

TRIBUNALE DI TERNI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° Gen. Rep. 21/2012
promossa da
SAGITTARIA FINANCE srl**

**Giudice: Dott. ssa Natalia Giubilei
Custode Giudiziario : Dott. Federico Liti**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Piero Minotti
c.f. MNTPRI 42H07 L117U
con studio in 05100 Terni, Via V. Bellini 17/A
Telef. e Fax 0744276076

PREMESSA.

I beni in vendita che formano oggetto della presente relazione sono costituiti da:

- 1) abitazione di tipo economico in Comune di Guardea (Tr), Via della Mola 11, censita al NCEU di detto Comune al Fg. 23, p.lla 39 sub1, catg. A/3, vani 6,5, piano T-S1 (piena proprietà per la quota di 1/1);
- 2) terreno in Comune di Guardea (Tr) censito al NCT di detto Comune al Fg. 12 p.lla 258, catg. T, consistenza are 25 e centiare 30 (piena proprietà per la quota di 1/1);
- 3) terreno in Comune di Guardea (Tr) censito al NCEU di detto Comune al Fg. 23 p.lla 40, catg. T, consistenza are 18 e centiare 40 (piena proprietà per la quota di 1/1);
- 4) ente urbano in Comune di Guardea (Tr), Via della Mola 11, censito al NCEU di detto Comune al Fg. 23 p.lla 39 sub 2, catg. EU, mq.4 (piena proprietà per la quota di ½).

L'abitazione (Fg. 23 part. 39 sub 1) è costituita da un appartamento di tipo economico con le cantine al piano seminterrato e la parte abitativa al piano terra, non collegate internamente tra loro, e nel suo insieme costituisce porzione di un edificio bifamiliare con ulteriore appartamento al superiore piano primo (non oggetto della presente vendita). I due appartamenti hanno accessi indipendenti attraverso un piccolo vano in comune al piano terra (Fg. 23 p.lla 39 sub 2, catg. EU, mq.4) ed inoltre godono dell'accesso in comune dall'antistante strada comunale asfaltata attraverso la corte (Fg. 23 p.lla 39 sub 4 – Bene non censibile comune a tutti i sub).

Per maggiori chiarimenti e dettagli, si rimanda all'allegato elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni assegnati.

Il terreno di cui al Fg. 23 p.lla 40 è adiacente all'abitazione mentre quello di cui al Fg. 12 p.lla 258 ne dista alcune centinaia di metri.

In entrambi i casi (come sarà più dettagliatamente detto nella relazione che segue) trattasi di terreni agricoli incolti, fortemente acclivi, inedificabili ai sensi del vigente strumento urbanistico in quanto assoggettati a vincolo di dissesto idrogeologico ed a vincolo di asservimento urbanistico per l'avvenuta edificazione delle due abitazioni di cui sopra. Per di più, mentre il terreno di cui al F. 23 p.lla 40 ha accesso diretto dall'antistante strada comunale, in parte asfaltata ed in parte in macadam, quello di cui al Fg. 23 p.lla 258 costituisce di fatto un **fondo intercluso** perché l'impervia ed angusta strada di accesso in macadam, pur segnata in mappa, è ormai in disuso da tempo ed è stata quindi cancellata/sostituita dalla fitta boscaglia circostante.

Le circostanze di cui sopra inducono ad una bassissima appetibilità di mercato come cespiti distinti, la cui unica possibilità di vendita è pertanto quella dell'accorpamento in unico lotto con l'abitazione, come di seguito relazionato.

LOTTO UNICO
(Bene in Comune di Guardea (Tr) Via della Mola)

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO.

Abitazione di tipo economico sito in Comune di Guardea (Tr), Via della Mola 11, con terreni di pertinenza, il tutto catastalmente distinto con :

- l'abitazione : NCEU Fg. 23 p.lla 39 sub 1, Catg. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 369,27, Via della Mola 11, p. T-S1 (diritto di piena proprietà per la quota di 1/1), oltre ad area urbana di cui al Fg. 23 p.lla 39 sub 2, catg. Area Urbana della consistenza di mq. 4, senza reddito (diritto di piena proprietà per la quota di 1/2);
- i terreni di pertinenza : NCT Fg. 23 p.lla 40, qualità/classe Uliveto, consistenza are 18 e centiare 40, RD € 9,50, RA € 4,28 (diritto di piena proprietà per la quota di 1/1) e NCT Fg. 12 p.lla 258, qualità/classe Seminativo Arborato, consistenza are 25 e centiare 30, R.D. € 6,53 R.A. € 7,19 (diritto di piena proprietà per la quota di 1/1).

DESCRIZIONE SOMMARIA.

Caratteristiche della zona: zona periferica agricola ad abitazioni isolate;

Caratteristiche delle zone limitrofe: agricole ;

Collegamenti pubblici: strada comunale;

STATO DI POSSESSO.

Atto di donazione a rogito Notaio Franco Pongelli di Orvieto (Tr) in data 01.04.1976 Rep. n. 40083, trascritto a Terni il 30.04.1976 al n. 2442 di formalità (Fg. 23 p.lle 39 e 40), ed atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Alcini di Terni Rep. n. 16507 del 15.07.1964 registrato in Amelia (Tr) in data 28.07.1964 al n. 56 vol. 76 e trascritto a Spoleto (Pg) in data 03.08.1964 al n. 3054 di formalità (Fg. 12 p.lla 258).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione al coniuge: nessuno;

Atti di asservimento urbanistico : atto di vincolo edilizio a favore del Comune di Guardea trascritto in data 06.08.93 al n. 5043 di formalità con il quale, tra gli altri, i terreni distinti al NCT Fgl. 23 p.lle 39 e 40 e Fg. 12 p.lla 258 sono stati vincolati per l'intera superficie alla realizzazione del fabbricato Fg. 23 p.lla 39.

Altre limitazioni d'uso : comproprietà per la quota di 1/2 su area urbana di cui al Fg. 23 p.lla 39 sub 2, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Spagnoli di Amelia in data 09.07.1993 Rep. n. 35608 trascritto a Terni in data 13.07.1993 al n. 4435 di formalità, a favore di Trenta Giuliano e Costa Laura per diritti di piena proprietà pari ad 1/4 ciascuno e contro ESECUTATO per diritti pari a 2/4.

Osservazioni : all'atto del sopralluogo (08.07.2014) è stata rinvenuta la presenza di alcune autovetture in disuso sulla corte comune zona retrostante l'edificio.

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

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2011 al n. 1756 di formalità in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 04.06.2011 rep. 5548, a favore di SAGITTARIA FINANCE SRL con sede in Milano e contro ESECUTATO (limitatamente ai beni che formano oggetto del presente lotto);
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 26.03.2012 al n. 2641 di formalità in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Terni in data 24.02.12 rep. n. 154, a favore di

SAGITTARIA FINANCE SRL con sede in Milano e contro ESECUTATO (limitatamente ai beni che formano oggetto del presente lotto).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia.

Conformità urbanistico-edilizia: conforme.

Conformità catastale : conforme.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Stato dell'immobile : attualmente occupato da ESECUTATO.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.

Proprietario al ventennio ed attuale è ESECUTATO per Atto di donazione a rogito Notaio Franco Pongelli di Orvieto (Tr) in data 01.04.1976 Rep. n. 40083, trascritto a Terni il 30.04.1976 al n. 2442 di formalità e successiva edificazione a cura dello stesso ESECUTATO (Fg. 23 p.lle 39 e 40), ed atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Alcini di Terni Rep. n. 16507 del 15.07.1964 registrato in Amelia (Tr) in data 28.07.1964 al n. 56 vol. 76 e trascritto a Spoleto (Pg) in data 03.08.1964 al n. 3054 di formalità (Fg. 12 p.la 258).

PRATICHE EDILIZIE.

Concessione Edilizia n. 35/93 del 13.07.1993 (a favore di ESECUTATO) e successiva n. 58/93 del 13.09.93 (per sopraelevazione, in favore di altri proprietari non eseguiti).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Abitazione.

L'abitazione di cui al Fg. 23 part. 39 sub 1 (proprietà 1/1) e 39 sub 2 (proprietà 1/2) è costituita da un appartamento di tipo economico con le cantine al piano seminterrato e la parte abitativa al piano terra, non collegate internamente tra loro, e nel suo insieme costituisce porzione di un edificio bifamiliare con ulteriore appartamento al superiore piano primo (non oggetto della presente vendita).

La consistenza dell'abitazione è quella di cui alla sottostante Tabella:

Identificazione e Destinazione	Superficie reale netta mq	Altezza ml	Coefficiente	Superficie netta equivalente mq	Riporti	Superficie commerciale (10% per tamponature e tramezzi)
Al Piano T						
Ingresso-corridoio	7,20	2,90	1,00	7,20		
Cucina	15,50	“	1,00	15,50		
Soggiorno	18,50	“	1,00	18,50		
Letto 1	11,00	“	1,00	11,00		
Letto 2	15,10	“	1,00	15,10		
Letto 3	16,00	“	1,00	16,00		
Bagno	3,90	“	1,00	3,90		
Parziale al PT	87,20			87,20	87,20	
Al Piano S1						
Cantina	9,30	2,30	0,30	2,80		
Sgombro 1	31,70	2,30	0,30	9,50		

Sgombro 2	43,00	2,30	0,30	12,90		
Parziale P S1	84,00			25,20	25,20	
Totale generale	171,20			112,40	112,40	123,60

Caratteristiche descrittive dell'abitazione e dell'edificio.

Fondazioni : probabilmente in muratura di pietrame a sacco sotto i muri portanti;

Strutture verticali: murature portanti in tufo;

Solai: misti in travetti di c.a. e pignatte laterizie in opera con nervature parallele;

Copertura : parte a terrazzo e parte a tetto con solaio in laterocemento;

Infissi esterni: anta singola/doppia in legno e vetro semplice, a battente con persiane in legno, in pessimo stato di conservazione;

Infissi interni: in legno tamburato;

Manto di copertura: tegole per la zona a tetto in discrete condizioni di manutenzione;

Pareti esterne: muratura di pietrame in tufi, alcune a faccia vista ed altre con intonaco grezzo tinteggiato e parzialmente distaccato;

Pavimentazioni e rivestimenti interni: tutti in monocottura di scarsa qualità;

Portoni d'ingresso: in alluminio anodizzato e vetro (per l'accesso all'edificio) ed in legno massello (per l'accesso all'abitazione);

Locali scantinati : pavimentazione in gettata di cemento e pareti-soffitti non intonacati, con serrande scorrevoli d'accesso non perfettamente funzionanti;

Dotazioni impiantistiche: complete per la civile abitazione (acqua, luce, gas e telefono);

Impianto gas: Sottotraccia con alimentazione privata (bombolone GPL) e non a norma ;

Impianto elettrico: a 220 V, parte sottotraccia e parte a vista, non a norma;

Fognatura: Fossa Imhoff e scarico su terreno per subirrigazione;

Impianto idrico: parte a vista e parte sottotraccia alimentato direttamente dalla rete comunale;

Impianto termico: parte a vista e parte sottotraccia, autonomo con termosifoni in metallo, non a norma ;

Rifiniture: scadenti;

Giudizio complessivo sul grado di manutenzione: molto basso.

Terreni di pertinenza (Fgl. 23 p.lla 40 e Fgl. 12 p.lla 258).

Terreni agricoli incolti di forte acclività e non contigui, alcuni (Fgl 23 p.lla 40) con accesso da strada comunale, ed altri (Fgl 12 p.lla 258) di fatto "fondo intercluso" per perdurante disuso e sopraggiunto rimboschimento della preesistente strada d'accesso.

Della superficie complessiva di mq. $(1.840,00 + 2.530,00) = 4.370,00$ mq., hanno entrambi destinazione nel vigente strumento urbanistico del Comune di Guardea (P.d.F. allegato al R.E. approvato con D.P.G.R. 20 Settembre 94 n. 666) come **Zona E1 – Zona Agricola ricompresa in Zona V2 – Zona di vincolo idrogeologico**, con superficie già vincolata in favore dell'edificazione dell'abitazione di cui al Fg. 23 p.lla 39 sub 1 in forza di atto di vincolo edilizio a favore del Comune di Guardea trascritto in data 06.08.93 al n. 5043 di formalità.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Critério di stima.

Valore unitario a mq. di superficie commerciale secondo le informazioni assunte per immobili simili.

Fonti d'informazione.

Agenzia delle Entrate di Terni, Agenzie immobiliari locali (Tecnocasa, Giangiuli Immobiliare, Immobiliarenuova), Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria edito dalle CC.C.I.A.A. di Terni e di Perugia.

Stima.

Dalle indagini di mercato come sopra effettuate, sono risultati i seguenti valori commerciali:

- per l'abitazione €/mq 500,00
- per i terreni agricoli €/mq 2,00

Stima del lotto:

Abitazione : mq. 123,60 x €/mq 500,00	=	€	61.800,00
Terreno mq. 4.370,00 x €/mq 2,00	=	“	<u>8.740,00</u>
		Totale	€ 70.540,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: 15% x 70.540,00_ =

€ 10.580,00

Prezzo di vendita in cifra tonda € 60.000,00

(diconsi Euro sessantamila/00 in cifra tonda)

Terni, Luglio 2014

Il Tecnico: Ing. Piero Minotti



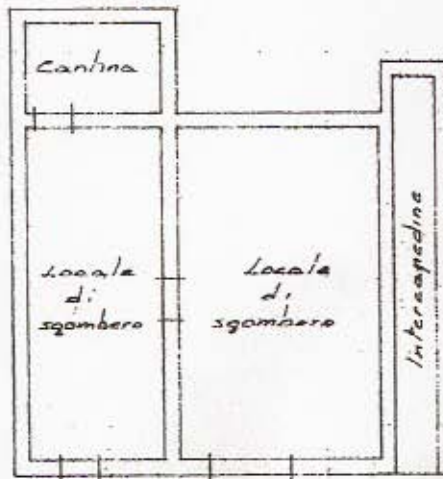




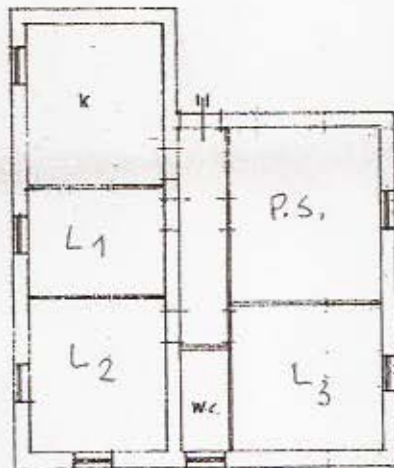




PLANIMETRIA 1:200



P. S1 H=2.30



P. T. H=2.95