



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
VIVIGAS

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Ilaria Palmeri

CUSTODE:
Avv. Stefano Colalelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

EMANUELE CRASTI

CF:CRSMNL56S20L117K
con studio in TERNI (TR) Viale Villafranca n.25
telefono: 0744220200
fax: 0744288244
email: emcrasti@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ARNONE Voc. Colleporto, della superficie commerciale di **6.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo destinato ad oliveto posto in località Colleporto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 95 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 3, superficie 6120, reddito agrario 7,90 € reddito dominicale 18,96 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: Ad un esame visivo non si riscontrano difformità rispetto alla mappa catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.568,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.282,80
Data della valutazione:	30/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il terreno non risulta essere coltivato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 25-1-2018, presso l'Agenzia delle Entrate (Conservatoria RRII), è stata effettuata una visura da cui si evince che non è stata pubblicata alcuna ulteriore formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto di esecuzione.

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 17/06/1996 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4454 di repertorio, iscritta il 30/07/1996 a Terni ai nn. 6469 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 33.401,37.

Importo capitale: 21.308,83

ipoteca **legale**, stipulata il 04/11/2010 a firma di Equitalia ai nn. 9346 di repertorio, iscritta il 11/11/2010 a Terni ai nn. 2427 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Equitalia .

Importo ipoteca: 26.410,54.

Importo capitale: 13.205,27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/10/1995 a firma di Tribunale di Terni , trascritta il 09/11/1995 a Terni ai nn. 6829 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 04/09/2017 ai nn. 2420 di repertorio, trascritta il 06/10/2017 ai nn. 6901 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 06/10/1975 fino al 10/03/2004), con atto stipulato il 06/10/1975 a firma di Notaio Alcini di Terni ai nn. 34403 rep. di repertorio, trascritto il 03/11/1975 ai nn. 4380 r.p.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento (dal 10/03/2004), con atto stipulato il 10/03/2004 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 5108/2004 di repertorio, in forza di Decreto di Trasferimento.

L'acquirente era libero da vincoli matrimoniali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 - Agricola

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera In fase di approvazione, l'immobile ricade in zona agricola in parte e zona boschiva in parte

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sul terreno, in prossimità della strada, risultano edificate alcune tettoie-baracche che sono da considerarsi abusive e pertanto dovranno essere demolite.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARNONE VOC. COLLEPORTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ARNONE Voc. Colleporto, della superficie commerciale di **6.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo destinato ad oliveto posto in località Colleporto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 6120, reddito agrario 7,90 € reddito dominicale 18,96 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico

Coerenze: Ad un esame visivo non si riscontrano difformità rispetto alla mappa catastale.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terni). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella oggetto di valutazione è ubicata nella zona soprastante la località Colleporto sita nel comune di Arrone. La frazione è raggiungibile dalla strada statale Valnerina dopo aver oltrepassato la Loc. Isola. Dalla frazione di Colleporto si prosegue per una strada sterrata e dopo alcune centinaia di metri si raggiunge il terreno. Questo è posizionato sul lato sinistro della strada di fronte ad una casa. L'appezzamento si sviluppa verso valle. Il terreno risulta essere declive con una forma regolare ed è coltivato ad oliveto. Lo stesso risulta essere di medio impasto e ricco di scheletro ghiaioso. Sul terreno insistono circa 45 olivi allevati a vaso a partire dalla ceppaia. Le piante non risultano essere coltivate e potate da alcuni anni per cui è necessaria una potatura di ricostituzione delle chiome. La particella è esposta a sud ovest, degrada in direzione del fosso ed è adatto alla coltivazione degli olivi. La fertilità del terreno è media. Sono presenti nella vicinanza della strada alcune tettoie-baracche, parzialmente chiuse, che non sono riportate in mappa. Esse sono da considerarsi abusive e pertanto dovranno essere demolite.

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
	6.120,00	x	100 %	=	6.120,00
Totale:	6.120,00				6.120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.120,00 x 1,40 = **8.568,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 8.568,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 8.568,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La finalità della stima è quella di ricercare il più probabile valore di mercato in vista di una futura vendita giudiziale. Il metodo di stima che lo scrivente ritiene più idoneo alla determinazione del valore di mercato, è quello che si basa sulla comparazione con i prezzi di scambio di beni analoghi commercializzati in zona. È stato scelto l'aspetto economico del valore di mercato in quanto una possibile stima analitica, pur mantenendo inalterata la sua validità generale, richiederebbe un maggior numero di dati non sempre di facile determinazione, che potrebbe portare a degli scostamenti non insignificanti sulla determinazione del valore. L'aspetto del valore di mercato, nel caso di specie, è in grado di fornirci dei dati attendibili e più calzanti alla finalità di stima. La valutazione è stata eseguita per via sintetico-comparativa prendendo come parametro di riferimento il prezzo a mq, mc, ecc. Si è poi applicata l'espressione $V_x = (\text{somm. V} : \text{somm. P}) \times p_x$, dove V_x = valore del bene oggetto di stima, somm. V = sommatoria dei valori di mercato di beni simili presi a confronto, somm. P = sommatoria delle unità del parametro dei beni presi a confronto, p_x = unità di misura del parametro del bene oggetto di stima. Il valore unitario ricercato è stato applicato alla superficie equivalente dell'immobile da stimare e tiene già conto di eventuali aggiunte, detrazioni, comodi, scomodi, migliorie, spese da sostenere, ecc, al fine di valutare il bene nelle sue reali condizioni di fatto. Lo scrivente, in virtù di quanto detto, dopo aver eseguito i doverosi raffronti basati sia sui dati di mercato che sull'esperienza professionale, è in grado di indicare il più probabile valore attuale di mercato del bene da stimare rispetto alle dotazioni medie. I valori medi unitari rilevati nei bollettini, riportati nella parte fonti di informazione, sono stati poi adeguati alle condizioni reali dello stato di fatto dell'immobile. Il valore applicato nei conteggi tiene quindi conto delle aggiunte e detrazioni necessarie alla determinazione complessiva del valore dei singoli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Arrone, osservatori del mercato immobiliare OMI e Bollettino Camere commercio, ed inoltre: Esperienza professionale del consulente

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.120,00	0,00	8.568,00	8.568,00
				8.568,00 €	8.568,00 €

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: **€ 8.568,00**

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: **€ 1.285,20**

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:	€ 7.282,80

data 30/01/2018

il tecnico incaricato
EMANUELE CRASTI

*Studio Tecnico
Dott. Agr. Emanuele Crasti
Viale Villafranca 25 – 05100 Terni
Tel. 0744.220200-240
cell. 388-8494740
email: emcrasti@tiscali.it*

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Vivigas S.p.a
contro

N. Gen. Rep. **000180/17**

Giudice Dr. Ilaria Palmeri
Custode Giudiziario Avv. Stefano Colalelli

PRECISAZIONI ALLA PERIZIA

*Tecnico incaricato: Dott. Agr. Emanuele Crasti
Iscritto all'albo della provincia di Terni al n° 32
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n° 353*

*Con studio in Terni Via Villafranca n° 25
Telefono 0744-220200-240
Cellulare: 3888494740
Fax: 0744-288244
Email: emcrasti@tiscali.it*

Come da richiesta del custode giudiziario Avv. Stefano Colalelli, lo scrivente precisa che nella perizia del 30-1-2018, il valore base d'asta del terreno è stato già decurtato delle spese di demolizione delle baracche abusive in quanto è stato applicato un valore unitario inferiore rispetto a quello di mercato.

Relazione creata in data 12/07/2018

