



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
ESEC. IMM.RE 68/2023

promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

CONTRO:

OMISSIS S.R.L.

Giudice Dr. Francesco ANGELINI

Custode Avv. Riccardo CASAVECCHIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO VERZURELLI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 733
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 143
C.F. VRZMRC62T27L117V – P.iva 00766920557
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356977
Email: m.verzurelli@m5studio.it
Pec: marco.verzurelli@geopec.it

Terni li 14/11/2023

L'ESPERTO
GEOM. MARCO VERZURELLI

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv. Riccardo CASAVECCHIA
Perito: Geom. Marco VERZURELLI

Lotto 001

Abitazione in Montecastrilli (TR), Vocabolo Casanova, snc – Edificio C Interno 3 Piano T e Piano 1°

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota pari a 1/1 della proprietà della OMISSIS s.r.l. con sede in Napoli (NA), di una porzione del complesso edilizio in Comune di Montecastrilli (TR), Vocabolo Casanova, snc – Edificio C Interno 3 Piano T e Piano 1°, costituita da una abitazione posta al piano primo (P.1°), individuata con numero di interno 3, con annessa scala di accesso e corte di pertinenza esclusiva, ad uso camminamento.

L'immobile di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli (TR) al **Foglio 77 particella 211 sub. 3**, cat A/2, cl. 5^, vani 4, Superficie Catastale Totale mq 69, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq 61, Rendita € 247,90 - Vocabolo Casanova snc Edificio C Interno 3 Piano T-1

Intestatari:

- OMISSIS s.r.l. con sede in Napoli (NA)

L'unità immobiliare ad uso abitativo è articolata su due piani, al piano terra è presente una corte esclusiva che costituisce il camminamento che conduce alla scala esterna di accesso al piano primo dove si sviluppa l'appartamento costituito da:

- Soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, un terrazzo sul lato Nord ed uno sul lato Sud.

L'accesso al fabbricato avviene da Strada Provinciale 113 Tiberina, attraversando le seguenti particelle censite al catasto terreni:

- Fg. 77 n. 263 catastalmente intestata ad ANAS COMP REG VIAB con sede in Roma;
- Fg. 77 nn. 261- 259 – 265 e Fg. 78 nn. 302 – 298, catastalmente intestate al Comune di Montecastrilli;
- Fg. 77 nn. 311 – 346 – 367, catastalmente intestate a OMISSIS s.a.s. di OMISSIS & C. con sede in Casoria (NA),

e attraverso il percorsi pedonale insistenti sulle seguenti particelle censite al catasto fabbricati;

Fg. 77 n. 237 sub 1 (F/01 area urbana di mq 1036) e Fg. 77 n. 242 sub 17 (F/01 area urbana di mq 8), entrambe intestate al catasto a OMISSIS s.a.s. di OMISSIS & C. con sede in Casoria (NA). L'ultimo tratto del camminamento pedonale che conduce fino all'ingresso dell'immobile censito con il Fg. 77 p.lla 211 sub 3 (unica via di accesso), della larghezza di circa 1,50 ml, insiste sull'area contraddistinta al catasto terreni al Fg. 77 p.lla 229 della superficie di mq 270, Ente Urbano ed al catasto fabbricati al Fg. 77, p.lla 229 sub 7, catastalmente intestata a "OMISSIS s.a.s. di OMISSIS & C" (Cfr. Allegato n. 3 - Elaborato planimetrico della p.lla 229) .

A chiarimento di quanto sopra esposto, di seguito si riporta uno stralcio dell'Art. 4 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. 127440 del 20/04/2004: " omissis La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che al complesso si accede dalla strada provinciale Tiberina attraverso il sottopasso della linea ferroviaria, strada che parte dal sottopasso e va verso il complesso. La strada ad anello della larghezza costante di cinque metri lineari oltre a due banchine di centimetri cinquanta, per complessivi sei metri, che delimita il complesso sui quattro lati, è gravata da servitù di passaggio a favore di tutte le costruzioni che insisto o insisteranno in futuro sull'intera restante limitrofa area di proprietà della società o che la società o suoi aventi causa a qualsiasi titolo andranno ad acquistare successivamente.

Gli acquirenti delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso avranno il diritto di passaggio sulle strade come risulta dalla strumentazione urbanistica e così come eventualmente potranno essere modificate in base a specifiche autorizzazioni comunali senza che alcuno possa opporre eccezione, su tali spazi ed in particolare sulla piazzetta che rimarrà di proprietà della società venditrice, questa potrà esercitare ogni e

qualsiasi attività che ritenesse di svolgervi sia in proprio, sia affidandola a terzi, su tali spazi inoltre la società venditrice potrà apporre anche insegne di qualsiasi tipo con possibilità di cederli a terzi senza richiedere autorizzazione alcuna.”.

L'edificio C di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata è parte di un complesso immobiliare costituito da dieci corpi di fabbrica. Le opere di urbanizzazione del complesso immobiliare sono state oggetto di convenzione stipulata tra la soc. OMISSIS s.r.l. ed il Comune di Montecastrilli.

Con la firma delle convenzioni (atto a rogito del Segretario del Comune di Montecastrilli del 10/12/1997 rep. n. 4358 e atto a rogito del Segretario del Comune di Montecastrilli del 14/10/2005 rep. n. 4723) la ditta lottizzante si è impegnata nei confronti del Comune di Montecastrilli, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori ed alla conseguente cessione delle stesse al comune. Poiché la ditta lottizzante non ha completato le opere di urbanizzazione previste dal progetto di lottizzazione entro i termini stabiliti, il Comune di Montecastrilli ha provveduto alla escussione della polizza di fideiussoria e a completare, almeno in parte, le opere di urbanizzazione.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, pur non essendo menzionato puntualmente il percorso necessario per accedere all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la servitù di passaggio sembrerebbe compresa, anche se non risulta formalizzata e trascritta alcuna specifica servitù di passaggio a carico della p.lla 229 del Fg. 77 di Montecastrilli, che materializza l'ultimo tratto di camminamento per accedere al bene oggetto di esecuzione.

Si ritiene quindi opportuno che il G.E. si esprima in merito all'esistenza dei diritti sull'accesso alla proprietà pignorata.

L'appartamento al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 62,70**, il terrazzo posto sul lato Sud ha una superficie lorda di **mq 10,70**, il terrazzo posto sul lato Nord ha una superficie lorda di **mq 11,60** la corte esclusiva al piano terra ha una superficie di circa **mq 15.00** di cui circa 10 mq di camminamento e circa 5 mq di sottoscala (da ripristinare).

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli (TR) al:

- **F.77 part.211 ENTE URBANO**, di mq 799 (che comprende il F.77 part.270);
 - Derivante per Tipo Mappale del 07/08/2002 dal F.77 part.211, ENTE URBANO di mq 768 (che comprende il F.77 part.246);
 - Derivante per Tipo Mappale del 08/11/2001 dal F.77 part.211, FABBRICATO RURALE di mq 768 (che comprende il F.77 part.78 e part.215);
 - Derivante per Variazione Geometrica del 10/02/2000 dal F.77 part.211, FABBRICATO RURALE di mq 508;
 - Derivante per Frazionamento del 05/08/2000 dal F.77 part.194, FABBRICATO RURALE di mq 3.780;
 - Derivante per Istrumento (atto pubblico) del 10/03/1997 dal F.77 part.194, FABBRICATO RURALE di mq 3.780;
 - Derivante per Frazionamento del 06/02/1997 dal F.77 part.76, FABBRICATO RURALE di mq 3.890;
 - Derivante per Variazione d'ufficio del 11/01/1990 dal F.77 part.76, FABBRICATO RURALE di mq 4.680, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

SI RIPORTA PER COMPLETEZZA DEI PASSAGGI VENTENNALI LA STORICA CATASTALE DEL RELATIVO ENTE URBANO

- **F.77 part.211 ENTE URBANO**, di mq 799 (che comprende il F.77 part.270);

- Derivante per Tipo Mappale del 07/08/2002 dal F.77 part.211, ENTE URBANO di mq 768 (che comprende il F.77 part.246);
 - Derivante per Tipo Mappale del 08/11/2001 dal F.77 part.211, FABBRICATO RURALE di mq 768 (che comprende il F.77 part.78 e part.215);
 - Derivante per Variazione Geometrica del 10/02/2000 dal F.77 part.211, FABBRICATO RURALE di mq 508;
 - Derivante per Frazionamento del 05/08/2000 dal F.77 part.194, FABBRICATO RURALE di mq 3.780;
 - Derivante per Istrumento (atto pubblico) del 10/03/1997 dal F.77 part.194, FABBRICATO RURALE di mq 3.780;
 - Derivante per Frazionamento del 06/02/1997 dal F.77 part.76, FABBRICATO RURALE di mq 3.890;
 - Derivante per Variazione d'ufficio del 11/01/1990 dal F.77 part.76, FABBRICATO RURALE di mq 4.680, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.
- *F.77 part.246 Unità immobiliare soppressa* ed unita al F.77 part.211 con Tipo Mappale del 08/11/2001 e derivante dal F.77 part.246, ENTE URBANO, di mq 5;
 - Derivante per Tipo Mappale del 08/11/2001 dal F.77 part.234, Seminativo, cl.2, di mq 18.636 (che comprende le part.216 e 230 del F.77);
 - Derivante per Tabella di Variazione del 07/11/2001 dal F.77 part.234, Seminativo, cl.2, di mq 14.948;
 - Derivante per Tabella di Variazione del 07/11/2001 dal F.77 part.234, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 14.948;
 - Derivante per Tipo Mappale del 29/10/2001 dal F.77 part.227, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 15.488;
 - Derivante per Frazionamento del 07/08/2001 dal F.77 part.218, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 16.169;
 - Derivante per Frazionamento del 29/04/2000 dal F.77 part.206, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 17.488;
 - Derivante per Frazionamento del 10/02/2000 dal F.77 part.179, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 18.685;
 - Derivante per Variazione d'ufficio del 11/01/1990 dal F.77 part.110, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 21.880;
 - Derivante per Variazione d'ufficio del 11/01/1990 dal F.77 part.110, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 22.960;
 - Derivante per Frazionamento del 05/06/1985 dal F.77 part.110, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 39.610;
 - Derivante per Frazionamento del 21/04/1989 dal F.77 part.110, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 45.190;
 - Derivante per Frazionamento del 10/03/1978 dal F.77 part.110, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 48.240;
 - Derivante per Variazione d'ufficio del 02/06/1978 dal F.77 part.110, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 47.500;
 - Derivante per Frazionamento del 28/01/1976 dal F.77 part.110, Seminativo Arborato, cl.2, di mq 57.560, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.
 - *F.77 part.216 Unità immobiliare soppressa* ed unita al F.77 part.234 con Tabella di Variazione del 07/11/2001 e derivante dal F.77 part.216, Seminativo, cl.2, di mq 1.200;
 - Derivante per Tabella di Variazione del 07/11/2001 dal F.77 part.216, FABBRICATO RURALE, di mq 1.200;
 - Derivante per Frazionamento del 29/04/2000 dal F.77 part.208, FABBRICATO RURALE, di mq 1.295;
 - Derivante per Frazionamento del 10/02/2000 dal F.77 part.194, FABBRICATO RURALE, di mq 3.780;
 - Derivante per Istrumento (Atto Pubblico) del 10/03/1997 dal F.77 part.194, FABBRICATO RURALE, di mq 3.780;
 - Derivante per Frazionamento del 06/02/1997 dal F.77 part.76, FABBRICATO RURALE, di mq 3.890;

- Derivante per Variazione d'ufficio del 11/01/1990 dal F.77 part.76, FABBRICATO RURALE, di mq 4.680, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

- *F.77 part.230 Unità immobiliare soppressa* ed unita al F.77 part.234 con Tabella di Variazione del 07/11/2001 e derivante dal F.77 part.230, Seminativo, cl.2, di mq 2.488;

- Derivante per Tabella di Variazione del 07/11/2001 dal F.77 part.230, Seminativo, cl.1, di mq 2.488;

- Derivante per Tipo Mappale del 29/10/2001 dal F.77 part.222, Seminativo, cl.1, di mq 3.685;

- Derivante per Frazionamento del 17/01/2000 dal F.77 part.202, Seminativo, cl.1, di mq 3.785;

- Derivante per Frazionamento del 10/02/2000 dal F.77 part.73, Seminativo, cl.1, di mq 4.720;

- Derivante per Frazionamento del 28/01/1976 dal F.77 part.73, Seminativo, cl.1, di mq 9.750, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

- *F.77 part.270 Unità immobiliare soppressa* ed unita al F.77 part.211 con Tipo Mappale del 07/08/2002 e derivante dal F.77 part.270, ENTE URBANO, di mq 31;

- Derivante per Frazionamento del 07/08/2002 dal F.77 part.79, ENTE URBANO di mq 1.900;

- Derivante per Tipo Mappale del 08/11/2001 dal F.77 part.79, ENTE URBANO di mq 2.000;

- Derivante per Tipo Mappale del 07/08/2001 dal F.77 part.79, ENTE URBANO di mq 2.020;

- Derivante per Frazionamento del 10/02/2002 dal F.77 part.79, ENTE URBANO di mq 2.120;

- Derivante per Tipo Mappale del 11/01/1990 dal F.77 part.79, ENTE URBANO di mq 1.040;

- Derivante per Variazione d'ufficio del 11/01/1990 dal F.77 part.79, ENTE URBANO di mq 250, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

- *F.77 part.78 Unità immobiliare soppressa* ed unita al F.77 part.211 con Variazione Geometrica del 10/02/2000 e derivante dal F.77 part.78, ENTE URBANO, di mq 160;

- Derivante per Tipo Mappale del 06/02/1997 dal F.77 part.78, ENTE URBANO di mq 160, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

- *F.77 part.215 Unità immobiliare soppressa* ed unita al F.77 part.211 con Variazione Geometrica del 10/02/2000 e derivante dal F.77 part.215, ENTE URBANO, di mq 100;

- Derivante per Frazionamento del 10/02/2000 dal F.77 part.79, ENTE URBANO di mq 2.120;

- Derivante per Tipo Mappale del 11/01/1990 dal F.77 part.79, ENTE URBANO di mq 2.120;

- Derivante per Variazione d'ufficio del 11/01/1990 dal F.77 part.79, ENTE URBANO di mq 1.040;

- Derivante per Variazione d'ufficio del 11/01/1990 dal F.77 part.79, ENTE URBANO di mq 250, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona di frazione Quadrelli, Vocabolo Casanova, raggiungibile dalla Strada Provinciale 113 Tiberina, distante 6 Km dall'abitato di Montecastrilli (TR) e 18 Km dalla città di Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: Zona agricola.

Collegamenti pubblici (km): L'abitazione dista circa 1.600 m (circa 23 minuti a piedi) dalla fermata bus posta lungo la strada Provinciale 41 in prossimità dell'abitato di Quadrelli.

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione è occupata dal Sig. OMISSIS, che ha concesso allo scrivente ed al Custode Giudiziale di accedere all'interno dell'immobile in questione, in forza di Contratto di affitto sottoscritto con i debitori eseguiti in data 12/05/2021, reg.to in data 17/05/2021 n. 21051715295743238.

Detta documentazione è in possesso del Custode e verbalizzata nel 1° accesso in loco.

Da quanto riferito dal Sig. OMISSIS, per il complesso residenziale di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, non è ancora stato costituito il condominio.

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: **Vedi formalità appresso descritte**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITA' n.8629 del 01/12/1997 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso): Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Carlo Filippetti di Terni, in data 17/11/1997 rep.28983, Servitù di transito a favore di OMISSIS SAS DI OMISSIS & C. con sede in Casoria (NA), contro OMISSIS & C. con sede in Terni.

IMMOBILI: Siti in Comune di Montecastrilli e censiti al:

Fondo Servente - F.77 part.71-141-52 (terreni)

Fondo Dominante - F.77 part.110-79-78-75-76-74-77-179-73-194-81.

CONVENZIONE EDILIZIA n.99 del 09/01/1998: Atto pubblico amministrativo emesso dal Segretario Comunale di Montecastrilli, in data 10/12/1997 rep.4358, a favore del COMUNE DI MONTECASTRILLI, con sede in Montecastrilli, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro OMISSIS SAS DI OMISSIS & C, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Montecastrilli e censiti tra gli altri al:

- F.77 part.73 (terreno);

- F.77 part.76 (terreno);

- F.77 part.77 (terreno);

- F.77 part.81 (terreno);

- F.77 part.79 (terreno);

- F.77 part.74 (fabbricato in corso di costruzione);

- F.77 part.75 (fabbricato in corso di costruzione).

FORMALITA' n.1587 del 15/03/2001 (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito): Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 08/03/2001 rep.116580, Servitù di distanza, di passaggio e di elettrodotto, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, contro OMISSIS SAS DI OMISSIS & C. con sede in Casoria (NA).

IMMOBILI: Siti in Comune di Montecastrilli e censiti al:

Fondo Dominante - F.77 part.223

Fondo Servente - F.77 part.222

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE n.1575 del 27/10/2022 (Concessione a garanzia di finanziamento in rinnovazione della Ipoteca n.2444 del 14/11/2002): Con atto a rogito del Notaio Vincenzo Clericò di Terni, in data 13/11/2002 rep. 2492, per un totale di € 93.000,00 di cui capitale € 46.500,00, a favore di MEDIOCREDITO FONDIARIO CENTROITALIA - SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS & C. con sede in Casoria (NA), e OMISSIS S.R.L. con sede in Napoli per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Montecastrilli (TR), e censito al:
- F.77 part.211 sub.3 (fabbricato).

Con annotamento n.1111 del 15/07/2004 (Riduzione di somma): Con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 12/03/2003 rep.125528, Riduzione di somma dovuta da € 990.000,00 ad € 800.000,00 e riduzione dell'ipoteca da € 1.980.000,00 ad € 1.600.000,00, a favore di MEDIOCREDITO FONDIARIO CENTROITALIA - SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona, contro OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS & C. con sede in Casoria (NA).

Con annotamento n.1112 del 15/07/2004 (Erogazione a saldo): Con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 12/03/2003 rep.125528, Erogazione a saldo, a favore di MEDIOCREDITO FONDIARIO CENTROITALIA - SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona, contro OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS & C. con sede in Casoria (NA).

Con annotamento n.1114 del 15/07/2004 (Frazionamento in quota): Con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 12/03/2003 rep.125528, Frazionamento in quota a favore di MEDIOCREDITO FONDIARIO CENTROITALIA - SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona, contro OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS & C. con sede in Casoria (NA).

Unità negoziale 3)

Immobile sito in Comune di Montecastrilli:

F.77 part.211 sub.3 cat A/2

Ipoteca € 93.000,00 Capitale € 46.500,00

4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO n.5305 del 22/06/2023: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, in data 17/05/2023 rep. 949, a favore di PURPLE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro OMISSIS S.R.L. con sede in Napoli, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILE: Sito in Comune di Montecastrilli (TR), e censito al:
- F.77 part.211 sub.3 (fabbricato)

N.B. Non si rileva il trasferimento di sede sociale da OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS & C. con sede in Napoli a OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS & C. con sede in Casoria (NA).

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in forza di;

- 1- Concessione Edilizia prot. n. 504/87 del 21/08/1987;
- 2- Concessione Edilizia prot. n. 261/92 del 27/03/1992;
- 3- Concessione Edilizia prot. n. 869/94 del 09/11/1994;

4- Concessione Edilizia prot. n. 71 del 11/09/2001.

Per l'immobile oggetto della presente relazione, censito al catasto fabbricati del comune di Montecastrilli al Fg. 77, p.lla 211 sub 3, unitamente ai sub 2 e 5, è stata inoltrata l'istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità in data 23/09/2004 prot. n. 0008808. A tutt'oggi, il Certificato di Agibilità non risulta rilasciato.

I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Montecastrilli lo stato di fatto rilevato dalla consultazione dei suddetti titoli edilizi sopra citati e dalle relative tavole grafiche, si evidenziano le seguenti difformità:

- 1) L'ultimo progetto assentito, sulla facciata Sud dell'appartamento, prevedeva una grande finestra in posizione centrale e sul lato opposto a quello del portone d'ingresso era prevista una porta-finestra, invece, al posto della porta finestra risulta installata la struttura d'incasso della caldaia murale completa del relativo impianto idraulici ed elettrico. L'unica finestra realizzata è di dimensioni inferiori rispetto a quelle di progetto e l'apertura non è sufficiente a garantire il rapporto aero-illuminante del soggiorno-pranzo-angolo cottura, che come previsto dai vigenti regolamenti è pari ad 1/8 della superficie calpestabile del vano;
- 2) Non è stato realizzato il controsoffitto del soggiorno;
- 3) Mancano i fori di ventilazione dell'angolo cottura;
- 4) L'altezza minima delle camere da letto (lato Nord) di cm 212 è inferiore a quella prevista dal progetto assentito pari a 220 cm. L'altezza media delle camere è comunque superiore/uguale a cm 270.
- 5) Dal confronto tra lo stato di fatto (Cfr. Documentazione fotografica) e l'ultimo progetto assentito, si evidenzia che la modifica delle aperture interessa anche le altre unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Montecastrilli, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, e dagli ulteriori titoli edilizi reperiti da approfondite ricerche oltre al formale accesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Poiché non sarà possibile ripristinare le previsioni dell'ultimo progetto assentito riguardo la porta finestra prevista sulla facciata Sud dell'unità immobiliare per la presenza degli impianti come sopra descritti, e per il costo che lo spostamento dei suddetti comporterebbe, al fine ristabilire il rapporto aero-illuminante del vano soggiorno-pranzo-angolo cottura, si dovrà allargare la finestra esistente fino a raggiungere le dimensioni di quella progettata. Si dovrà comunque procedere alla presentazione di un titolo abilitativo in sanatoria per la modifica del prospetto Sud.

Il costo della sanatoria edilizia è stimato in circa € 3.000,00 comprensivo delle sanzioni e delle spese tecniche.

Il costo per la modifica della finestra del soggiorno pari ad € 5.532,49 oltre all'IVA come per Legge, per un totale di € 6.749,64 è stato determinato con il computo metrico estimativo allegato (Cfr. Allegato n. 6) applicando i prezzi delle opere edili desunti dall'ultimo prezzario della Regione Umbria.

Oneri totali: € 9.749,63

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, si rilevano le seguenti difformità:

- a) L'impossibilità di ripristinare la porta finestra del soggiorno rappresentata nella planimetria catastale, comporta la necessità di provvedere al suo aggiornamento;
- b) Al piano terra dovrà essere ripristinata la posizione della recinzione dell'area a fianco della seconda rampa della scala come rappresentata nella planimetria catastale ed evidenziato nella planimetria di rappresentante lo stato attuale dell'immobile allegata alla presente (Cfr. Allegato n. 3) e nella documentazione fotografica (Cfr. fotografie n. 7-8-9)
- c) L'ingombro della scala non è rappresentato nella mappa catastale.

Al fine di allineare la rappresentazione catastale dell'immobile in questione dovrà essere presentata una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria ed un Tipo Mappale per l'aggiornamento della mappa il cui costo complessivo è ipotizzato in circa € 2.000,00.

Il costo per il ripristino della recinzione pari ad € 405,80 oltre all'IVA come per Legge per un importo complessivo di € 495,08, è stato determinato con il computo metrico estimativo allegato (Cfr. Allegato n. 6) applicando i prezzi delle opere edili desunti dall'ultimo preziario della Regione Umbria.

Oneri totali: € 2495,08

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da quanto riferito dall'affittuario, per il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto della presente relazione non è ancora stato costituito il condominio per cui, attualmente non si è in grado di fornire informazioni riguardo la quota millesimale e le spese condominiali.

Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 8, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 13, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

- **OMISSIS S.R.L. sede in NAPOLI (NA) c.f. 04620291213, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.**

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETA' AL VENTENNIO

- **OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS & C. con sede in Casoria e/o con sede in Napoli, c.f. 03529481214, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.**

PROVENIENZA

Per formalità n.1797 del 11/03/1997 (Compravendita): Con atto a rogito del Notaio Giuseppe Di Transo di Napoli, in data 10/03/1997 rep.85939, la società OMISSIS con sede in Montecastrilli, vendeva per i diritti di 1/1 di piena proprietà alla società OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS & C. con sede in Napoli, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà i seguenti beni siti in Comune di Montecastrilli (TR) e censiti tra gli altri al:

- - F.77 part.81 (terreno);
- - F.77 part.179 (terreno);
- - F.77 part.74 (fabbricato rurale);
- - F.77 part.194 (terreno);
- - F.77 part.73 (terreno);
- - F.77 part.215 (terreno);
- - F.77 part.77 (ente urbano);

- - F.77 part.110 (cat A/3);
- - F.77 part.79 (cat A/3);
- - F.77 part.76 (fabbricato);
- - F.77 part.75 (fabbricato);
- - F.77 part.78 (fabbricato).

Per formalità n.3259 del 21/05/1997 (Rettifica Compravendita): Con atto a rogito del Notaio Giuseppe Di Transo di Napoli, in data 10/03/1997 rep.85939, la società OMISSIS con sede in Montecastrilli, vendeva per i diritti di 1/1 di piena proprietà alla società OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS & C. con sede in Napoli, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà i seguenti beni siti in Comune di Montecastrilli (TR) e censiti tra gli altri al:

- - F.77 part.81 (terreno);
- - F.77 part.179 (terreno);
- - F.77 part.74 (fabbricato rurale);
- - F.77 part.194 (terreno);
- - F.77 part.73 (terreno);
- - F.77 part.215 (terreno);
- - F.77 part.77 (ente urbano);
- - F.77 part.110 (cat A/3);
- - F.77 part.79 (cat A/3);
- - F.77 part.76 (fabbricato);
- - F.77 part.75 (fabbricato);
- - F.77 part.78 (fabbricato).

FORMALITA' n.7189 del 15/01/2001 (Atto di conferma): con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 02/11/2001 rep.120929, Atto di conferma a favore di OMISSIS S.A.S. DI OMISSIS & C. con sede in Casoria (NA), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro OMISSISS, con sede in Montecastrilli per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Montecastrilli e censiti tra gli altri al:

- F.77 part.81 (terreno);
- F.77 part.179 (terreno);
- F.77 part.74 (fabbricato rurale);
- F.77 part.194 (terreno);
- F.77 part.73 (terreno);
- F.77 part.77 (Ente Urbano);
- F.77 part.110 cat A/3;
- F.77 part.79 cat A/3;
- F.77 part.76 (fabbricato);
- F.77 part.75 (fabbricato);
- F.77 part.78 (fabbricato).

N.B. Come da Quadro "D"

Unico socio della società OMISSIS società semplice e il signor OMISSIS nato a Casoria il OMISSIS. la società "OMISSIS s.a.s. di OMISSIS e c." dichiara di confermare come conferma e ratificare come ratifica l'atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Di transo di Napoli, del 10 marzo 1997 rep. n. 85939 reg.to a Napoli il 27/3/1997 al n. 5909/v e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/3/1997 al n. 1797 di form. e successivamente rettificato in data 21/5/1997 al n. 3259 di form, in tutte le sue parti e condizioni, dando atto che le porzioni immobiliari contraddistinte nel predetto atto con i numeri 1) corrispondente al fabbricato "a", 2) corrispondente al fabbricato "b", 3) corrispondente al fabbricato "C", sono

stati costruiti tutti, anteriormente al 1 settembre 1967 e ristrutturati in conformità:- alla concessione edilizia n. 502/87, variante 259/92 e concessione edilizia 867/94 del 9 novembre 1994 relativamente al fabbricato "a" di cui al numero 1); - alla concessione edilizia 503/87 variante 260/92 e concessione n. 868/94 del 9 novembre 1994 relativamente al fabbricato "b" di cui al numero 2); - alla concessione edilizia n. 504/87 variante 261/92 e concessione edilizia n. 869/94 del 9 novembre 1994 relativamente al fabbricato "c" di cui al numero 3); - la signora OMISSIS dichiara che l'esatto numero della concessione edilizia relativa al fabbricato indicato con il n. 5 corrispondente al "fabbricato e" e il numero 506 del 21 agosto 1987 e non 596/87 del 21 agosto 1987 e che comunque il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e che per i fabbricati di cui ai nn. 6 corrispondente al "fabbricato F" e 7 corrispondente al "fabbricato g" era stata rilasciata precedentemente concessione edilizia n. 507/87 del 21 agosto 1987 ai suoi tempi scaduta senza realizzazione dell'intervento a cui sono seguite le concessioni edilizie n. 709/93 del 21 dicembre 1993 con conseguente proroga in data 17/12/96 prot. n. 7453 relativamente al "fabbricato F" e concessione edilizia n. 708/93 del 21 dicembre 1993 per la quale è stata concessa proroga in data 17 dicembre 1996 prot. 7452 relativamente al "fabbricato G".

FORMALITA' n.165 del 08/01/2002 (Atto di conferma): con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 28/12/2001 rep.121981, Atto di conferma a favore di OMISSIS S.A.S. di OMISSIS & C. con sede in Casoria (NA), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro , con sede in Montecastrilli per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Montecastrilli e censiti tra gli altri al:

- F.77 part.81 (terreno);
- F.77 part.179 (terreno);
- F.77 part.74 (fabbricato rurale);
- F.77 part.194 (terreno);
- F.77 part.73 (terreno);
- F.77 part.77 (Ente Urbano);
- F.77 part.110 cat A/3;
- F.77 part.79 cat A/3;
- F.77 part.76 (fabbricato);
- F.77 part.75 (fabbricato);
- F.77 part.78 (fabbricato).

N.B. Come da Quadro "D"

unico socio della società OMISSIS e il signor OMISSIS nato a Casoria il OMISSIS. la società "OMISSIS s.a.s. di OMISSIS e c." dichiara di confermare come conferma e ratificare come ratifica l'atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe di Transo di Napoli, del 10 marzo 1997 rep. n. 85939 reg.to a Napoli il 27/3/1997 al n. 5909/v e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/3/1997 al n. 1797 di form. e successivamente rettificato in data 21/5/1997 al n. 3259 di form, e confermato con l'atto a rogito notaio Luciano Clericò in data 02/11/2001 rep.n. 120.929 trascritto il 15/11/2001 al n. 7189 di form., in tutte le sue parti e condizioni, dando atto che tutte le porzioni immobiliari indicate nell'atto di transo contraddistinte dai numeri dal 1 al 12 compreso e indicate nella premessa dell'atto trascrivendo sono state costruite in data anteriore al 01/09/1967.

Per formalità n. 2915 del 21/04/2004 (Compravendita): Con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 16/04/2004 rep.127440, la società OMISSIS S.A.S. di OMISSIS & C., con sede in Casoria (NA), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva alla Società OMISSIS S.R.L. con sede in Napoli, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà, tra le altre numerose consistenze immobiliari, il seguente immobile sito in Comune di Montecastrilli (TR) e censito al F.77 part.211 sub.3 cat A/2.

N.B. Con tutti i patti e condizioni come da Quadro "D", meglio specificato nella nota di trascrizione, allegata al presente elaborato di stima.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata edificata in forza di:

- 1- Concessione Edilizia prot. n. 504/87 del 21/08/1987;
- 2- Concessione Edilizia prot. n. 261/92 del 27/03/1992;
- 3- Concessione Edilizia prot. n. 869/94 del 09/11/1994;
- 4- Concessione Edilizia prot. n. 71 del 11/09/2001.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati dal Comune di Montecastrilli allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, e dagli ulteriori titoli edilizi reperiti da approfondite ricerche oltre al formale accesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Descrizione Abitazione in Montecastrilli (TR), Vocabolo Casanova, snc – Edificio C interno 3

- A. Quota pari a 1/1 della proprietà della OMISSIS sede in NAPOLI (NA)** di una porzione del complesso edilizio in Comune di Montecastrilli (TR), Vocabolo Casanova, snc, Edificio C, costituita da una abitazione posta al piano primo (P. 1°- PT), individuata con numero di interno 3, con annessa corte di pertinenza esclusiva ad uso camminamento e scala esterna di uso esclusivo.
- L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli (TR) al **Fg. 77 p.lla 211 sub 3**, cat A/2, cl. 5[^], vani 4, Superficie Catastale Totale mq 69, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq 61, Rendita € 247,90, Vocabolo Casanova n. snc (P.T-1).

L'unità immobiliare ad uso abitativo al piano Primo è così articolata:

- Soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, terrazzo lato Nord e terrazzo lato Sud.

Al piano terra è presente un camminamento di uso esclusivo della larghezza di circa 1,5 m. per una superficie di circa 15 mq.

All'unità immobiliare si accede tramite una scala esterna coperta di uso esclusivo, posizionata sul lato Sud dell'edificio, che dal livello del terreno conduce fino al piano primo. La scala è sviluppata su tre rampe per complessivi 27 gradini.

L'altezza media interna è di ml 3,15.

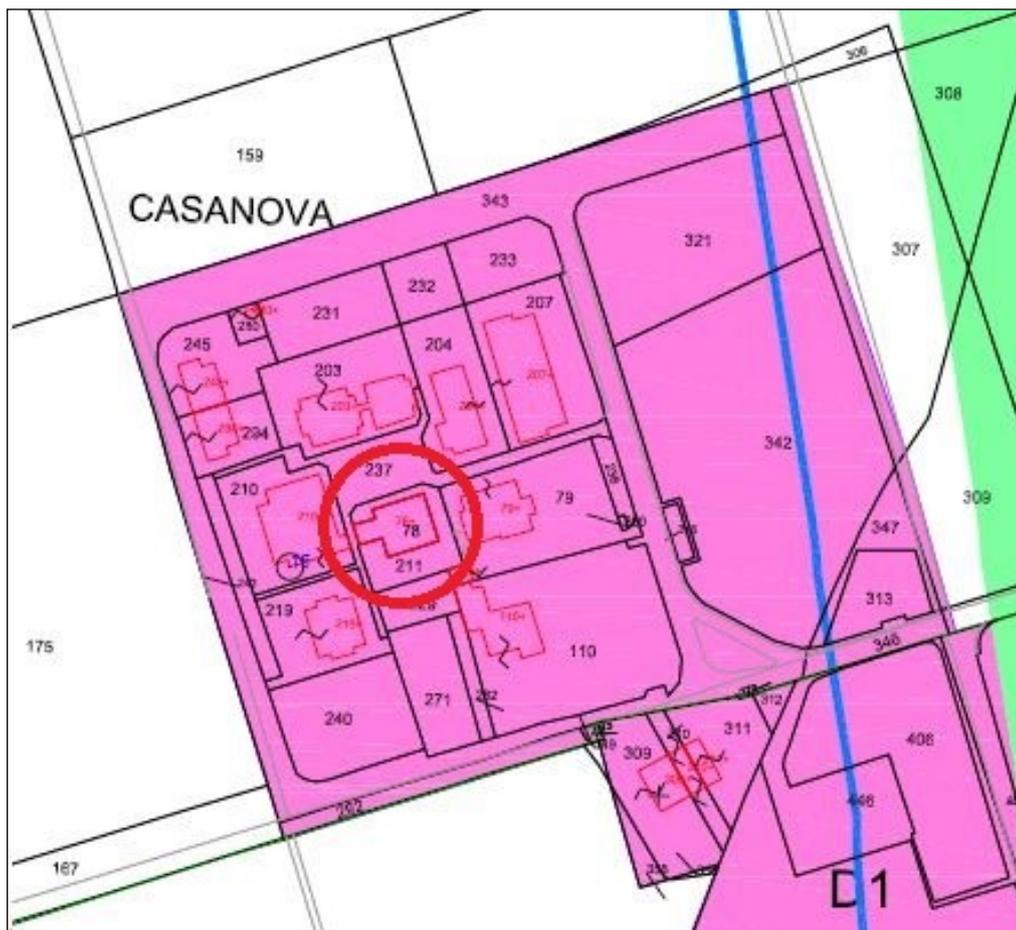
Come si evince dalla documentazione fotografica, nel vano soggiorno-pranzo-angolo cottura sono presenti tracce di umidità sulla parete Sud (Cfr. fotografie nn. 15 – 16), qualche frutto dell'impianto elettrico risulta mancante, compreso il citofono (Cfr. fotografie nn. 17 – 18 - 19), il termosifone della camera è stato smontato (Cfr. fotografia n. 25) ed in bagno, al momento del sopralluogo sono stati rilevati lavori di manutenzione non ancora ultimati (Cfr. fotografie nn. 21 – 22).

Destinazione urbanistica:

Nel PRG vigente il suddetto immobile nel suo complesso ricade in Zona D1 – Turistico Ricettive di cui all'Art. 87 delle N.T.A..

Per le specifiche di Piano si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale.

Si precisa che sia nel Piano di recupero esaminato dalla Commissione Edilizia il 13/06/1997, di cui alla Convenzione a rogito del Segretario Generale del Comune di Montecastrilli del 10/12/1997 rep. n. 4358 sia nel piano attuativo del 03/02/2005 di cui alla Convenzione del 14/10/2005 rep. 4723, il **fabbricato C** di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, rientra nella **quota ad uso residenziale** dell'intervento urbanistico.



Stralcio PRG (Zona D1)

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento (P.1°)	Sup. lorda	62,70	1,00	62,70
Terrazzo (P.1° lato Sud)	Sup. lorda	10,70	0,25	2,68
Terrazzo (P.1° lato Nord)	Sup. lorda	11,60	0,25	2,90

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv. Riccardo CASAVECCHIA
Perito: Geom. Marco VERZURELLI

Camminamento (P.T. lato Sud)	Sup. lorda	15,00	0,10	1,50
Totale		98,30		69,78

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura , condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.
<i>Scale:</i>	tipologia: a tre rampe, materiale: c.a.- muratura, ubicazione: esterna, servoscala: non presente, condizioni: scadenti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in ferro verniciato, condizioni: normali.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: normali.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, per quanto visionabile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature materiale non rilevabile, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: mediocri per quanto visionabile.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: camminamento in breccino con cigli in cls, condizioni: mediocri.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica H=2,20 m, condizioni: normali ad eccezione di una traccia sulla parete ancora aperta in corrispondenza della cassetta ad incasso del wc (Cfr. fotografia n. 21).
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato tinta legno, condizioni: normali sul lato interno e mediocri sul lato esterno.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: normali.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: solo audio; condizioni: non rilevabili per l'assenza del terminale interno; conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare (alcuni frutti risultano non installati e/o smontati).
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Termico:

tipologia: autonomo; alimentazione: Gas – è presente solo la predisposizione per l'installazione di una caldaia murale standard (Cfr. fotografia n. 29); diffusori: termosifoni in alluminio (quello della camera è stato smontato - Cfr. fotografia n. 25), condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G.

L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

N.B.: Non risulta rilasciato il Certificate di Agibilità ma, in data 23/09/2004 è stata inoltrata l'Istanza per il suo rilascio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi sufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;

- b) **35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali)** fino ad una altezza minima di mt 2,40;
c) **15% per locali tecnici**, fino ad una altezza minima di mt 1,50;
Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:
a) **giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%**;
b) **giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione in Montecastrilli (TR), Vocabolo Casanova, 27 bis Palaz. B interno 4.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.T.)	62,70	€ 700,00	€ 43.890,00
Terrazzo (P.1° lato Sud)	2,68	€ 700,00	€ 1.876,00
Terrazzo (P.1° lato Nord)	2,90	€ 700,00	€ 2.030,00
Camminamento (P.T. lato Sud)	1,50	€ 700,00	€ 1.050,00
TOTALI	69,78		€ 48.846,00

N.B.: il valore della scala esterna è da considerare con quello dell'appartamento.

€ 48.846,00

- Valore corpo:

- Valore accessori:

€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Abitazione in Montecastrilli (TR), Vocabolo Casanova, snc – Edificio C Interno 3 Piano T e Piano 1°	69,78	€ 48.846,00	€ 48.846,00
	TOTALE		€ 48.846,00	€ 48.846,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **7.326,90**

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **12.244,71**

-Spese condominiali insolute alla data odierna:

€ **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ **0,00**

Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.:

€ **300,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ **41.519,10**

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ **29.024,49**

Relazione lotto 001 creata in data 14/11/2023

Codice documento: EI-23-0000068-001

L'esperto
Geom. Marco Verzurelli

MODULARIO
a.r.c. n. 497



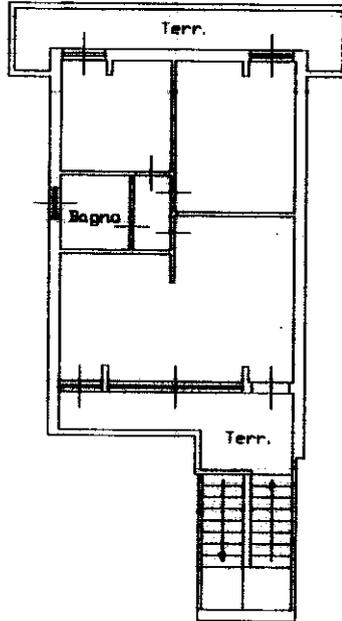
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
MONTECASTRILLI VOC. CASENUOVE - QUADRELLI

MOD. BN (CEU)

LIRE
200
SNC

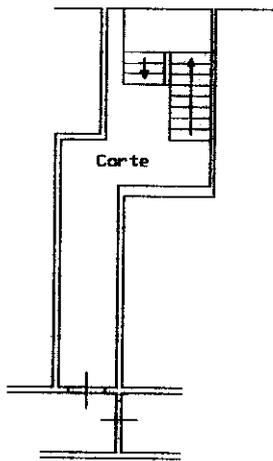
Planimetria di u.i.u. in Comune di via civ.

PIANO PRIMO
H=2.70

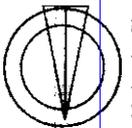


FABB. C
INT. 3

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:



00481085

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**
VENTURI MAURIZIO (cognome e nome)

Iscritto all'albo de **Geometri**
n. **605** della provincia di **TERNI**
data **16 FEB. 2000** Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

UFFICIO DEL TERRITORIO
DI TERNI

Il Funzionario Ricevente

Catasto di Fabbricati - Situazione al 14/09/2023 - Comune di MONTECASTRILLI(F457) - < Foglio 77 - Particella 211 - Subalterno 3 >
m.aur. 01
VO FABIO CASANOVA n. SNC Edificio C Interno 3 Piano T-1

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 16/02/2000 - Data: 14/09/2023 - n. T188904 - Richiedente: VRZMRC62T27L117V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)
F. **211** n. **3**
n. sub.



Fotografia n. 1 (vista facciata Sud)



Fotografia n. 2 (vista scala lato Ovest)



Fotografia n. 3 (vista facciata Ovest)



Fotografia n. 4 (vista facciata Nord)



Fotografia n. 5 (Violetto di accesso)



Fotografia n. 6 (Violetto di accesso)



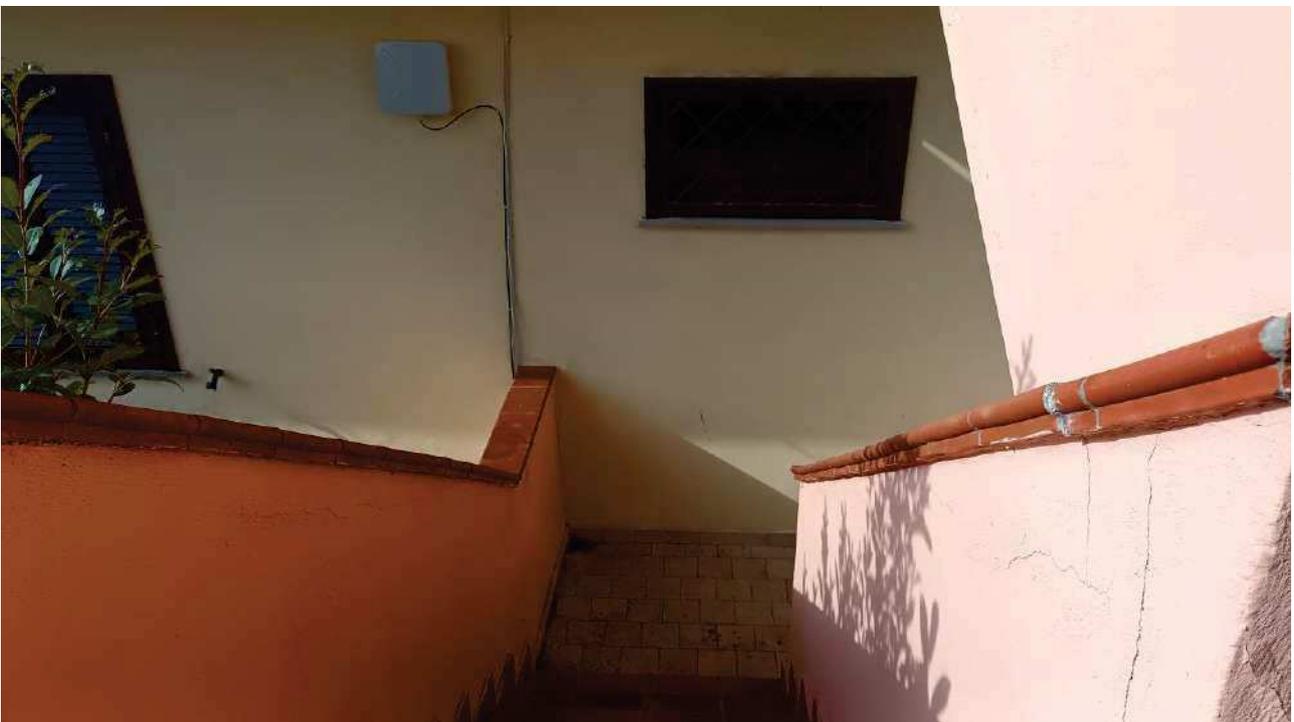
Fotografia n. 7 (Particolare limite proprietà)



Fotografia n. 8 (Inizio rampa scala)



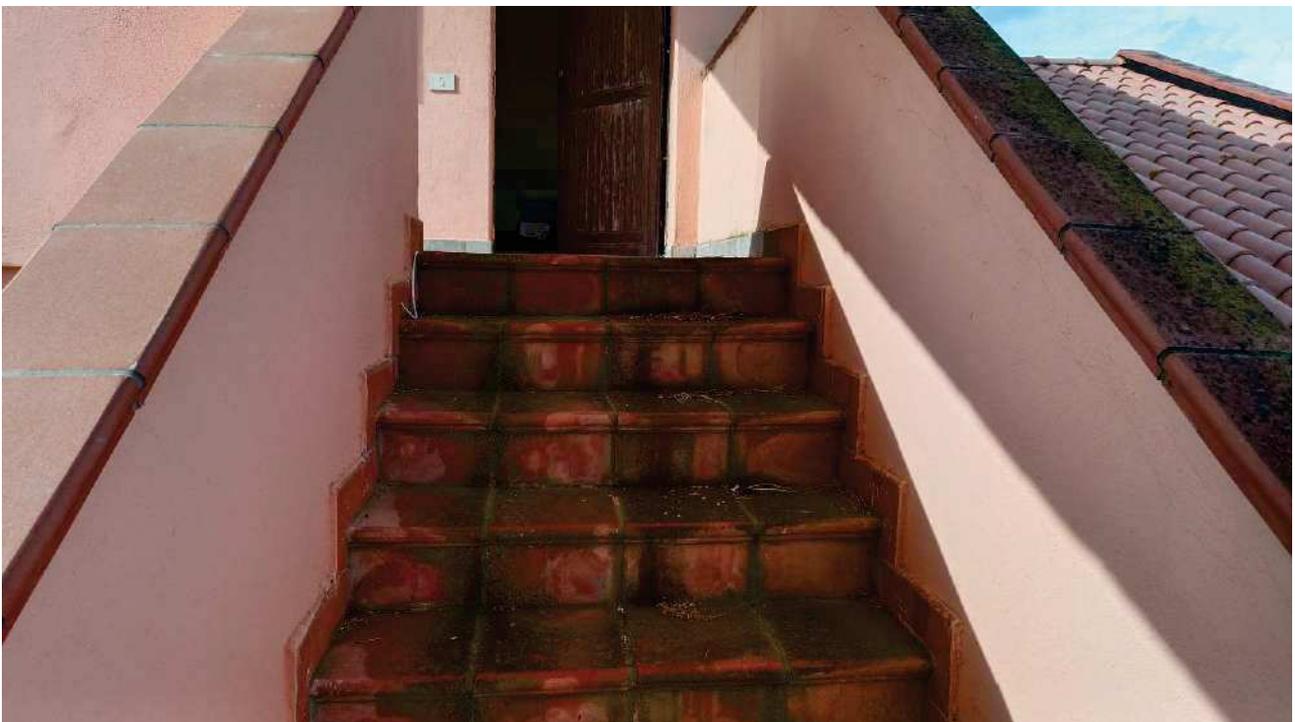
Fotografia n. 9 (Rampa scala)



Fotografia n. 10 (Rampa scala)



Fotografia n. 11 (Rampa scala)



Fotografia n. 12 (Arrivo rampa scala)



Fotografia n. 13 (Terrazzo lato Sud)



Fotografia n. 14 (Terrazzo lato Sud)



Fotografia n. 15 (Soggiorno)



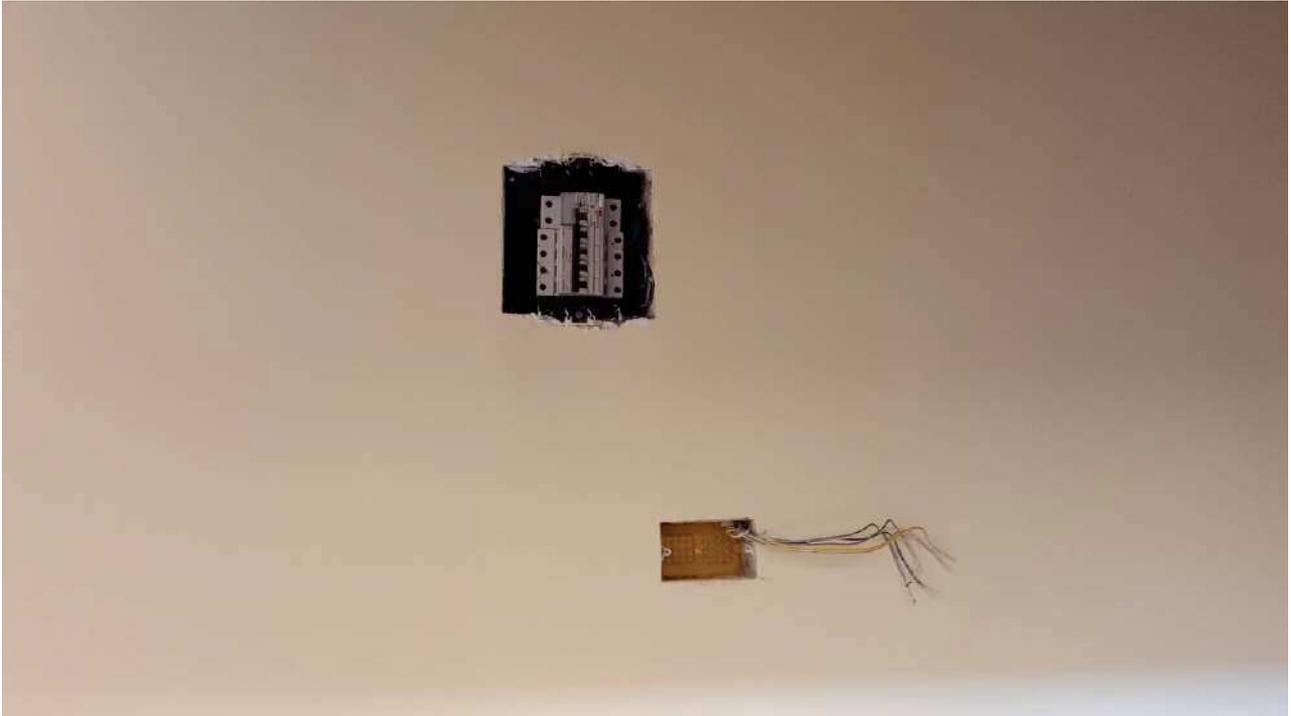
Fotografia n. 16 (Soggiorno)



Fotografia n. 17 (Angolo cottura)



Fotografia n. 18 (Porta d'ingresso)



Fotografia n. 19 (Particolare impianto elettrico)



Fotografia n. 20 (Disimpegno)



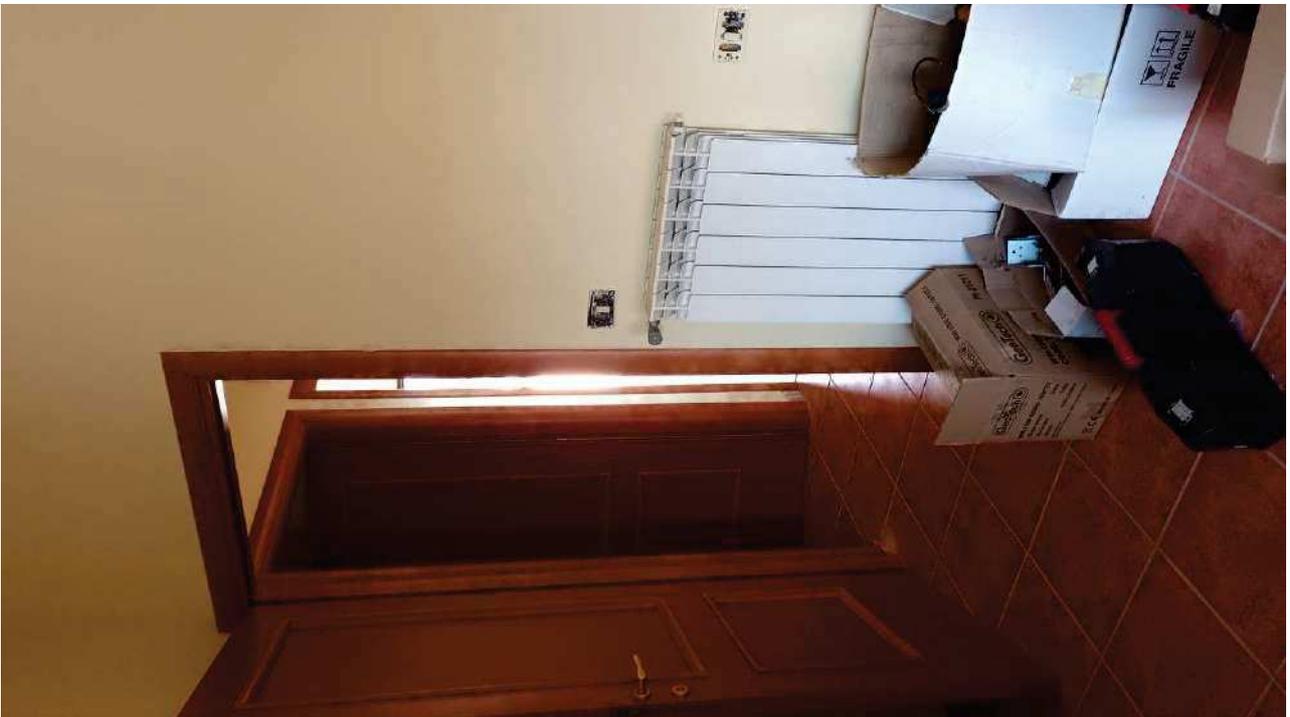
Fotografia n. 21 (Bagno)



Fotografia n. 22 (Bagno)



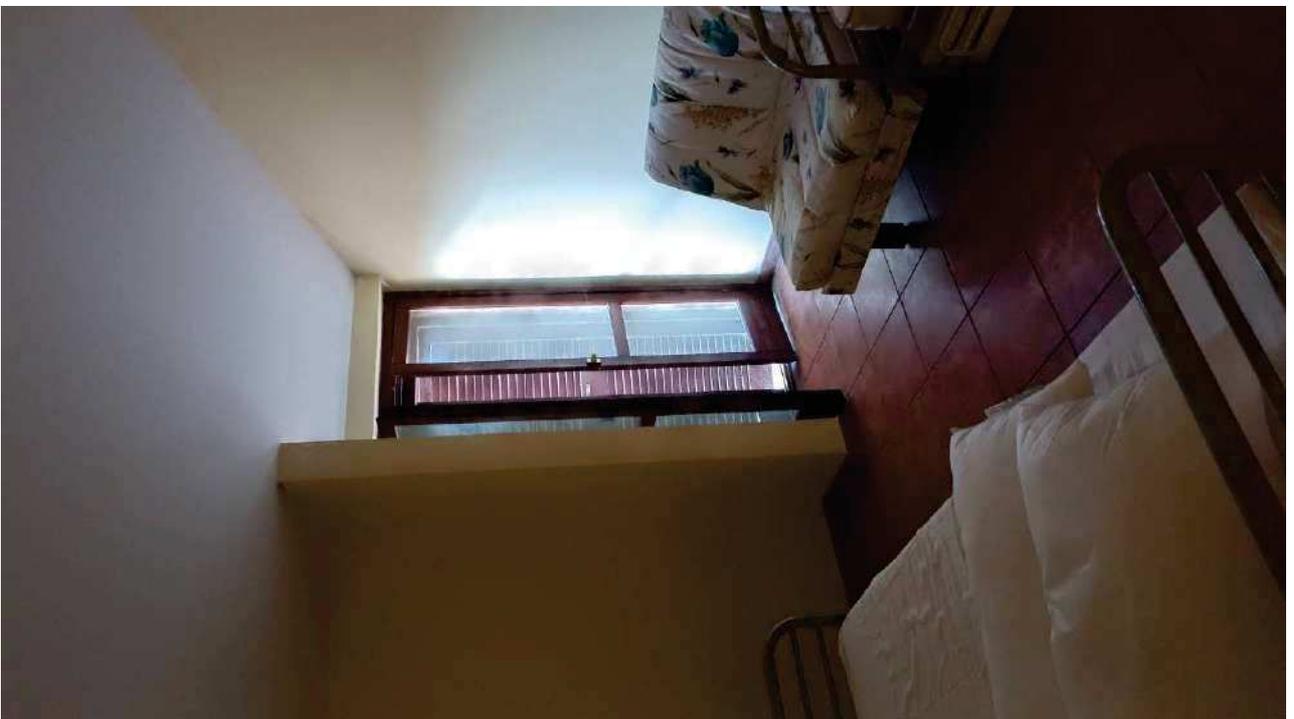
Fotografia n. 23 (Camera 1)



Fotografia n. 24 (Camera 1)



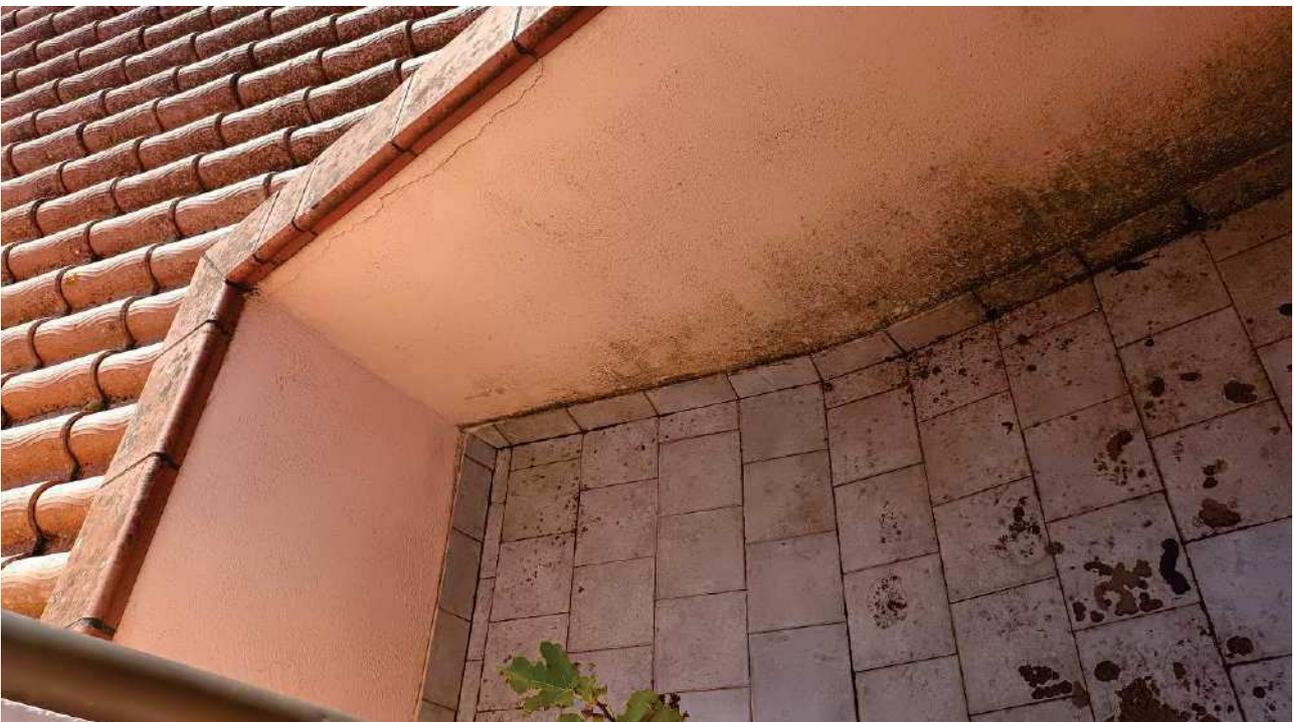
Fotografia n. 25 (Camera 2)



Fotografia n. 26 (Camera 2)



Fotografia n. 27 (Terrazzo Nord)



Fotografia n. 28 (Terrazzo Nord)



Fotografia n. 29 (Terrazzo Sud - particolare predisposizione caldaia)