

# TRIBUNALE DI TERNI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Forzata

Promossa da:  
**OMISSIS**

**In Persona dell'Amministratore P.t. Geom.Francesco Serranti**

Contro:  
**OMISSIS**

Via S. Giorgio n°9  
41049-Sassuolo (MO)- Sede Legale  
P.I. 03068520364

In. Persona del legale rappresentante p.t. Sig. Ovi Andrea

N° Gen. Rep. **63/2014**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **20/05/2015**

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**  
Custode Giudiziario: **Avv. Alberto Pierotti**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### **Lotto: Unico**

*Tecnico incaricato:***Ing.Paolo Celotto**

*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N. 805/A*  
*C.F.: CLTPLA68R12F999M p.iva: 01296840554*  
*con studio in Terni (TR), Via A.Tomassoni 6/A*  
*telefono: 0744/401456*  
*fax: 0744/401456*  
*cellulare: 339/1690782*  
*e-mail: **studiocelotto@gmail.com***  
*PEC: **paolo.celotto@ingpec.eu***

## Beni in Ficulle (TR) Loc. Mealla “Poggi 1”

### Lotto: UNICO

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

##### **Comune di Ficulle (TR) – Loc. Mealla - Poggi 1 – Piano terra n° 4**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile sito in Ficulle – Loc. Mealla- Poggi 1, n.4 posto al **piano terra** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da edifici a “schiera. L'immobile si sviluppa su un unico livello a piano terra, con ingresso principale indipendente e secondario nella parte opposta (vedi rilievo e piante catastali e di concessione), con giardino in ambedue gli ingressi. L'unità immobiliare confina con altre unità in ambedue i lati longitudinali e al primo livello. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in ottimo stato, curato e in buone condizioni di manutenzione. L'aspetto è gradevole.

Il fabbricato catastalmente è composto da un subalterno di categoria A/2 cui si accede da un ingresso esterno.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non è servita completamente da strade asfaltate. Dalla SS71, per raggiungere l'immobile devono essere percorsi circa 3 Km di strada non asfaltata.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: Ingresso, soggiorno, studio, angolo cottura, una camera, bagno con doccia e portico (vano F).

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **64.94 mq** ed un'altezza interna di 2.70 mt.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **41**, particella **163**, subalterno **3**, categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **5 vani**, piano **P3**, rendita **€258,23**.

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 03-04-2008 nota presentata con modello unico n°3022.1/2008 in atti dal 22-04-2008 rep.n°:102361 rogante: Notaio Frigo Alessandro in Modena  
Registrazione: Compravendita

Intestato a **Omissis**, con sede in **Omissis** (P.I. xxxxxxxxxxx), **proprietario per 1/1**.

Derivante da: COMPRAVENDITA PER ATTO NOTARILE del 03/04/2008 – Notaio Frigo Alessandro in Modena – Rep. 102361

Coerenze: Altri appartamenti e , spazi comuni.

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona : Aperta campagna

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: Agricolo e boschivo

Attrazioni paesaggistiche: Ficulle (4), Orvieto (12)

Principali collegamenti pubblici: SS71(3)

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (13/01/2015) risultava **non occupato**.

#### 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**.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**.

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:**

*Ipoteca legale della Equitalia centro S.p.a. iscritta ai pubblici registri il 10-02-2011 reg. gen. N°1767, reg. part. N°297 per un totale di €68.689,24.*

*Nota: Risulta agli atti il ricorso per intervento Ex art. 499 c.p.c. da parte di Equitalia centro S.p.a per una somma complessiva di €73.228,14*

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Trascrizione del 18/04/2014 – Registro Particolare 2702 Registro Generale 3483  
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI Repertorio 796 del 17/04/2014.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **Omissis** di Ficulle C.F./P.I. xxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro Omissis** con sede in Sassuolo (MO) P.I. xxxxxxxxxxxx(Odierna escutata) per la quota di 1 /1.

*Nota: Risulta dal certificato ipotecario in atti depositato che in data 16/03/1993, a registro particolare n°1734, e reg. Gen. N°2293 è stato trascritto un pignoramento ad istanza del **Omissis** nei confronti della soc. **Omissis** della soc. **Omissis** e di **Omissis** su una serie di immobili e fino alla concorrenza di £220.313.115 fra i quali compare l'immobile sito in Ficulle (TR) foglio 41 part 163 **sub 9**.*

*Detto pignoramento non risulta cancellato e neanche rinnovato.*

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:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che l'immobile non presenta abusi edilizi, esistono alcune piccole difformità rispetto al progetto di concessione riguardanti dei tramezzi di divisione degli ambienti, in particolare la realizzazione di un tramezzo che delimita il vano D (vedasi rilievo del CTU) non previsto nel progetto(vedi allegato-1)

**Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.**

Regolarizzabili mediante:

- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€300,00**

**Oneri Totali: €300,00**

**4.3.2 Conformità catastale:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che il realizzato è conforme alla pianta catastale (vedi allegati 1 e 3)

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile **€1500**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia.  
Totali €20.000 e per i millesimi di competenza €1.500

**€1.500,00 lavori per rete idrica**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€15.649.53(pignoramento)  
+€1.500 dal 4/3/14 ad oggi**

**Nota:** Si precisa che la presente procedura esecutiva è stata promossa dallo stesso **Omissis**, Località Mealla, Ficulle (TR) per complessivi euro 15.649,53, di cui euro 14.000,26 sono oneri condominiali non pagati più euro 1.500,00, spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

- **Omissis** dal 03/04/2008 con Atto di Compravendita Notaio Dott. Frigo Alessandro in Modena Rep. N°102361 del 03/04/2008.

---

### 6.2 Precedenti proprietari:

**ante ventennio fino al 15/09/92.**

- **Omissis** P.I. xxxxxxxxxxxx proprietaria per 1/1 con sede in Modena.

**dal 15/09/92 al 21/04/08**

**Omissis nato a Castellarano (RE) il 01/10/1947 c.f. xxxxxxxxxxxx compra da Omissis, proprietario per 1/1.**

Atto Notaio Sbroli Fulvio in Terni atto del 08/09/92 , rep. 59493 trascritto il 15/09/92 al registro generale n°7925 particolare n°5895 immobile sito in Ficulle(TR) Loc. Poggi 1 Mealla al foglio 41, part 163 **sub 9**

**dal 21/04/08**

**Omissis compra da Omissis con atto del Notaio Frigo Alessandro in Modena (MO) del 03/04/08 rep.102361, trascritto il 21/04/08 reg.gen. n°4920 reg.part. n°3022 immobile sito in Ficulle(TR) Loc. Poggi 1 Mealla al foglio 41, part 163 **sub 3****

**Nota:** In data 23/06/09 è stata fatta la rettifica da parte del Notaio Frigo Alessandro In Modena, rep. 103691, trascritto il 22/07/09 reg. part 5754 reg. gen. 8858, con cui è stato dato atto dell'errore del Notaio Sbroli Fulvio di Terni, il quale con atto del 08/09/92 , rep 59493,/6938 registrato a Terni il 22/09/92 al n°2468 e trascritto il 15/09/92 al reg. part n°5895, aveva erroneamente indicato il mappale 163 **sub 9** loc. Poggi 1 p.t cat A/2 classe 1 vani 5 r.c. € 258,23 riguardante l'appartamento venduto dalla Italcasa S.R.L. ad Ovi Ornello **anzichè** mappale 163 **sub 3** loc. Poggi 1 p.t. cat A/2 classe 1 vani 5 rc € 258,23.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente C.T.U. dichiara che il fabbricato di civile abitazione è stato edificato a seguito ed in conformità alla **Concessione edilizia n. 28/81** rilasciata dal Sindaco del Comune Ficulle in data **03/04/81** per l'intervento Residenziale il Loc. "Poggi 1". E rilascio del **Certificato di Agibilità in data 24/03/1984** (vedi allegato-6)

### Descrizione : appartamento

#### **Comune di Ficulle (TR) – Loc. Mealla - Poggi 1 – Piano terra n° 4**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di **appartamento** sito in Ficulle – Loc. Mealla-Poggi 1, n.4 posto al **piano terra** del complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da edifici a "schiera. L'immobile si sviluppa su un unico livello a piano terra, con ingresso principale indipendentemente e secondario nella parte opposta (vedi rilievo e piante catastali e di concessione), con giardino in ambedue gli ingressi. L'unità immobiliare confina con altre unità in ambedue i lati e al primo livello. Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in ottimo stato, curato e in buone condizioni di manutenzione. L'aspetto è gradevole.

Il fabbricato catastalmente è composto da un subalterno di categoria A/2 cui si accede da un ingresso esterno.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non è servita completamente da strade asfaltate. Dalla SS71, per raggiungere l'immobile devono essere percorsi circa 3 Km di strada non asfaltata.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: Ingresso, soggiorno, studio, angolo cottura, una camera, bagno con doccia e portico(vano F).  
Sviluppa una superficie utile abitabile complessiva pari a circa **64.94 mq** ed un'altezza interna di 2.70 mt.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **41**, particella **163**, subalterno **3**, categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **5 vani**, piano terra, rendita **€258,23**.

Dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 03-04-2008 nota presentata con modello unico n°3022.1/2008 in atti dal 22-04-2008 rep.n°:102361 rogante: Notaio Frigo Alessandro in Modena  
Registrazione: Compravendita

Intestato a Omissis, con sede in Sassuolo (MO) (P.I. xxxxxxxxxxxx), proprietario per 1/1 .  
Derivante da: COMPRAVENDITA PER ATTO NOTARILE del 03/04/2008 – Notaio Frigo Alessandro in Modena – Rep. 102361

Coerenze: Altri appartamenti e , spazi comuni.

TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI ABITABILI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale	5.67	1,00	<b>5.67</b>
Soggiorno angolo cottura	Sup. reale	28.30	1,00	28.30
Camera	Sup. reale	13.09	1,00	13.09
Studio	Sup. reale	9.20	1,00	9.20
Bagno	Sup. reale	4.08	1,00	4.08
Portico	Sup. reale	4.60	1.00	4.60
<b>Sup. reale</b>		<b>64.94</b>		<b>64.94</b>

**Caratteristiche descrittive:***Caratteristiche strutturali:*

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>tegole</b> , condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabile</b> , materiale: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b>
Scale	assente
Solai	tipologia: <b>misto in c.a/ laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
Balconi	assente
Strutture verticali	materiale: <b>muratura tufo e pietra esterna</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Componenti edilizie e costruttive:</i>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>Buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>Buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> , coibentazione: <b>non rilevabile</b> , rivestimento: <b>intonaco o pietra</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle cotto fiorentino</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento cucina	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>mattonelle cotto fiorentino</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento bagno	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>mattonelle</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Impianti:</i>	
Citofonico	assente
Gas	tipologia: <b>assente, in quanto predisposto ma mai usufruito</b> , alimentazione: <b>bombolone privato liquigas con</b>

Elettrico	<b>contratto individuale</b> , rete di distribuzione: <b>assente</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b> . tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b> .
Fognatura	tipologia: <b>fossa imof condominiale</b> , rete di smaltimento: <b>su vasche di decantazione</b> , recapito: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale su vasca di accumulo</b> , rete di distribuzione: <b>autonoma su singolo immobile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b> .
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , condizioni <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>elettrica</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , diffusori <b>termoventilatori</b> , condizioni: <b>insufficienti</b> , conformità: <b>non rilevabile</b> .
Acqua calda sanitaria	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>scaldabagno elettrico</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b> .

**Note: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Ficule denominata Mealla "Poggi 1" dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e una zona isolata ove non sono presenti servizi, tutto il complesso l'edificato si trova in buone condizioni e la manutenzione delle parti comuni è curata. La zona è gradevole come posizione e stato di manutenzione.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 1° Semestre 2014 – Provincia: Terni; Comune: Ficule che, relativamente alla Tipologia/ Abitazioni civili (ville e villini normali), propone prezzi di mercato compresi tra **€800,00/mq ed €1.200/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari **€1000,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Ficule, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. 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 del Territorio, 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.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento di civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Urbanisticamente la superficie lorda è misurata sul perimetro esterno delle murature pertanto alla superficie utile abitabile vanno sommati i mq di muratura che competono all'immobile.

**Area delle murature che competono all'immobile = 13 mq**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
Ingresso	5.67	€ 1.000,00	5.670
Soggiorno angolo cottura	28.30	€ 1.000,00	28.300
Camera	13.09	€ 1.000,00	13090
Studio	9.20	€ 1.000,00	9200
Bagno	4.08	€ 1.000,00	4.080
Portico	4.60	€ 1.000,00	4.600
Murature	13	€ 1.000,00	13.000
	<b>77.94</b>		<b>€77.940,00</b>

- Valore corpo:	<b>€77.940,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€77.940,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€77.940,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€11.691,00</b>
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (al netto delle spese legali per recupero crediti):	<b>€1.500,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ( Attestato Prestazione Energetica):	<b>€300,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

**€64.449,00**

**Allegati:**

1. RILIEVO ESEGUITO DAL CTU;
2. PIANTA CONCESSIONE;
3. PIANTA CATASTALE;
4. CARTIGLIO TAVOLA PIANTE CON TIMBRO CONCESSIONE;
5. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
6. AGIBILITA';
7. CERTIFICATO IPOTECARIO CON VISURE CATASTALI;
8. DOCUMANTAZIONE FOTOGRAFICA – 10 FOTO;
9. ULTIMO ATTO DI COMPRAVENDITA;
10. PRGS-FICULLE-AMBITI-EXTRAURBANI;
11. PRGS-FICULLE-AMBITI-TERRITORIALI;

Relazione Lotto 001 creata in data **16/03/2015**

**Codice documento E141-14-000063-001**

Data generazione: 16-03-2015 22:09:25

Terni 19-03-2015

L'Esperto alla stima  
**Ing. Paolo Celotto**