
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
**CONSORZIO DI DIFESA DELLE PRODUZIONI INTENSIVE
DELLA PROVINCIA DI TERNI**

N. Gen. Rep. **000164/15**

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Custode Giudiziario Avv. Emiliano Strinati

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Flavio Ferretti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 410
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 770
C.F. FRRFLV71L24D653B- P.Iva 02461950541*

con studio in Terni (Terni) VILLAGGIO MARCONI N. 22

cellulare: 3388809021

email: ferretti.flavio@iol.it

**Beni in Montecchio (Terni) Voc. OMISSIS n. 3-3/B-3/C-(Catastalmente Via delOMISSIS n. 3-Tenaglie)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato sito in Montecchio (Terni) frazione Tenaglie Voc. OMISSIS n. 3-3/B-3/C-(Catastalmente Via delOMISSIS n. 3-Tenaglie). Trattasi di un fabbricato cielo-terra, costituito da due piani, piano terra e piano primo, con annessa corte di pertinenza esclusiva, destinata a giardino e camminamenti. Il piano terra ha gli accessi dalla corte di pertinenza suddetta, ed è costituito da tre locali cantina, disimpegno, ripostiglio, bagno oltre portico esterno, **quest'ultimo da considerarsi abusivo, così come il gazebo posto sulla stessa area.** Il piano primo è accessibile dalla scala esterna posta sull'area di pertinenza ed è costituito da: ingresso, wc, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio e due camere. L'immobile è posto nella zona agricola Sud-Ovest del Comune di Montecchio, lungo la Strada Provinciale che lo collega allo stesso centro cittadino. La proprietà in questione è ubicata nei pressi del Fiume Tevere e del confine regionale tra Umbria e Lazio. La zona di tipo prettamente rurale, è parzialmente dotata di infrastrutture e le costruzioni sono destinate prevalentemente alla residenza. Sufficienti sono i collegamenti viari. Posto al piano terra-primo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **212,32** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Chions il 21/06/1937 **foglio 22 mappale 191** categoria A/2, classe 4[^], superficie catastale 204 mq., vani 8,5, posto al piano T-1, - rendita: Euro 430,21.
Coerenze:
- Al Catasto Fabbricati il F. 22 part. 191, variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie, ex F. 22 part. 191, variazione toponomastica del 11/11/2014; ex F. 22 part. 191, costituzione del 01/09/2006.
- Al Catasto Terreni il F. 22 part. 191, ente urbano di mq. 480, tipo mappale del 29/12/2005; ex F. 22 part. 51, fabbricato rurale, atto pubblico del 16/07/1981, in atti dal 20/01/1983; ex F. 22 part. 51, impianto meccanografico del 05/04/1971.
La proprietà confina a Sud con la strada provinciale, a Nord con le particelle 37 e 47.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Non è stato possibile accertare se l'immobile in questione è attualmente locato a terze persone con regolare contratto d'affitto.

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

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **OMISSIS** (domiciliato a Grosseto, Via G. Oberdan n. 17, c/o lo studio Avv. OMISSIS) contro **OMISSIS**, quale titolare dell'omonima impresa AZIENDA AGRARIA OMISSIS DI OMISSIS, con sede in Grosseto a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 17/06/2009, trascritto a Terni in data 13/08/2009 ai nn. 6522 di formalità.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **CONSORZIO DI DIFESA DELLE PRODUZIONI INTENSIVE DELLA PROVINCIA DI TERNI** (domiciliata a Terni Piazza Europa n. 5, c/o lo Studio Avv. OMISSIS) contro **OMISSIS** a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 18/07/2015 ai nn. 2153 di rep. trascritto a Terni in data 03/08/2015 ai nn. 5224 di formalità.

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: Dall'accesso effettuato presso il Comune di Montecchione, non è stato rintracciato il progetto edilizio in base al quale la costruzione è stata realizzata.

Dalle ulteriori ricerche eseguite, è stato appurato che il fabbricato è di antica costruzione, perchè già presente nelle mappe preesistenti del Catasto.

Questo rappresenta l'elemento di base per poter asserire la legittimità urbanistica della costruzione, non avendo a disposizione titoli edilizi.

Dal sopralluogo eseguito sul posto, è emerso quanto segue:

1) rispetto alla mappa preesistente del Catasto è stato realizzato un corpo di fabbrica in ampliamento, costituito da un portico;

2) sulla corte di pertinenza insiste un gazebo, non assentito da alcun titolo edilizio. Allo stato attuale non può essere dichiarata la sanabilità dei suddetti manufatti, in quanto non può essere garantito il rispetto della doppia conformità dell'abuso, ossia al momento della sua effettiva realizzazione ed al momento della richiesta di sanatoria, ai sensi della L.R. n. 1/2015.

Le costruzioni suddette, inoltre, non rispetterebbero le distanze legali dai confini.

Per questo si stima il costo per la sola demolizione e rimessa in pristino, che in cifra tonda è circa pari ad Euro 4.500,00, comprensivo di regolarizzazione catastale.

Oneri totali: € 4.500,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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: **Per accedere alla proprietà oggetto di procedura esecutiva è necessario transitare su aree non ricomprese nel procedimento di che trattasi.**

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito il sottoscritto ha provveduto a richiedere alla Cancelleria del Contenzioso Civile eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale (Cfr allegato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS coniugata in regime di separazione dei beni proprietaria dal 11/09/1997 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Clericò in data 11/09/1997 ai nn. 90064 di rep. trascritto a Terni in data 02/10/1997 ai nn. 6676 di formalità Dovrà essere depositato a cura del creditore procedente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto debitore, per accertare lo stato patrimoniale alla data del suddetto acquisto.

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS (coniugato in regime di separazione dei beni)-OMISSIS proprietari dal 08/06/1982 al 11/09/1997 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giovanni Gilardoni in data 08/06/1982 ai nn. 11667 di rep. trascritto a Terni in data 01/07/1982 ai nn. 3783 di formalità Ai sensi della Legge 19/05/1975 n. 151 e dell'art. 179 lettera f) C.C. la sig.ra OMISSIS dichiara che il presente acquisto è escluso dalla comunione legale dei beni, in quanto effettuato con denaro proprio ricavato dalla vendita di beni personali, come conferma il coniuge OMISSIS.

Le parti si danno reciprocamente atto che il terreno oggetto della vendita è condotto a mezzadria.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8 del 23/02/1996 per lavori di taglio bosco, Autorizzazione edilizia presentata in data 23/02/1996- n. prot. 989.

P.E. n. 133 del 06/09/1993 per lavori di bonifica agraria, Autorizzazione edilizia presentata in data 06/09/1993- n. prot. 3540.

P.E. n. 39 del 03/03/1984 Autorizzazione edilizia per lavori di spostamento di tratto di strada comunale della Boria.

P.E. n. 49 DEL 24/06/2005 per lavori di OPERA DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO Autorizzazione edilizia presentata in data 24/06/2005- n. prot. 2678.

P.E. n. 12 DEL 12/02/2007 intestata a OMISSIS. Permesso di costruire, presentato in data 12/02/2007- n. prot. 708, rilasciato in data 11/06/2007- n. prot. 12. **L'agibilità non è ancora stata rilasciata.**

Descrizione **fabbricato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato sito in Montecchio (Terni) frazione Tenaglie Voc. OMISSIS n. 3-3/B-3/C-(Catastalmente Via delOMISSIS n. 3-Tenaglie).

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m..

(Cfr allegato)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E2-agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
piano terra	Sup. reale lorda	107,70	0,40	43,08
piano primo	Sup. reale lorda	104,62	1,00	104,62
	Sup. reale lorda	212,32		147,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti. Note: Vi sono dei segni pregressi di infiltrazioni d'acqua sul soffitto del piano primo.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: assente, materiale protezione: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e luci in vetro, protezione: assente, materiale protezione: assente, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: disimpegno piano primo.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi di laterizio, coibentazione: pannelli di polistirolo soffitto al piano primo, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: misto stabilizzato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cotto, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: piano primo.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: piano terra.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco al civile e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: legna, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: stufa, condizioni: scarse, conformità: da collaudare. Note: L'unità immobiliare in esame è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della vigente normativa. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Emiliano Strinati
Perito: Arch. Flavio Ferretti

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione, 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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
piano terra	43,08	€ 850,00	€ 36.618,00
piano primo	104,62	€ 850,00	€ 88.927,00
	147,70		€ 125.545,00

- Valore corpo:	€ 125.545,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 125.545,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 125.545,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato	212,32	€ 125.545,00	€ 125.545,00

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:

€ 18.831,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.500,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 106.713,25**

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: **€ 102.213,25**

Relazione lotto 001 creata in data 10/10/2016
Codice documento: E141-15-000164-001

il perito
Arch. Flavio Ferretti