbe necessaria una variante alla stessa.

In alternativa utilizzando le superfici così come suddivise nel CDU rilasciato dal Comune di Montecastrilli si giungerà al valore di seguito stimato, il quale risulta comunque analogo a quello che si sarebbe ottenuto con il metodo sopra descritto.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Borsino Immobiliare, Camera di Commercio di Terni, Agenzia del Territorio di Terni e Bollettino Ufficiale della Regione Umbria. I dati utilizzati per comparare i beni simili con il bene oggetto di stima sono quindi stati desunti dalle fonti suddette.

8.3. Valutazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici:

Destinazione	Superficie	Valore mq	Valore complessivo
Zona residenziale di espansione attuale	mq 3'050	€ 35,00	€ 106'750,00
Zona Viabilità	mq 480	€ 35,00	€ 16'800,00
Zona Agricola	mq 610	€ 1,70	€ 1'037,00
TOTALE			€ 124'587,00

- Valore corpo: € 124'587,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 124'587,00
- Valore complessivo diritto e quota: **124'587,00**

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:

€ 18'688,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Riduzione per detrazione importo opere di urbanizzazione primaria e allacci come da Convenzione Urbanistica rep. 4645 del 10/06/2003:

€ 26'000,00

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:

In cifra tonda € 105'898,95
€ 106'000,00

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:

In cifra tonda € 79'898,95
€ 80'000,00

Il Perito
Geom. Samuele Meloni