



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

244/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Avv. CHIARANTI RENATO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2017

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

SANDRO PACIFICI

CF:PCFSDR68H10L117B
con studio in TERNI (TR) Strada San Martino 100/A
telefono: 0744221533
fax: 0744227092
email: info@artis-tr.it
PEC: sandro.pacifici@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 244/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ARRONE Frazione Castiglioni, civico 28 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione è inglobata nel piccolo borgo di Castiglioni, frazione del comune di Arrone, costruito su un pendio roccioso, stretto tra la collina che lo sovrasta ed il sottostante fondovalle percorso dalla strada provinciale n. 4. Il borgo è raggiungibile con automezzo soltanto fino ai limiti dell'abitato, a valle e a monte dello stesso, da dove poi si può proseguire soltanto a piedi, percorrendo una scoscesa stradina cementata, dotata di gradini centrali. Il piccolo abitato è di origine medioevale, con impianto urbanistico tipico dei piccoli centri arroccati, con edifici addossati gli uni agli altri, anche se su livelli diversi in quanto seguono l'andamento del pendio. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura si trova al termine del nucleo più antico del borgo, e sovrasta la copertura della Chiesa di Sant'Antonio da Padova posta ad una quota notevolmente inferiore. Ad esso si può giungere scendendo a piedi dalla sovrastante strada locale asfaltata che sale lungo il pendio, oppure, sempre a piedi dalla sottostante viabilità locale che termina all'inizio della salita verso il borgo. Davanti al portone di ingresso dell'unità immobiliare oggetto di procedura, la via sopra descritta si allarga a formare un piccolo piazzale balconato che dà respiro all'abitazione. L'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato realizzato con muratura portante di pietrame in conci irregolari, tipica dell'edilizia povera dei piccoli centri. Essa è stata lasciata a faccia vista e si presenta recentemente restaurata. In effetti il fabbricato è stato oggetto di interventi di riparazione e messa in sicurezza negli anni 2007-2008 a seguito dei danni subiti nel terremoto del 1997.

La zona giorno dell'abitazione ricade nella particella n. 419 di cui costituisce il piano terra, mentre le stanze da letto costituiscono il piano terra della particella n. 421.

La particella n. 420 censita ai terreni consiste in una piccola corte ricavata nel pendio sottostante la facciata posteriore dell'abitazione, ovvero quella rivolta a nord, raggiungibile soltanto dall'alto dell'abitato di Castiglioni, attraverso un sentiero che percorre il pendio costeggiando la parte posteriore del borgo. La sua ubicazione è oltremodo scomoda e quasi impraticabile, vista la pendenza del terreno, tanto che ad oggi risulta completamente abbandonato e difficile da raggiungere per la presenza di sterpaglie e rovi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di H 2.72 zona giorno - 2.50 di media zona notte. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 421 sub 6 - 419 sub 2 graffate (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Frazione Castiglioni , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Con abitazione di proprietà Bentley Stephen Paul e Clark Carol Joanne su tutti i lati. Parte della parete di Nord Ovest della zona giorno, ricadente nella particella n. 419 sub 2, è stata costruita in aderenza alla parte superiore della sottostante Chiesa di Sant'Antonio, appartenente alla Parrocchia di Santa Maria Assunta con sede in Arrone.
In data 09/11/2015 in visura è stata inserita la superficie catastale pari a mq 84.
- foglio 11 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe Incolto, superficie 13, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Frazione Castiglioni, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Esecutato, Valeri, Campi Antonelli, Carlaceni, Parrocchia di S. Maria Assunta



L'intero edificio sviluppa: 3 piani fuori terra relativamente alla particella n. 421 - n. 2 piani fuori terra relativamente alla particella n. 419. Nessun piano interrato

B

Locale ad uso magazzino ad ARRONE, Frazione Castiglioni senza numero civico, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto consiste in un magazzino ubicato all'interno del borgo di Castiglioni, a circa 30 metri dall'abitazione, e precisamente al piano sottostrada di un edificio più ampio, composto da ulteriori due piani fuori terra (piano terra e piano primo). L'immobile è inglobato all'interno del borgo più antico di Castiglioni ed è stretto tra edifici consimili. Ad esso si accede da spazi comuni ad uso pubblico, (corte comune distinta al foglio catastale n. 11 con la particella n. 427), che in quel tratto si trasformano in un passaggio coperto comunemente denominato voltone. Dal portone di ingresso, scendendo due alti gradini, si accede direttamente all'interno del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottostrada, ha un'altezza interna minima mt 1,65, e massima di mt 3,00 .Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 424 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Frazione Castiglioni snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie catastale pari a mq 40.
Coerenze: Corte comune ad uso pubblico, Bartolini Angelo.

C

Terreno agricolo a ARRONE, Frazione Castiglioni, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo "C" è costituito da due particelle censite al catasto terreni, di cui una destinata ad uliveto ed una a bosco.

L'uliveto, distinto al Foglio n. 11 con la particella n. 400, si trova vicinissimo al borgo di Castiglioni, ovvero nel sovrastante versante collinare, raggiungibile percorrendo alcune stradine di campagna; attualmente esso si trova in uno stato di abbandono.

Il bosco, distinto al Foglio 24 con la particella n. 81, si trova in un rilievo collinare boscoso a sud di Castiglioni, nel versante che sovrasta Villago ed il territorio circostante in direzione est. Ad esso si giunge percorrendo un tratto della strada provinciale che porta a Piedilugo e poi stradine sterrate che si inerpicano sulla collina.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 400 (catasto terreni), qualita/classe uliveto classe 3, superficie 4470, reddito agrario 5,77 €, reddito dominicale 13,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione n. 84, Volume 777, del 09/08/1995, in morte di Illuminati Cecilia, in atti dal 30/11/1995
Coerenze: Gabbarelli e Ambrosevici, Carlaccini, Leo e Petriachi, Pangrazi, Ratini, Bartolini, Grechi, Parrocchia di Santa Maria Assunta, Comune di Arrone.
- foglio 24 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto Classe 2, superficie 1260, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione n. 84, Volume 777, del 09/08/1995, in morte di Illuminati Cecilia, in atti dal 30/11/1995
Coerenze: Conti, Comune di Arrone, Monti.

D

Bosco misto a ARRONE, della superficie commerciale di **1.260,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo "D" è costituito da una particella di terreno destinata a bosco, ubicata a sud di Castiglioni, nel versante collinare che sovrasta Villago ed il territorio circostante in direzione est. Ad esso si giunge percorrendo un tratto della strada provinciale che porta a Piedilugo e poi stradine sterrate che si inerpicano sulla collina.



Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto, classe 2, superficie 1260, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione n. 84, Volume 777, del 09/08/1995, in morte di Illuminati Cecilia, in atti dal 30/11/1995
Coerenze: Conti, Comune di Arrone, Monti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.841,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.962,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.818,44
Data della valutazione:	16/05/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/01/2013 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 998 di repertorio, iscritta il 19/03/2013 a Terni ai nn. R.G. n. 2951 - R.P. n. 300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/02/2015 a firma di Equitalia Centro S.P.A. ai nn. 486/10915 di repertorio, iscritta il 13/02/2015 a Terni ai nn. R.G. n. 1148 - R.P. n. 161, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 137.085,98.

Importo capitale: 68.542,99.

La formalità è riferita solamente a Abitazione (Foglio 11 particella 421 sub 6 e 419 sub 2 graffate),
Magazzino (Foglio 11 Particella 424 sub 3)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3507 di repertorio, trascritta il 16/11/2016 a TERNI ai nn. R.G. n. 10781 - R.P. n. 7591, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento ed il magazzino del lotto n. 1 fanno parte di edifici più ampi, e sono quindi confinanti con altre proprietà con le quali condividono gli elementi strutturali dell'edificio, nonché la corte comune sulla quale si aprono gli ingressi alle varie unità immobiliari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 500/1000, dal 18/07/1976, in forza di Denuncia di Successione n. 7, Volume 519 in morte di Monti Sabatino, nato ad Arrone il 14/05/1910, deceduto in Terni il 18/07/1976 , trascritta il 05/03/1977 a Terni al n. 1175, avente per oggetto Terreni con Fabbricati Rurali in Comune di Arrone, distinti al NCT foglio 11 p.lle 400, 419 (senza sub), 420, 424 (senza indicazione del sub), foglio 24 p.lla 81.

Nella successione non risulta indicata la particella 421, poi ricompresa con integrazione alla Denuncia di Successione in oggetto, come di seguito specificato.

Ad integrazione della Denuncia di Successione in morte di Monti Sabatino, n. 7/519, sono state presentate ulteriori n. 2 Denunce di Successione:

a) Denuncia di Successione n. 935, Volume 9990/12, trascritta in data 20/08/2012 al n. 6652, avente per oggetto rimessa in comune di Arrone distinta al foglio catastale n. 11 con la particella n. 419 sub 1, ora soppressa e sostituita con la particella n. 419 sub 2.

b) Denuncia di Successione n. 1142 Volume 9990/12, del 16/07/2012, trascritta in data 30/08/2012 al n. 6935, avente per oggetto abitazione in comune di Arrone, Fraz. Castiglioni 28, distinta al NCEU al foglio catastale n. 11 con la particella n. 421 sub 5, ora sub 6.

*** DATO OSCURATO ***



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, dal 13/02/1995 in forza di Denuncia di Successione n. 84, Volume 777 in morte di Illuminati Cecilia, nata ad Arrone il 31/03/1914, deceduta in data 13/02/1995.

Il titolo è riferito a diritti di un mezzo sui seguenti beni: Terreni siti in Arrone distinti al foglio catastale n. 11 con le particelle n. 400, 420; Terreno sito in Arrone, distinto al foglio catastale n. 24 con la particella n. 81; Fabbricati rurali siti in Arrone, distinti al Foglio catastale n. 11 con le particelle n. 419 sub 2 e 424 sub 1, ora sub 3. Nella successione non risulta indicata la particella 421, poi ricompresa con integrazione alla Denuncia di Successione in oggetto, come di seguito specificato.

La Denuncia di Successione in morte di Illuminati Cecilia n 84, Volume 777 è stata successivamente integrata come segue:

a) Denuncia di Successione n. 953, Volume n. 9990/12, trascritta in Terni in data 20/08/2012 al n. 6660 per i diritti di 1/2 a favore del figlio Monti Alfredo sulla rimessa sita in comune di Arrone distinta al foglio catastale n. 11 con la particella n. 419 sub 1.

b) Denuncia di Successione n. 1148 , Volume 9990/12 del 17/07/2012, trascritta in Terni in data 30/08/2012 al n. 6940, avente per oggetto abitazione in comune di Arrone distinta al Foglio catastale n. 11 con la particella n. 421 sub 5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, dal 01/03/1963 fino al 18/07/1976, in forza di Denuncia di Successione n. 64, Volume 407, in morte di Bartolini Clementina, nata ad Arrone il 06/03/1887, deceduta ad Arrone il 01/03/1963, trascritta in Terni il 15/10/1963 al n. 4678.

La successione è riferita ai seguenti beni: Terreni siti in Arrone, fraz. Castiglioni, con porzione di fabbricato rurale, distinti al foglio 11 con le particelle n. 400,419 sub 2, 420, 424 sub 1 e diritto alla corte 427, 542, 558, 567, e Terreno distinto al foglio catastale n. 24 con la particella n. 81. Nella Successione n. 64/407 non risulta indicata la particella n. 421 sub 5 del foglio n. 11, in quanto sfuggita all'accertamento catastale, poi inserita in data 13/07/2012 con Protocollo n. TR0084862.

Ad integrazione della Denuncia di Successione n. 64/407 Nel 2012 è stata presentata la Denuncia di Successione, n. 918, Volume n. 9990/12 , trascritta in data 17/08/2012 al n. 6595, avente per oggetto la porzione di fabbricato distinta al Foglio Catastale n. 11 con la particella n. 419 sub 1.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, dal 18/07/1976 fino al 13/02/1995, in forza di Denuncia di Successione n. 7, Volume 519, in morte di Monti Sabatino, nato ad Arrone il 14/05/1910, deceduto in Terni il 18/07/1976 , trascritta il 05/03/1977 a Terni ai nn. 1175.

Il titolo è riferito a diritti di un mezzo sui seguenti beni: Terreni con Fabbricati Rurali in Comune di Arrone, distinti al NCT foglio 11 p.lle 400, 419 (senza sub), 420, 424 (senza indicazione del sub), foglio 24 p.la 81. Nella successione non risulta indicata la particella 421, poi ricompresa con integrazione alla Denuncia di Successione in oggetto, come di seguito specificato.

Ad integrazione della Denuncia di Successione in morte di Monti Sabatino, n. 7/519, sono state presentate ulteriori n. 2 Denunce di Successione:

a) Denuncia di Successione n. 935, Volume n. 9990/12, trascritta in data 20/08/2012 al n. 6652, avente per oggetto rimessa in comune di Arrone distinta al foglio catastale n. 11 con la particella n. 419 sub 1, ora soppressa e sostituita con la particella n. 419 sub 2.

b) Denuncia di Successione n. 1142, Volume n. 9990/12, del 16/07/2012, trascritta in data 30/08/2012 al n. 6935, avente per oggetto abitazione in comune di Arrone, Fraz. Castiglioni, n. 28, distinta al NCEU al foglio catastale n. 11 con la particella n. 421 sub 5.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) N. **1327**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione e messa in sicurezza di edificio danneggiato dal sisma del 1997 e successivi, presentata il 28/02/2007 con il n. 1327 di protocollo, agibilità del 26/07/2012 con il n. 3953 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento distinto al Foglio n. 11 con la particella n. 421 sub 6 graffata alla 419 sub 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera C.C. n. 2 e 3 del 03/02/2014 e C.C. n. 7 del 13/04/2015. Gli immobili ricadono:

- in zona B2 per la part. 420 del fogl. cat. 11 (zona residenziale di completamento);
- in zona E1 per la part. 400 del fogl. cat. 11 (zona agricola);
- in zona Bosco PTCP per la part. 81 del fogl. cat. 24.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

- Foglio catastale n. 11, particella n. 420, indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq -
- Foglio catastale n. 11, particella n. 400, indice di fabbricabilità fondiaria:
- edifici residenziali 2 mq di sup. utile coperta per ogni ettaro;
- edifici produttivi 40 mq di sup. utile coperta per ogni ettaro.

Il titolo è riferito solamente al terreno lotto "a", terreni lotto "c"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Non si rilevano difformità rispetto allo stato finale autorizzato con D.I.A. n. 1327 del 28/02/2007, come sopra specificata al paragrafo 7, punto 7.1.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esistenza di un portichetto ricavato in un sottoscala di altra proprietà, utilizzato dall'esecutato come locale tecnico, delle dimensioni di mt 1.65 x 2.65. Il piccolo manufatto risulta realizzato su corte comune distinta al foglio catastale n. 11 con la particella n. 427.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: frazionamento e cessione dei diritti da parte dei proprietari aventi diritti sulla corte comune

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Frazionamento e cessione di diritti: €4.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "A", appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARNONE FRAZIONE CASTIGLIONI, CIVICO 28 RELATIVAMENTE
ALL'APPARTAMENTO, E SENZA NUMERO CIVICO RELATIVAMENTE AL
MAGAZZINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARNONE Frazione Castiglioni, civico 28 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'abitazione è inglobata nel piccolo borgo di Castiglioni, frazione del comune di Arrone, costruito su un pendio roccioso, stretto tra la collina che lo sovrasta ed il sottostante fondovalle percorso dalla strada provinciale n. 4. Il borgo è raggiungibile con automezzo soltanto fino ai limiti dell'abitato, a valle e a monte dello stesso, da dove poi si può proseguire soltanto a piedi, percorrendo una scoscesa stradina cementata, dotata di gradini centrali. Il piccolo abitato è di origine medioevale, con impianto urbanistico tipico dei piccoli centri arroccati, con edifici addossati gli uni agli altri, anche se su livelli diversi in quanto seguono l'andamento del pendio. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura si trova al termine del nucleo più antico del borgo, e sovrasta la copertura della Chiesa di Sant'Antonio da Padova posta ad una quota notevolmente inferiore. Ad esso si può giungere scendendo a piedi dalla sovrastante strada locale asfaltata che sale lungo il pendio, oppure, sempre a piedi dalla sottostante viabilità locale che termina all'inizio della salita verso il borgo. Davanti al portone di ingresso dell'unità immobiliare oggetto di procedura, la via sopra descritta si allarga a formare un piccolo piazzale balconato che dà respiro all'abitazione. L'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato realizzato con muratura portante di pietrame in conci irregolari, tipica dell'edilizia povera dei piccoli centri. Essa è stata lasciata a faccia vista e si presenta recentemente restaurata. In effetti il fabbricato è stato oggetto di interventi di riparazione e messa in sicurezza negli anni 2007-2008 a seguito dei danni subiti nel terremoto del 1997.

La zona giorno dell'abitazione ricade nella particella n. 419 di cui costituisce il piano terra, mentre le stanze da letto costituiscono il piano terra della particella n. 421.

La particella n. 420 censita ai terreni consiste in una piccola corte ricavata nel pendio sottostante la facciata posteriore dell'abitazione, ovvero quella rivolta a nord, raggiungibile soltanto dall'alto dell'abitato di Castiglioni, attraverso un sentiero che percorre il pendio costeggiando la parte posteriore del borgo. La sua ubicazione è oltremodo scomoda e quasi impraticabile, vista la pendenza del terreno, tanto che ad oggi risulta completamente abbandonato e difficile da raggiungere per la presenza di sterpaglie e rovi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di H 2.72 zona giorno - 2.50 di media zona notte. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 421 sub 6 - 419 sub 2 graffate (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Frazione Castiglioni , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Con abitazione di proprietà Bentley Stephen Paul e Clark Carol Joanne su tutti i lati. Parte della parete di Nord Ovest della zona giorno, ricadente nella particella n. 419 sub 2, è stata costruita in aderenza alla parte superiore della sottostante Chiesa di Sant'Antonio, appartenente alla Parrocchia di Santa Maria Assunta con sede in Arrone.
In data 09/11/2015 in visura è stata inserita la superficie catastale pari a mq 84.
- foglio 11 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe Incolto, superficie 13, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Frazione Castiglioni, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: Esecutato, Valeri, Campi Antonelli, Carlaceni, Parrocchia di S. Maria Assunta

L'intero edificio sviluppa: 3 piani fuori terra relativamente alla particella n. 421 - n. 2 piani fuori terra relativamente alla particella n. 419. Nessun piano interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Arrone, Terni). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Valnerina, abitato di Ferentillo, centro storico di Terni..

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

scarso 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il portone di ingresso all'abitazione si apre direttamente sull'unica stanza che costituisce la zona giorno della casa, dalla quale si raggiunge il servizio igienico posto sulla stessa quota, e le due camere da letto, consecutive l'una all'altra, poste a quote più alte. Attualmente l'abitazione gode anche di un piccolo portico esterno ricavato sotto il corpo scale di accesso all'appartamento del piano primo, utilizzato come centrale termica. Tale portichetto si presenta parzialmente tamponato con finestre intelaiate in alluminio, che di fatto lo proteggono dagli agenti atmosferici. Esso si trova in adiacenza alla parete sud del servizio igienico sopra menzionato, e ad una piccola porzione della parete ovest della camera più grande, la cui unica piccola finestra si affaccia proprio al suo interno. Catastalmente il portico non risulta di proprietà dell'esecutato, in quanto edificato su corte comune distinta con la particella n. 427.

Come già detto, dal portone di ingresso ci si immette direttamente nell'unica stanza che costituisce la zona giorno, con angolo cottura e zona pranzo disposti sulla parete a sinistra del portone, mentre alla sua destra troviamo un piccolo caminetto, e subito dopo la porta che immette nel servizio igienico. In fondo alla parete di destra troviamo la porta che immette nelle camere da letto poste a quote superiori. La zona giorno è completamente rivestita da doghettato in legno ed ha un soffitto a voltine intonacate e tinteggiate. Essa prende luce da un'unica piccola finestra posta sulla parete di fondo.

La zona notte è composta da due camere consecutive l'una all'altra: la prima camera è in realtà una zona di passaggio trasformata in una piccola cameretta, e si trova a + 68 cm circa dal soggiorno, dalla quale si accede ad una camera matrimoniale posta ancora due gradini più in alto. La cameretta di passaggio riceve luce da una finestra ad un'anta con affaccio sulla rupe sottostante, mentre la camera più grande ha soltanto una piccola finestra con affaccio all'interno del piccolo portico ricavato nel sottoscale precedentemente descritto. Le camere sono intonacate e tinteggiate a civile; Tutta l'abitazione è pavimentata con mattonelle in cotto.

Relativamente alle rifiniture è da notare che il portone di ingresso in laminato è totalmente scolorico e cotto dal sole, probabilmente perché si tratta di un infisso per interni, non adatto a resistere



all'azione degli agenti atmosferici.

La finestra della zona giorno e quelle delle camere, sono tutte ad un'unica anta, doppio vetro, con telaio in alluminio verniciato di bianco. La finestra della zona giorno è dotata di grata esterna in ferro. Le porte interne sono del tipo economico.

L'abitazione, pur essendo abitata dall'esecutato, si presenta in uno stato di incuria avanzata, come testimoniato dalla documentazione fotografica allegata.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: conforme, come dichiarato nel certificato di agibilità.

nella media 

idrico: con alimentazione in acquedotto pubblico conformità: conforme, come dichiarato nel certificato di agibilità.

nella media 

termico: Termoconvettori con alimentazione in elettrica conformità: conforme, come dichiarato nel certificato di agibilità.

nella media 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in fognatura pubblica

nella media 

Delle Strutture:

fondazioni: a sacco

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura portante di pietrame a faccia vista

nella media 

copertura: costruita in struttura lignea

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	79,90	x	100 %	=	79,90
Corte	13,00	x	10 %	=	1,30
Totale:	92,90				81,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Descrizione: Abitazione di tipo economico - normale

Indirizzo: Comune di Arrone, Frazione di Castiglioni

Superfici accessorie:

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: www.borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Abitazioni civili 2° fascia (Ubicazione di minor pregio)

Indirizzo: Comune di Arrone

Superfici accessorie:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare del territorio

Domanda: Modestissima richiesta e modesto fermento immobiliare

Offerta: Nella media per tipologie di centri consimili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12/24 mesi

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00

Portali online specializzati per annunci immobiliari

Valore minimo: 463,00

Valore massimo: 667,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal fine sono state eseguite delle indagini conoscitive volte a verificare i prezzi medi correnti praticati nel mercato immobiliare per la tipologia di immobile corrispondente, sia per destinazione che per zona geografica. Il risultato di tale indagine è stato poi interpretato dal sottoscritto tecnico estimatore sulla base delle condizioni intrinseche dell'immobile, e precisamente:

- ubicazione dell'appartamento in posizione particolarmente scomoda, raggiungibile unicamente a piedi attraverso una via pubblica scoscesa.
- scarsa illuminazione naturale degli ambienti;
- mancanza di disimpegni interni,
- finestra della camera matrimoniale con affaccio in un sottoscale ora utilizzato come locale tecnico.
- condizioni di degrado generale dovuti ad incuria prolungata nel tempo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,20 x 520,00 = **42.224,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.224,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 42.224,00

BENI IN ARNONE FRAZIONE CASTIGLIONI, CIVICO 28 RELATIVAMENTE
ALL'APPARTAMENTO, E SENZA NUMERO CIVICO RELATIVAMENTE AL
MAGAZZINO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

Locale ad uso magazzino ad ARNONE, Frazione Castiglioni senza numero civico, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto consiste in un magazzino ubicato all'interno del borgo di Castiglioni, a circa 30 metri dall'abitazione, e precisamente al piano sottostrada di un edificio più ampio, composto da ulteriori due piani fuori terra (piano terra e piano primo). L'immobile è inglobato all'interno del borgo più antico di Castiglioni ed è stretto tra edifici consimili. Ad esso si accede da spazi comuni ad uso pubblico, (corte comune distinta al foglio catastale n. 11 con la particella n. 427), che in quel tratto si trasformano in un passaggio coperto comunemente denominato voltone. Dal portone di ingresso, scendendo due alti gradini, si accede direttamente all'interno del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottostrada, ha un'altezza interna minima mt 1,65, e massima di mt 3,00 .Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 424 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Frazione Castiglioni snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie catastale pari a mq 40.
Coerenze: Corte comune ad uso pubblico, Bartolini Angelo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Arrone, Terni). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Valnerina, abitato di Ferentillo, centro storico di Terni..

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

nella media 

luminosità:

pessimo 

panoramicità:

pessimo 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino si presenta nel suo stato primitivo, risalente probabilmente ai tempi della costruzione dell'intero edificio, in uno stato manutentivo pessimo, con pavimentazione sconessa e mura



scrostrate. Esso presenta una copertura a botte intonacata ed è caratterizzato da murature portanti particolarmente ampie.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	29,93	x	100 %	=	29,93
Totale:	29,93				29,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, Osservatorio dl mercato immobiliare (OMI)

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Comune di Arrone, frazione Castiglioni

Superfici accessorie:

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: www.borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Comune di Arrone, frazione Castiglioni

Superfici accessorie:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare

Domanda: Scarsa

Offerta: nella media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12/24 mesi

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal fine sono state eseguite delle indagini conoscitive volte a verificare i prezzi medi correnti praticati nel mercato immobiliare per la tipologia di immobile corrispondente, sia per destinazione che per zona geografica. Il risultato di tale indagine è stato poi interpretato dal sottoscritto tecnico estimatore sulla base delle condizioni intrinseche dell'immobile, e precisamente:

- vetustà dell'immobile;



- ubicazione raggiungibile soltanto a piede.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,93 x 200,00 = **5.986,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.986,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.986,00**

BENI IN ARNONE FRAZIONE CASTIGLIONI, CIVICO 28 RELATIVAMENTE
ALL'APPARTAMENTO, E SENZA NUMERO CIVICO RELATIVAMENTE AL
MAGAZZINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

Terreno agricolo a ARNONE, Frazione Castiglioni, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo "C" è costituito da due particelle censite al catasto terreni, di cui una destinata ad uliveto ed una a bosco.

L'uliveto, distinto al Foglio n. 11 con la particella n. 400, si trova vicinissimo al borgo di Castiglioni, ovvero nel sovrastante versante collinare, raggiungerlo percorrendo alcune stradine di campagna; attualmente esso si trova in uno stato di abbandono.

Il bosco, distinto al Foglio 24 con la particella n. 81, si trova in un rilievo collinare boscoso a sud di Castiglioni, nel versante che sovrasta Villago ed il territorio circostante in direzione est. Ad esso si giunge percorrendo un tratto della strada provinciale che porta a Piedilugo e poi stradine sterrate che si inerpicano sulla collina.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 400 (catasto terreni), qualita/classe uliveto classe 3, superficie 4470, reddito agrario 5,77 €, reddito dominicale 13,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione n. 84, Volume 777, del 09/08/1995, in morte di Illuminati Cecilia, in atti dal 30/11/1995
Coerenze: Gabbarelli e Ambrosevici, Carlaccini, Leo e Petriachi, Pangrazi, Ratini, Bartolini, Grechi, Parrocchia di Santa Maria Assunta, Comune di Arrone.
- foglio 24 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto Classe 2, superficie 1260, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione n. 84, Volume 777, del 09/08/1995, in morte di Illuminati Cecilia, in atti dal 30/11/1995
Coerenze: Conti, Comune di Arrone, Monti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Arrone, Terni). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Valnerina,



abitato di Ferentillo, centro storico di Terni..

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 mt

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto	4.470,00	x	100 %	=	4.470,00
Totale:	4.470,00				4.470,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Pronunciamento Commissione Provinciale di Terni

Descrizione: Uliveto

Indirizzo: Castiglioni

Superfici accessorie:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal fine sono state eseguite delle indagini conoscitive volte a verificare i prezzi medi correnti praticati nel mercato immobiliare per la tipologia di immobile corrispondente, sia per destinazione che per zona geografica. Il risultato di tale indagine è stato poi interpretato dal sottoscritto tecnico estimatore sulla base delle condizioni intrinseche dei terreni, e in particolare:

- abbandono dell'uliveto;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.470,00 x 0,95 = **4.246,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **4.246,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **4.246,50**

BENI IN ARNONE FRAZIONE CASTIGLIONI, CIVICO 28 RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO, E SENZA NUMERO CIVICO RELATIVAMENTE AL MAGAZZINO

BOSCO MISTO

DI CUI AL PUNTO D

Bosco misto a ARNONE, della superficie commerciale di **1.260,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo "D" è costituito da una particella di terreno destinata a bosco, ubicata a sud di Castiglioni, nel versante collinare che sovrasta Villago ed il territorio circostante in direzione est. Ad esso si giunge percorrendo un tratto della strada provinciale che porta a Piedilugo e poi stradine sterrate che si inerpicano sulla collina.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto, classe 2, superficie 1260, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione n. 84, Volume 777, del 09/08/1995, in morte di Illuminati Cecilia, in atti dal 30/11/1995
Coerenze: Conti, Comune di Arrone, Monti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Arrone, Terni). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Valnerina, abitato di Ferentillo, centro storico di Terni..

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 mt

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bosco misto	1.260,00	x	100 %	=	1.260,00
Totale:	1.260,00				1.260,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Pronunciamento Commissione Provinciale di Terni

Descrizione: Bosco misto

Superfici accessorie:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal fine sono state eseguite delle indagini conoscitive volte a verificare i prezzi medi correnti praticati nel mercato immobiliare per la tipologia di immobile corrispondente, sia per destinazione che per zona geografica. Il risultato di tale indagine è stato poi interpretato dal sottoscritto tecnico estimatore sulla base delle condizioni intrinseche dei terreni, e in particolare:

- ubicazione del bosco particolarmente impervia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.260,00	x	0,35	=	441,00
-------------------------------	----------	---	------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 441,00
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 441,00
---	-----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico comparativo, volto alla ricognizione dei prezzi storici e certi utilizzando essenzialmente pubblicazioni specializzate del settore, ritenute dallo scrivente fortemente rappresentative in quanto attingenti direttamente alle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare (ex conservatorie), nonché dalle agenzie immobiliari, e sottoposte a precisi processi di elaborazione e validazione. Tali dati sono stati poi analizzati dal sottoscritto Tecnico-Estimatore mediante confronti diretti con agenzie immobiliari operanti nell'area geografica di interesse.

La valutazione finale del sottoscritto Tecnico-Estimatore si inserisce nella forbice tra prezzo minimo e prezzo massimo pubblicati nelle fonti sopra descritte, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, come meglio descritte nei paragrafi specifici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Arrone, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari), ed inoltre: Borsino Immobiliare (Osservatorio quotazioni immobiliari)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,20	0,00	42.224,00	42.224,00
B	cantina	29,93	0,00	5.986,00	5.986,00
C	terreno agricolo	4.470,00	0,00	4.246,50	4.246,50
D	Bosco misto	1.260,00	0,00	441,00	441,00
				52.897,50 €	52.897,50 €

Riduzione del 15 % per lo stato di occupazione:	€ 7.934,63
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.962,88

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€ 6.144,43
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.818,44



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 244/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ARRONE Via del Canale n. 1, per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo A del lotto n. 2, consiste in un appartamento sito al piano primo e secondo di un edificio più ampio, composto da un piano seminterrato, un piano primo ed un piano secondo. Precisamente l'edificio è ubicato nella parte più bassa del paese di Arrone, ovvero nel borgo edificato lungo la Strada Provinciale n. 4, a ridosso del versante collinare che fronteggia la piccola cittadina in direzione nord est. In particolare il fabbricato, in alcuni tratti, è stato costruito proprio in aderenza alla roccia. L'intero edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata. La copertura è a padiglione e presenta un manto in coppi. Tutto l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione in quanto circa quindici anni fa è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a seguito dei danni dovuti agli eventi sismici del 1997.

L'appartamento oggetto di valutazione occupa una porzione del piano primo e tutto il piano secondo dell'edificio; ad esso si accede da Via del Canale, mediante ballatoio esterno attraverso il quale si raggiunge il portone di ingresso. Entrando ci si immette in un piccolo ingresso dal quale si diparte la scala che sale al piano secondo, dove si sviluppa tutta l'abitazione. A destra dell'ingresso, sulla stessa quota, si trova un vano adibito a zona giorno, comunicante con una delle camere da letto del piano secondo mediante scala a chiocciola interna. Percorrendo la scala che porta al piano secondo si sbarca nel pianerottolo di arrivo dal quale, a destra, mediante una scaletta in legno removibile, si accede alla camera da letto comunicante con la stanza del piano primo sopra descritta, mentre a sinistra, superando un solo gradino, si accede al resto dell'abitazione. Tutto il piano secondo è soffittato e da esso, mediante botola di accesso, si può salire nel sottotetto non praticabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 158 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Via del Canale n. 1, piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (Superficie catastale mq 203, comprese aree scoperte - escluse aree scoperte mq 202).

Coerenze: Cattani Andrea, via pubblica

La quota di proprietà riportata nella visura catastale pari a 1000/1000 è errata in quanto non è ancora in atti la rettifica apportata alla formalità n. 704.1/2015 del 04/02/2015; tale rettifica, trascritta in data 04/05/2015 al n. 2832, chiede di inserire la quota di proprietà della moglie dell'esecutato Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , in forza del fatto che i beni sono stati acquistati con denaro facente parte della comunione legale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

B

Locale ad uso magazzino a ARRONE, Via delle Rimembranze n. 7, per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo B del lotto n. 2, consiste in un magazzino sito al piano



terra sottostrada di un edificio più ampio, composto da un piano terra sottostrada, un piano primo ed un piano secondo. Precisamente l'edificio è ubicato nella parte più bassa del paese, ovvero nel borgo edificato lungo la Strada Provinciale n. 4, a ridosso del versante collinare che fronteggia la piccola cittadina in direzione nord est. In particolare il fabbricato, in alcuni tratti, è stato costruito proprio in aderenza alla roccia. L'intero edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata. La copertura è a padiglione e presenta un manto in coppi. Tutto l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione in quanto circa quindici anni fa è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a seguito dei danni dovuti agli eventi sismici del 1997.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra sottostrada, ha un'altezza interna di 2,73 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 158 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 28,41 Euro, indirizzo catastale: Via delle Rimembranze n. 7, piano: Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 18/02/2016 prot. n. TR0015862 in atti dal 18/02/2016 - Aggiornamento planimetrico n. 8107.1/2016

Coerenze: CATTANI ANDREA

La quota di proprietà riportata nella visura catastale pari a 1000/1000 è errata in quanto non ancora in atti la rettifica apportata alla formalità n. 704.1/2015 del 04/02/2015, Rettifica trascritta in data 04/05/2015 al n. 2832, con la quale si chiede di inserire la quota di proprietà della moglie dell'esecutato Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , in forza del fatto che i beni sono stati acquistati con denaro facente parte della comunione legale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	226,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.318,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.721,06
Data della valutazione:	16/05/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** intestatari formali e fiduciari degli immobili, figli dell'esecutato, e da *** DATO OSCURATO *** ex coniuge dell'esecutato; oltre ad essi occupano i beni la famiglia di *** DATO OSCURATO *** (coniuge e figlia minore).

I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** sono venuti in possesso dei beni mediante Compravendita del 19/03/2008 a rogito Notaio Cirilli, Repertorio n. 33.936, Registrato in Terni il 20/03/2008 al n. 2423; l'acquisto è stato effettuato con somme donate dal padre. La donazione delle somme è stata accompagnata dalla sottoscrizione di una scrittura privata in pari data, ovvero del 19/03/2008, nella quale gli acquirenti si dichiarano intestatari formali e fiduciari degli immobili pagati dall'esecutato, loro padre, e si obbligano a gestire gli stessi secondo le sue direttive, nonché a trasferirglieli a sua semplice richiesta.

I beni sono stati poi formalmente trasferiti all'esecutato con sentenza del Tribunale Ordinario di Terni, n. 1014/2014 pubblicata in data 22/12/2014, R.G. n. 513/2011, Repert. n. 2036/2014 del



22/12/2014.

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/10/2012 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 998 di repertorio, iscritta il 04/02/2015 a Terni ai nn. R.G. n. 925 - R.P. n. 113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario (Decreto ingiuntivo) .

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00

ipoteca **legale**, stipulata il 09/02/2015 a firma di Equitalia Centro S.P.A. ai nn. 486/10915 di repertorio, iscritta il 13/02/2015 a Terni ai nn. R.G. n. 1148 - R.P. n. 161, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973).

Importo ipoteca: € 137.085,98.

Importo capitale: € 68.542,99

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. Repertorio n. 3507 di repertorio, trascritta il 16/11/2016 a Terni ai nn. R.G. n. 10781 - R.P. n. 7591, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 18/03/2011 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 2216 di repertorio, trascritta il 15/04/2011 a Terni ai nn. R.G. n. 4687 - R.P. 3132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda Giudiziale (512 Esecuzione in forma specifica).

La formalità è riferita solamente a Beni in comune di Arrone, NCEU Foglio n. 9 p.lla n. 158 sub 8 e NCEU Foglio n. 9 p.lla 158 sub 2

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



Ulteriori avvertenze:

Le unità immobiliari del lotto 2 condividono con le unità immobiliari confinanti, facenti parte dello stesso edificio, le murature portanti perimetrali, la copertura, e relativamente al magazzino, lo spazio ad esso antistante.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 500/1000, in forza di Sentenza Traslativa del Tribunale di Terni del 22/12/2014, Rep. n. 1014 (dal 22/12/2014), trascritto il 04/02/2015 a Terni ai nn. 704.1/2015.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento (Foglio 9 Particella n. 158 sub 2) Magazzino (Foglio 9 Particella n. 158 sub 8).

In data 04/05/2015, con nota RG. n. 3793, R.P. n. 2832, è stata presentata una rettifica alla formalità n. 704.1/2015 del 04/02/2015 in quanto mancante del riferimento alla quota di proprietà della moglie dell'esecutato, Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , in forza del fatto che i beni sono stati acquistati con denaro facente parte della comunione legale.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 500/1000, in forza di Rettifica alla formalità n. 704 del 04/02/2015 (dal 22/12/2014), riferita alla Sentenza Traslativa del 22/12/2014 a firma di Tribunale di Terni ai nn. Repertorio n. 1014. La Rettifica è stata trascritta il 04/05/2015 a Terni ai nn. R.G. n. 3793 - R.P. n. 2832.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento (Foglio 9 Particella n. 158 sub 2) Magazzino (Foglio 9 Particella n. 158 sub 8).

La Rettifica chiede di inserire nella formalità n. 704 del 04/02/2015 la comunione legale tra i coniugi *** DATO OSCURATO *** , in quanto riferita a beni acquistati con denaro facente parte della comunione legale. Ad oggi la rettifica non è ancora in atti al Catasto, dove i beni risultano di proprietà dell'esecutato per 1000/1000.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di divisione (dal 28/07/1971 fino al 13/10/2005), con atto stipulato il 28/07/1971 a firma di Notaio Federico Federici ai nn. 106010 di repertorio, trascritto il 17/08/1971 a Terni ai nn. 4902, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Magazzino (Foglio 9, Particella n. 158 sub 2/rata B, ora sub 2)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di divisione (dal 28/07/1971 fino al 13/10/2005), con atto stipulato il 28/07/1971 a firma di Notaio Federico Federici ai nn. 106010 di repertorio, trascritto il 17/08/1971 a Terni ai nn. 4902, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento (Foglio 9, Particella n. 158 sub 3, ora sub 8)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di donazione (dal 13/10/2005 fino al 19/03/2008), con atto stipulato il 13/10/2005 a firma di Notaio Filippo Federici di Terni ai nn. 135.353 di repertorio, registrato il 07/11/2005 a Terni ai nn. 4037, serie 1T, trascritto il 08/11/2005 a Terni ai nn. 8025, in forza di Atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento (Foglio 9, Particella n. 158 sub 3, ora sub 8)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 19/03/2008 fino al 22/12/2014), con atto stipulato il 19/03/2008 a firma di Notaio Paolo Cirilli ai nn. 33936 di repertorio, registrato il 20/03/2008 a Terni ai nn. 2423, trascritto il 20/03/2008 a Terni ai nn. R.G. n. 3513, R.P. n. 2221 (abitazione) - R.G. n. 3515, R.P. n. 2222 (magazzino), in forza di Atto di compravendita .

Il titolo è riferito solamente a Appartamento (Foglio 9 Particella n. 158 sub 2) Magazzino (Foglio 9 Particella n. 158 sub 8).

Con sentenza traslativa del Tribunale di Terni Rep. n. 1014 del 22/12/2014, il titolo di proprietà è stato



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 19/03/2008 fino al 22/12/2014), con atto stipulato il 19/03/2008 a firma di Notaio Paolo Cirilli ai nn. 33936 di repertorio, registrato il 20/03/2008 a Terni ai nn. 2423, trascritto il 20/03/2008 a Terni ai nn. R.G. n. 3513, R.P. n. 2221 (abitazione) - R.G. n. 3515, R.P. n. 2222 (magazzino), in forza di Atto di compravendita .

Il titolo è riferito solamente a Appartamento (Foglio 9 Particella n. 158 sub 2) Magazzino (Foglio 9 Particella n. 158 sub 8).

Con sentenza traslativa del Tribunale di Terni Rep. n. 1014 del 22/12/2014, il titolo di proprietà è stato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 2475** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione dei danni dovuti agli eventi sismici del 1997, presentata il 04/05/2002 con il n. 2475 di protocollo, agibilità del 05/07/2007.

Il titolo è riferito solamente a intero edificio contraddistinto con la particella n. 158 del foglio catastale n. 9, situato in Via delle Rimembranze e Via del Canale.

N. 25, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 2475 del 04/05/2002, presentata il 15/06/2007 con il n. 0003842 di protocollo arrivo di protocollo, agibilità del 05/07/2007.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio contraddistinto con la particella n. 158 del foglio catastale n. 9, situato in Via delle Rimembranze e Via del Canale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona A1 - Centro storico esistente con caratteristiche edilizie ed urbanistiche da conservare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle zone A1 sono consentiti, tramite piano attuativo, gli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica,.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN ARNONE VIA DEL CANALE N. 1 PER L'ABITAZIONE E VIA DELLE
RIMEMBRANZE N. 7 PER IL MAGAZZINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARNONE Via del Canale n. 1, per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo A del lotto n. 2, consiste in un appartamento sito al piano primo e secondo di un edificio più ampio, composto da un piano seminterrato, un piano primo ed un piano secondo. Precisamente l'edificio è ubicato nella parte più bassa del paese di Arrone, ovvero nel borgo edificato lungo la Strada Provinciale n. 4, a ridosso del versante collinare che fronteggia la piccola cittadina in direzione nord est. In particolare il fabbricato, in alcuni tratti, è stato costruito proprio in aderenza alla roccia. L'intero edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata. La copertura è a padiglione e presenta un manto in coppi. Tutto l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione in quanto circa quindici anni fa è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a seguito dei danni dovuti agli eventi sismici del 1997.

L'appartamento oggetto di valutazione occupa una porzione del piano primo e tutto il piano secondo dell'edificio; ad esso si accede da Via del Canale, mediante ballatoio esterno attraverso il quale si raggiunge il portone di ingresso. Entrando ci si immette in un piccolo ingresso dal quale si diparte la scala che sale al piano secondo, dove si sviluppa tutta l'abitazione. A destra dell'ingresso, sulla stessa quota, si trova un vano adibito a zona giorno, comunicante con una delle camere da letto del piano secondo mediante scala a chiocciola interna. Percorrendo la scala che porta al piano secondo si sbarca nel pianerottolo di arrivo dal quale, a destra, mediante una scaletta in legno removibile, si accede alla camera da letto comunicante con la stanza del piano primo sopra descritta, mentre a sinistra, superando un solo gradino, si accede al resto dell'abitazione. Tutto il piano secondo è soffittato e da esso, mediante botola di accesso, si può salire nel sottotetto non praticabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 158 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Via del Canale n. 1, piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (Superficie catastale mq 203, comprese aree scoperte - escluse aree scoperte mq 202).

Coerenze: Cattani Andrea, via pubblica

La quota di proprietà riportata nella visura catastale pari a 1000/1000 è errata in quanto non è ancora in atti la rettifica apportata alla formalità n. 704.1/2015 del 04/02/2015; tale rettifica, trascritta in data 04/05/2015 al n. 2832, chiede di inserire la quota di proprietà della moglie dell'esecutato Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , in forza del fatto che i beni sono stati acquistati con denaro facente parte della comunione legale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Valnerina, abitato di



Ferentillo, centro storico di Terni..

COLLEGAMENTI

autobus distante 140.00 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già indicato, l'appartamento si sviluppa al piano secondo; esso risulta composto da un grande vano ad uso soggiorno, una cucina, quattro camere da letto, quattro servizi igienici più disimpegni. Al piano primo troviamo soltanto un piccolissimo ingresso stretto tra il portone e la scala che porta al piano secondo, e sulla destra un vano utilizzato come zona giorno, con angolo cottura ricavato nel sottoscala. L'ambiente comunica con la camera da letto sovrastante mediante scala a chiocciola interna. La scala che porta al piano secondo sbarca in un pianerottolo dal quale, a sinistra, salendo un gradino, si accede all'abitazione vera e propria, mentre a destra, salendo tre gradini, si entra nella camera da letto comunicante con la stanza del piano primo sopra descritta

Entrando quindi nel cuore dell'abitazione dal pianerottolo di sbarco della scala interna, ci si trova in un disimpegno sul quale si aprono varie stanze: a sinistra troviamo la cucina, mentre girando sulla destra troviamo la porta di ingresso ad un ampio salone e poi, ancora più a destra, quella che immette in una cameretta, la più piccola dell'abitazione, dotata di un piccolo servizio igienico. Dalla cucina, e soltanto da essa, si accede ad un piccolo disimpegno che immette ad un bagno e ad una camera da letto matrimoniale, mentre dal salone si accede ad un altro piccolo disimpegno sul quale si aprono una camera da letto di modeste dimensioni ed un bagno. Quest'ultimo si affacciava su un balcone coperto, ora tamponato con una vetratura, ed utilizzato come lavanderia. La quarta camera da letto si trova al di fuori dell'appartamento come sopra descritto, ovvero come già detto, a destra del pianerottolo di arrivo della scala interna: trattasi infatti della camera da letto comunicante mediante scala a chiocciola con la stanza del piano terra. Completa l'appartamento un terrazzino al quale si accede dal salone. L'abitazione prende luce dalle finestre che si aprono su Via del Canale, dove si trova il portone di ingresso, e su Via delle Rimembranze; gli altri lati o sono a ridosso della roccia o si affacciano su di essa.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione, visti anche gli interventi di ripristino eseguiti nel 2002/2003 a seguito del terremoto del 1997. A tale stato fa eccezione in particolare il bagno confinante con il salone, ed il relativo balcone, ora utilizzato come lavanderia, i quali presentano nella parete di sinistra evidenti segni di umidità, con rigonfiamento e distacco di intonaco, il tutto dovuto al fatto che la parete è stata costruita in aderenza alla parete rocciosa del sovrastante pendio.

Peculiari sono alcuni solai: la cucina ha un solaio con volta a botte realizzata in mattoni di laterizio lasciati a vista, il salone presenta voltine costituite da profilati in acciaio a doppio T tipo IPE e mattoni posti per piano lasciati a faccia vista. Nella camera da letto posta a destra del salone troviamo un soffitto in legno con pannelle in laterizio, mentre nel relativo bagno il solaio è tutto in legno. Anche la piccola cameretta a destra del disimpegno principale ed il relativo bagno, hanno un solaio completamente in legno.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio con doppio vetro, e sono dotati di persiane, anch'esse in



alluminio, verniciate di verde. Le porte interne sono in legno massello. I pavimenti sono in piastrelle monocottura.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media 

idrico: con alimentazione in da acquedotto pubblico, la rete di distribuzione è realizzata in Sii (Servizio Idrico Integrato)

nella media 

termico: ad acqua calda con alimentazione in caldaia gas metano con allaccio alla rete di distribuzione pubblica. i diffusori sono in caloriferi. La caldaia è ubicata nello spazio della finestra presente nel piccolo wc della cameretta più piccola, a destra dell'ingresso.

nella media 

Delle Strutture:

fondazioni: A sacco



strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

copertura: a padiglione costruita in legno e laterizio

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in coppi

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	197,90	x	100 %	=	197,90
Balcone	3,87	x	30 %	=	1,16
Terrazzino posteriore	1,99	x	30 %	=	0,60
Totale:	203,76				199,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio



Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Arrone

Superfici accessorie:

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: www.borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona capoluogo

Superfici accessorie:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare

Domanda: Modesta

Offerta: Nella media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12/24 mesi

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Portali online specializzati per annunci immobiliari

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.070,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal fine sono state eseguite delle indagini conoscitive volte a verificare i prezzi medi correnti praticati nel mercato immobiliare per la tipologia di immobile corrispondente, sia per destinazione che per zona geografica. Il risultato di tale indagine è stato poi interpretato dal sottoscritto tecnico estimatore sulla base delle condizioni intrinseche dell'immobile, e precisamente:

- distribuzione dei vani;
- ubicazione dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 199,66 x 850,00 = **169.709,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 169.709,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.854,65**

BENI IN ARNONE VIA DEL CANALE N. 1 PER L'ABITAZIONE E VIA DELLE
RIMEMBRANZE N. 7 PER IL MAGAZZINO

CANTINA



DI CUI AL PUNTO B

Locale ad uso magazzino a ARRONE, Via delle Rimembranze n. 7, per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare identificata come corpo B del lotto n. 2, consiste in un magazzino sito al piano terra sottostrada di un edificio più ampio, composto da un piano terra sottostrada, un piano primo ed un piano secondo. Precisamente l'edificio è ubicato nella parte più bassa del paese, ovvero nel borgo edificato lungo la Strada Provinciale n. 4, a ridosso del versante collinare che fronteggia la piccola cittadina in direzione nord est. In particolare il fabbricato, in alcuni tratti, è stato costruito proprio in aderenza alla roccia. L'intero edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata. La copertura è a padiglione e presenta un manto in coppi. Tutto l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione in quanto circa quindici anni fa è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a seguito dei danni dovuti agli eventi sismici del 1997.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra sottostrada, ha un'altezza interna di 2,73 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 158 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 28,41 Euro, indirizzo catastale: Via delle Rimembranze n. 7, piano: Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 18/02/2016 prot. n. TR0015862 in atti dal 18/02/2016 - Aggiornamento planimetrico n. 8107.1/2016
Coerenze: CATTANI ANDREA

La quota di proprietà riportata nella visura catastale pari a 1000/1000 è errata in quanto non ancora in atti la rettifica apportata alla formalità n. 704.1/2015 del 04/02/2015, Rettifica trascritta in data 04/05/2015 al n. 2832, con la quale si chiede di inserire la quota di proprietà della moglie dell'esecutato Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , in forza del fatto che i beni sono stati acquistati con denaro facente parte della comunione legale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Valnerina, abitato di Ferentillo, centro storico di Terni..

COLLEGAMENTI

autobus distante 140.00 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale ad uso magazzino si trova in posizione sottostrada e ad esso si accede direttamente



dall'adiacente strada provinciale n. 4, scendendo una scala che porta ad un piccolo piazzale antistante l'edificio, ad uso comune con le unità immobiliari adiacenti. Internamente il locale si presenta in buono stato di manutenzione ad eccezione dei danni causati alle pareti dall'umidità proveniente dalla parete rocciosa a ridosso della quale è stato realizzato l'edificio. Anche esternamente la parete, nonostante la ristrutturazione del 2002-2003, presenta segni di degrado dovuti probabilmente ad una umidità risalita che gonfia l'intonaco fino a provocarne il distacco.

Il locale è dotato di un'ampia finestratura che si apre sul piazzale suddetto. Gli infissi sono in metallo verniciato di verde, della stessa tonalità delle persiane dei piani superiori.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	27,15	x	100 %	=	27,15
Totale:	27,15				27,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Capoluogo

Superfici accessorie:

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: www.borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Capoluogo

Superfici accessorie:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente Immobiliare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal fine sono state eseguite delle indagini conoscitive volte a verificare i prezzi medi correnti praticati nel mercato immobiliare per la tipologia di immobile corrispondente, sia per destinazione che per zona geografica.



Il risultato di tale indagine è stato poi interpretato dal sottoscritto tecnico estimatore sulla base delle condizioni intrinseche dell'immobile, e precisamente:

- ubicazione sottostrada raggiungibile soltanto a piedi, con impossibilità di avvicinamento di alcun mezzo di trasporto;
- adiacenza alla strada provinciale molto trafficata e priva di spazi di sosta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,15 x 450,00 = **12.217,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.217,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.108,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Arrone, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari), ed inoltre: Borsino immobiliare (Osservatorio quotazioni immobiliari)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	199,66	0,00	169.709,30	84.854,65
B	cantina	27,15	0,00	12.217,50	6.108,75
				181.926,80 €	90.963,40 €

Riduzione del **15 %** per lo stato di occupazione: **€ 13.644,51**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **77.318,89**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: € **11.597,83**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **65.721,06**

data 16/05/2017

il tecnico incaricato
SANDRO PACIFICI



TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. 244/2016

Giudice: Natalia Giubilei

Allegato Elaborato Peritale
Documentazione Fotografica

- LOTTO 2 -

Tecnico Incaricato: Geom. Sandro Pacifici















































