

BENI IN CALVI DELL'UMBRIA (TERNI) 05032
VOCABOLO COLLEACCETTA, 30

La presente integrazione è dovuta in quanto il Custode Avv. Ester Cecilia Murino con pec del 20/03/2024, chiedeva allo scrivente Esperto l'acquisizione di copia della compravendita degli immobili eseguiti e per quanto riguarda il locale annesso agricolo che venga precisato se l'abuso riscontrato sia o meno sanabile. Nell'ipotesi in cui non sia sanabile e debba essere demolito, quantificare i costi di demolizione, da considerare nel valore di stima.

Per quanto richiesto relativamente alla copia della compravendita la stessa si allega al presente elaborato peritale integrativo.

Per quanto riguarda il locale annesso, lo stesso può essere sanato come pertinenza dell'abitazione con la procedura di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria con un versamento di € 200,00 per diritti di segreteria ed una sanzione di circa € 1.800,00 oltre l'importo di circa € 2.000,00 di onorario professionale per complessivi € 4.000,00 circa.

Nel caso non si voglia sanare ma demolire il costo è di € 5.037,00 come da computo metrico allegato al presente elaborato peritale integrativo.

Per quanto sopra oltre al costo di € 1.300,00 di regolarizzazione catastale già riportato in perizia deve essere aggiunto o il costo di demolizione o il costo di sanatoria, per un prezzo a base d'asta del lotto così riportato:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova nel caso di sanatoria

€ 36.020,62

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 0,00

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova nel caso di demolizione

€ 34.983,62

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 0,00

Terni lì 16/04/2024

In fede
L'Esperto alla Stima
geom. Marco Rondinelli

Pagina 2

STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576
PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U
E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com - PEC: marco.rondinelli@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA: OMISSIS
CONTRO: OMISSIS

N° GEN. REP. 136/2023
DATA UDIENZA EX ART. 569 c.p.c.
GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **DOTT. FRANCESCO ANGELINI**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVV. MURINO CECILIA ESTER**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001



Marzo
2024

INDICE SINTETICO

1 DATI CATASTALI

LOTTO 001

Corpo: A

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30
Categoria: Abitazioni di tipo popolari

Dati Catastali: Foglio n° 36 Particella n° 74 Sub n° 2 graffato al Foglio n° 36 Particella n° 158 piano terra e primo categoria A/4 classe 4 vani 6 rendita catastale € 371,85.

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30
Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: Foglio n° 36 Particella n° 74 categoria terreno mq. 190.

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30
Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: Foglio n° 36 Particella n° 158 categoria terreno mq. 300.

2 STATO DI POSSESSO

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30
Possesso: OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.

3 ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30
L'accessibilità all'immobile "Corpo A" ai soggetti diversamente abili comporta delle difficoltà poiché, per accedere all'immobile uso residenziale al piano terra dall'esterno, vi è un gradino e per accedere dal piano terra al piano primo vi è una scala interna.

4 CREDITORI ISCRITTI

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30
Creditori iscritti: OMISSIS

5 COMPROPRIETARI

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30
Comproprietari: nessuno.

6 MISURE PENALI

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30
Non risultano misure penali.

7 CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30
Continuità delle trascrizioni: sì.

BENI IN CALVI DELL'UMBRIA (TERNI) 05032
VOCABOLO COLLEACCETTA, 30
LOTTO 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

Il creditore precedente ha depositato il certificato notarile e la certificazione dell'atto di acquisto trascritto risale in data antecedente il ventennio e i dati catastali degli immobili sono stati indicati nello stesso.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo Corpo: A

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30
Categoria: Abitazioni di tipo popolari

Dati Catastali: Foglio n° 36 Particella n° 74 Sub n° 2 graffata al Foglio n° 36 Particella n° 158 piano terra e primo categoria A/4 classe 4 vani 6 rendita catastale € 371,85.

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30
Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: Foglio n° 36 Particella n° 74 categoria terreno mq. 190.

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30

Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: Foglio n° 36 Particella n° 158 categoria terreno mq. 300.

Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS – Piena proprietà.

C.F. OMISSIS

Nessun comproprietario

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Al piano terra è stato realizzato un tramezzo con un'apertura per la realizzazione di un bagno tra l'ingresso e il sottoscala con apertura di una finestra nel portico e realizzazione di due aperture interne per accedere ai locali cantina.
- Al piano primo è stato realizzato un tramezzo nel disimpegno con relativa apertura per la realizzazione di un locale, e l'apertura di una porta interna tra le due camere.
- Nella Particella n° 158 del Foglio n° 36 vi è ubicato un immobile costituito al piano seminterrato da una tettoia e due locali ad uso magazzino, quest'ultimi hanno un ulteriore piano a livello strada costituito da un forno e un locale ad uso magazzino. L'immobile non è correttamente riportato in mappa e non è stato oggetto di accatastamento.

2 DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è ubicato in zona collinare a destinazione conservazione e completamento (B1) nelle vicinanze del Comune di Calvi dell'Umbria ed è costituito da un immobile a destinazione catastale A/4 residenziale (abitazioni di tipo popolari) e un immobile costituito da locali a destinazione magazzino, un forno e una tettoia (annesso agricolo).

L'immobile ad uso residenziale risulta in uno stato di abbandono, inoltre il vano camera sito al piano primo lato sud est ed adiacente ad altro locale ad uso camera è stato oggetto di un cortocircuito elettrico con sviluppo di incendio interno.

Il locale annesso agricolo esterno risulta anch'esso in stato di abbandono con il cedimento di parte del piano di copertura.

Caratteristiche della zona: zona periferica collinare

Area urbanistica: zona "B1" zone di conservazione e completamento con la possibilità di ampliamento del 20% della volumetria assentita.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di alimentazione elettrica e rete

fognaria, mentre per il riscaldamento è presente un bombolone GPL.

Servizi offerti dalla zona: nessuno di specifico.

Caratteristiche zone limitrofe: zone collinari.

Importanti centri limitrofi: Nessuno

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna

Attrazioni storiche: Nessuna

Principali collegamenti pubblici: nessuno

3 STATO DI POSSESSO

Identificativi Corpo A

Beni: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30

Attualmente non sono occupati.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA a favore OMISSIS contro OMISSIS importo ipoteca € 190.000,00 importo capitale € 95.000,00 iscritta in data 15.02.2008 R.P. n° 354 R.G. n° 1822;

- IPOTECA GIUDIZIALE a favore OMISSIS contro OMISSIS importo ipoteca € 10.671,74 importo capitale € 9.535,74 iscritta in data 10.12.2019 R.P. n° 1709 R.G. n° 12212.

4.2.2 Pignoramenti:

-PIGNORAMENTO a favore OMISSIS contro OMISSIS trascritto in data 27.10.2023 R.P. n° 8920 R.G. n° 11853.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Ispezione ipotecaria eseguita in data 11.03.2024.

4.3 Misure penali

Nessuna.



STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576

PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U

E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com – PEC: marco.rondinelli@geopec.it

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: nessuna.

Attestazione di prestazione energetica inerente esclusivamente all'immobile identificato al Corpo A

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30

Categoria: Abitazioni di tipo popolari

Dati Catastali: Foglio n° 36 Particella n° 74 Sub n° 2 graffato al Foglio n° 36 Particella n° 158 piano terra e primo categoria A/4 classe 4 vani 6 rendita catastale € 371,85.

Non presente sarà redatto dal Geom. Rondinelli Marco in qualità di esperto della procedura prima del relativo trasferimento e che la relativa spesa di € 300,00 oltre oneri rimarrà a carico dell'acquirente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuno.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Compravendita attuale: atto n° 10502/3036 del 01.02.2008 Notaio OMISSIS trascritto RP n° 1171 R.G. n° 1821 del 15.02.2008 1/1 contro OMISSIS a favore OMISSIS – Piena proprietà C.F. OMISSIS.

Al suindicato OMISSIS quanto sopra è pervenuto in virtù:

-Successione legale da OMISSIS deceduta il 25/08/1993 denuncia n. 63 vol. 744 del 14/09/1994, trascritta a Terni il 07/11/1994 ai nn. 9149/6827 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio OMISSIS del 01/02/2008 rep. n. 10502/3036 trascritto a Terni il 20/03/2008 ai nn. 3526/2229 con il quale OMISSIS riceve la quota di 3/4 della piena proprietà;

-Successione legale da OMISSIS deceduto il 20/01/1987 denuncia n. 42 vol. 642 trascritta a Terni il 02/05/1988 ai nn. 4181/3067 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio OMISSIS del 01/02/2008 rep. n. 10502/3036 trascritto a Terni il 20/03/2008 ai nn. 3525/2228 con il quale OMISSIS ricevevano la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà.

7 PRATICHE EDILIZIE

Identificativo Corpo A:

-Richiesta del 28.04.1979 per lavori di restauro e risanamento, la commissione edilizia nella seduta del 28.06.1979 con verbale n. 4 esprimeva parere negativo poiché la domanda non era corredata da regolare progetto e documentazione fotografica

attestante sia lo stato di fatto sia i lavori che si intendevano eseguire, parere negativo del 09.07.1979 Prot. n° 2417.

Null'altro è pervenuto dal Comune di Calvi dell'Umbria inerente alla richiesta dei titoli edilizi del 18.01.2024.

7.1 Conformità edilizia:

Identificati Corpo A si dichiara la non possibilità di esprimere la conformità edilizia, in quanto sussiste carenza documentale per accertare tale requisito.

Lo scrivente ha verificato comunque che l'immobile era già esistente alla data di entrata in vigore della Legge 06/08/1967 n° 765 art. 22 comma 1 R.R. n° 02/2015, come risulta dalla verifica della mappa d'impianto del Foglio n° 36 Particella n° 74, attualmente censito al Foglio n° 36 Particella n° 74 sub n° 2 graffato al Foglio n° 36 Particella n° 158.

Relativamente all'annesso agricolo invece, Foglio n° 36 Particella n° 158, lo stesso è presente nella mappa d'impianto (Foglio n° 36 Particella n° 125), ma con le dimensioni riportate anche nell'estratto di mappa aggiornato di circa mt. 2.50 x 2.50 (misure prese dalla mappa).

Per quanto sopra l'immobile uso residenziale (Fg. n° 36 P.IIa n° 74 sub n° 2 graffato al Foglio n° 36 Particella n° 158) risulta antecedente all'entrata in vigore della Legge 06/08/1967 n° 765 art. 22 comma 1 R.R. n° 02/2015, mentre l'annesso (Fg. n° 36 P.IIa n° 158) risulta essere di dimensioni di circa mt. 2.50 x 2.50 (misure prese dalla mappa) e pertanto la maggiore struttura esistente in loco presumibilmente risulterebbe abusiva.

Il tutto vista la carenza documentale avuta dall'Amministrazione Comunale.

Identificativo Corpo: A

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30

Categoria: Abitazioni di tipo popolari

Dati Catastali: Foglio n° 36 Particella n° 74 Sub n° 2 graffato al Foglio n° 36 Particella n° 158 piano terra e primo categoria A/4 classe 4 vani 6 rendita catastale € 371,85.

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30

Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: Foglio n° 36 Particella n° 74 categoria terreno mq. 190.

Bene: Comune di Calvi dell'Umbria (Terni) 05032 – Vocabolo Colleaccetta, 30

Categoria: Ente Urbano

Dati Catastali: Foglio n° 36 Particella n° 158 categoria terreno mq. 300.

Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS – Piena proprietà.

C.F. OMISSIS

Nessun comproprietario

Impianti

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, impianto termo-idricosanitario e scarico in pubblica fognatura (gli impianti devono essere oggetto di rifacimento).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Residenziale	Sup. reale netta	Mq. 161,00	1,00	Mq. 161,00
Annesso	Sup. reale netta	Mq. 6,25	1,00	Mq. 6,25

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la loro consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti e alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetustà e delle altre notizie ritenute utili alla valutazione.

Si è ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio del Territorio di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico del Comune di Calvi dell'Umbria, Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

Identificativo Corpo: A

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO

Residenziale	Mq. 161,00	€ 300,00	€ 48.300,00
Annesso	Mq. 6,25	€ 50,00	€ 312,50

Riepilogo:

DESTINAZIONE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Immobili	€ 48.612,50	€ 48.612,50

La presente valutazione tiene in considerazione anche la corte censita come Ente Urbano e che l'immobile ad uso residenziale risulta in uno stato di abbandono, ed inoltre il vano camera sito al piano primo lato sud est ed adiacente ad altro locale ad uso camera è stato oggetto di un cortocircuito elettrico con sviluppo di incendio interno.

Il locale annesso agricolo esterno si è considerata la superficie riportata nella mappa d'impianto misurata sull'estratto di mappa e l'eccedenza non valutata in quanto presumibilmente abusiva, inoltre anch'esso è in stato di abbandono con il cedimento di parte del piano di copertura.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% degli immobili (fabbricati) dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 15%)

€ 7.291,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale per gli immobili (fabbricati)

€ 1.300,00

Riduzione del valore del 10% degli immobili (terreni) dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 10%)

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 40.020,62
€ 0,00

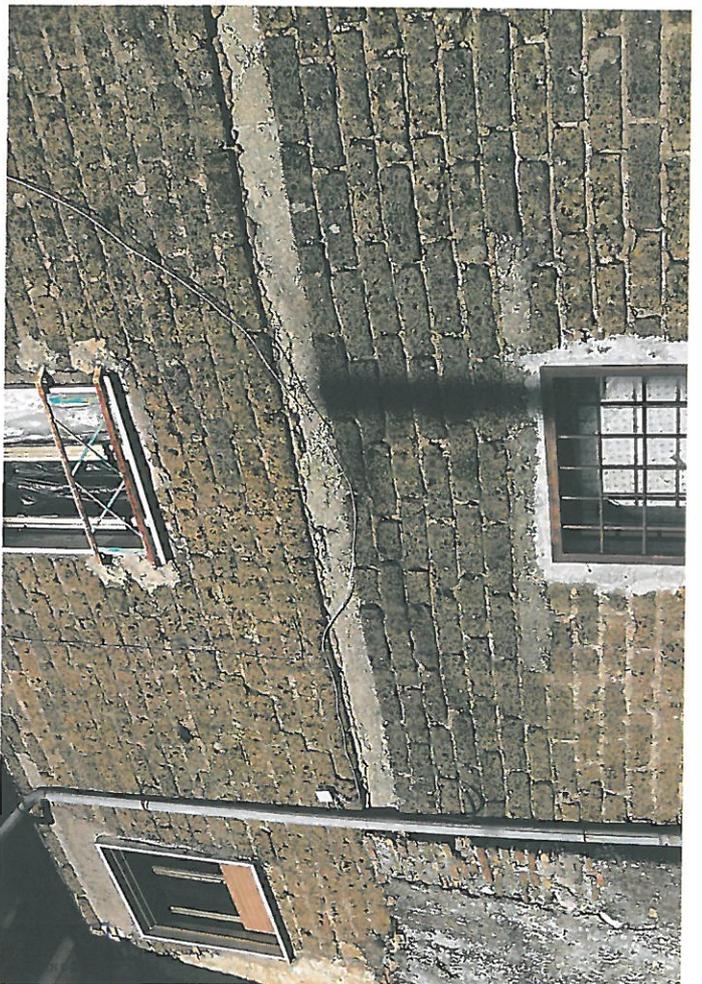
Terni lì 12/03/2024



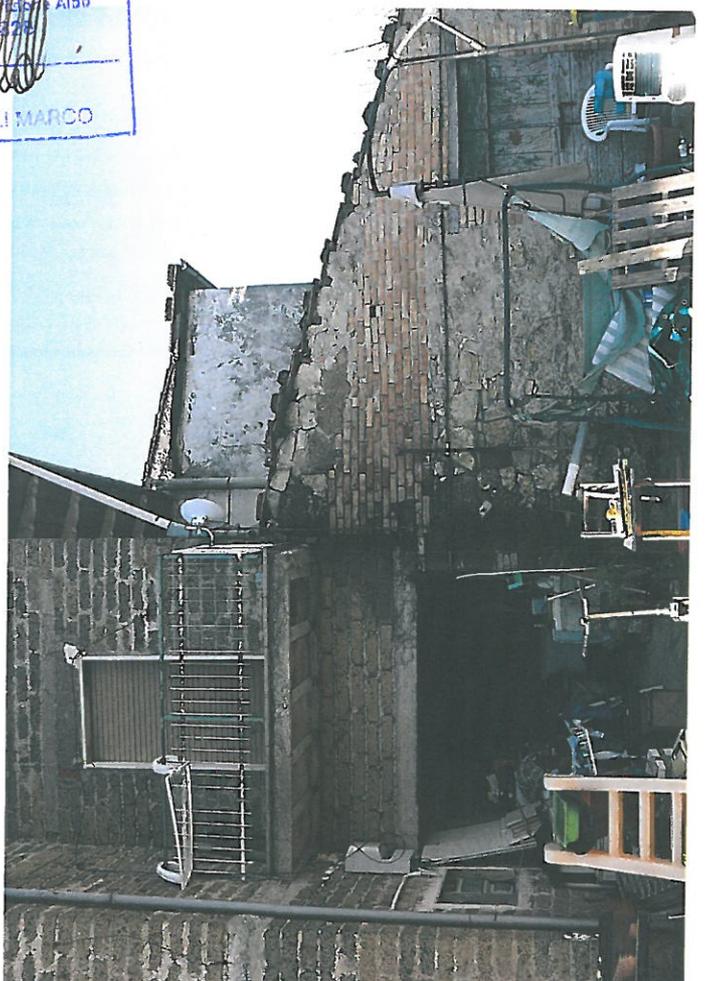
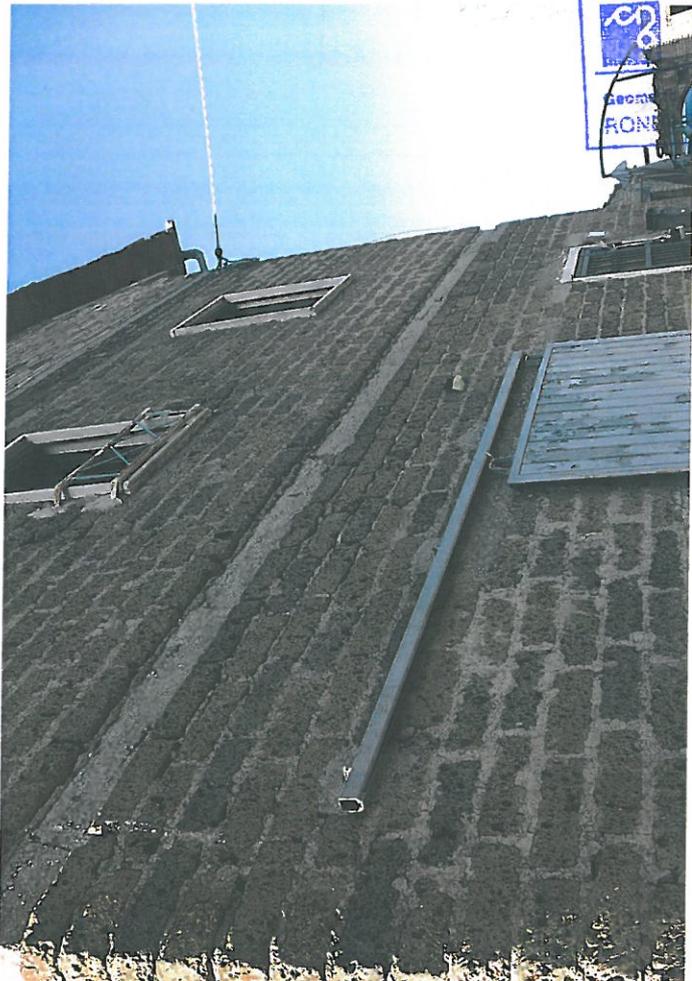
Allegato n°1

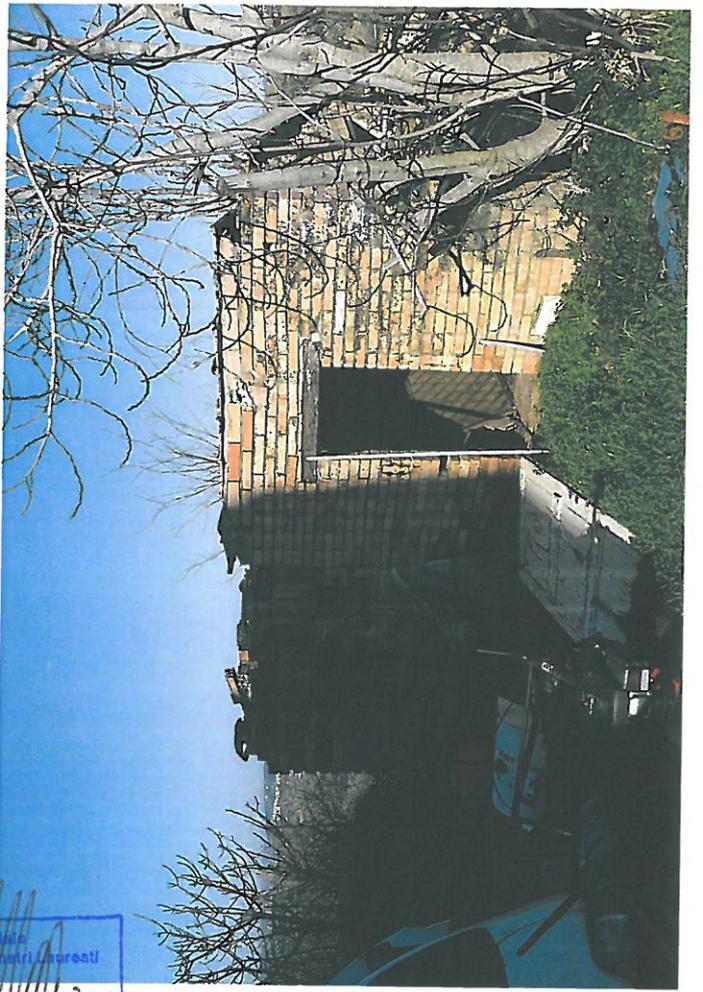
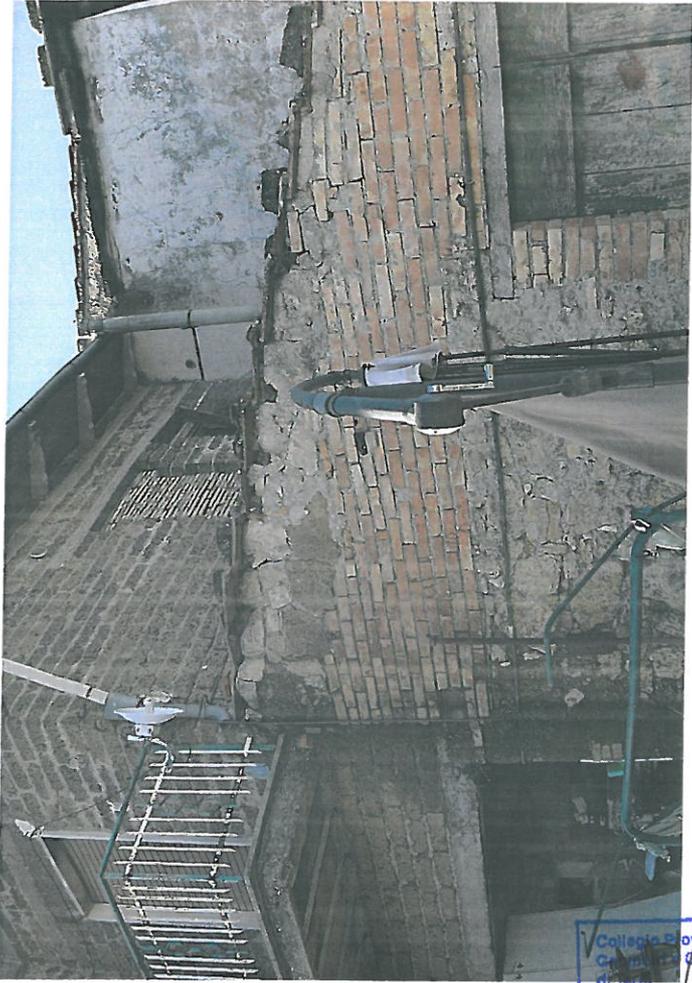
Documentazione Fotografica



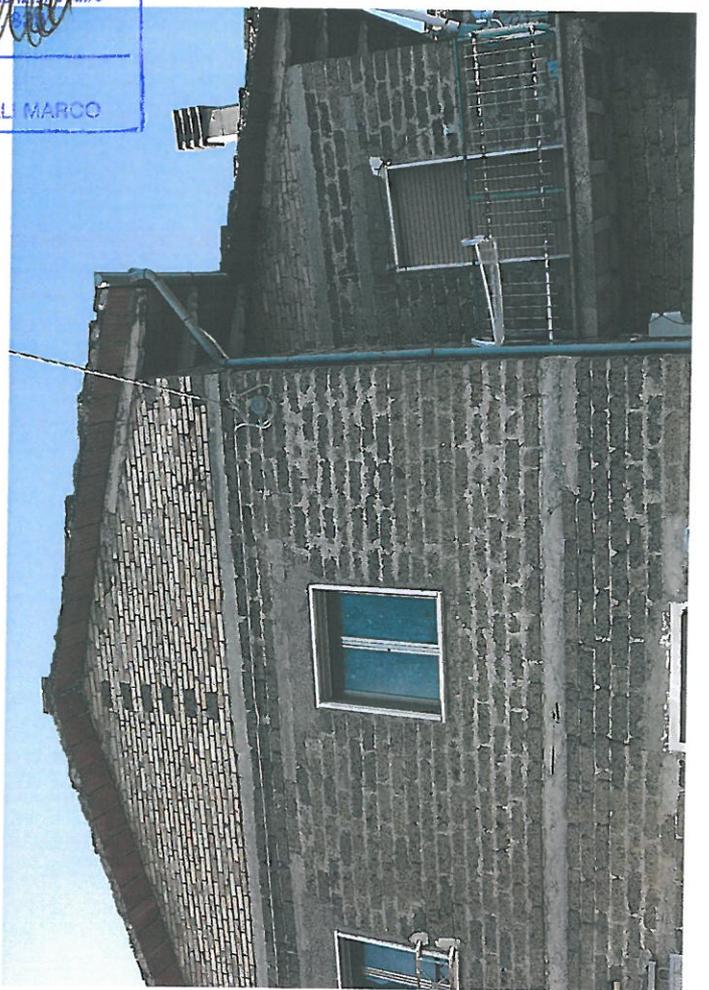
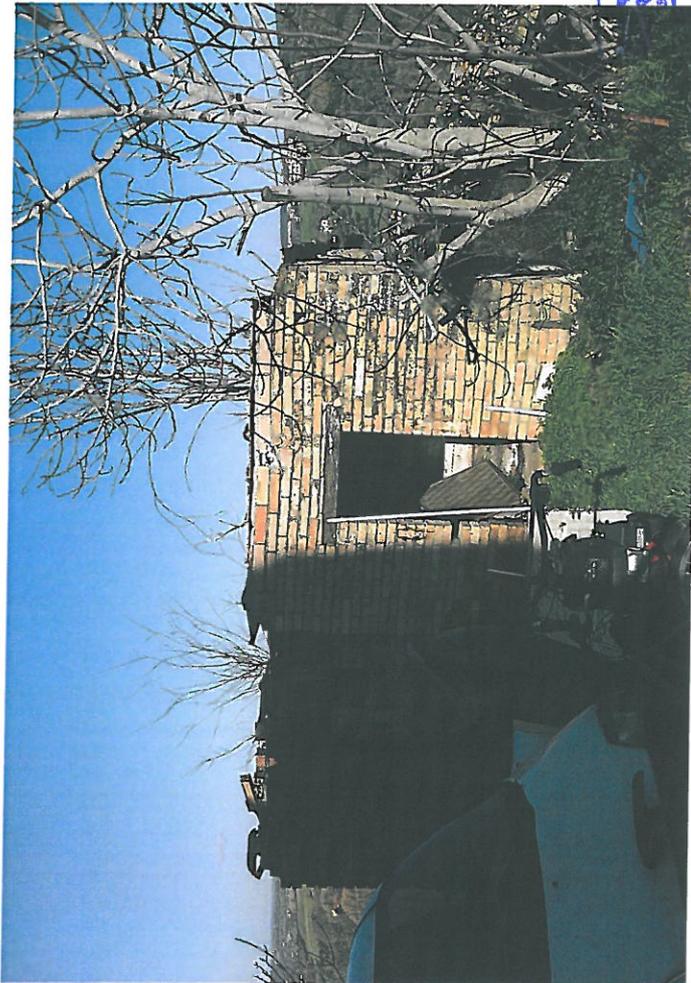


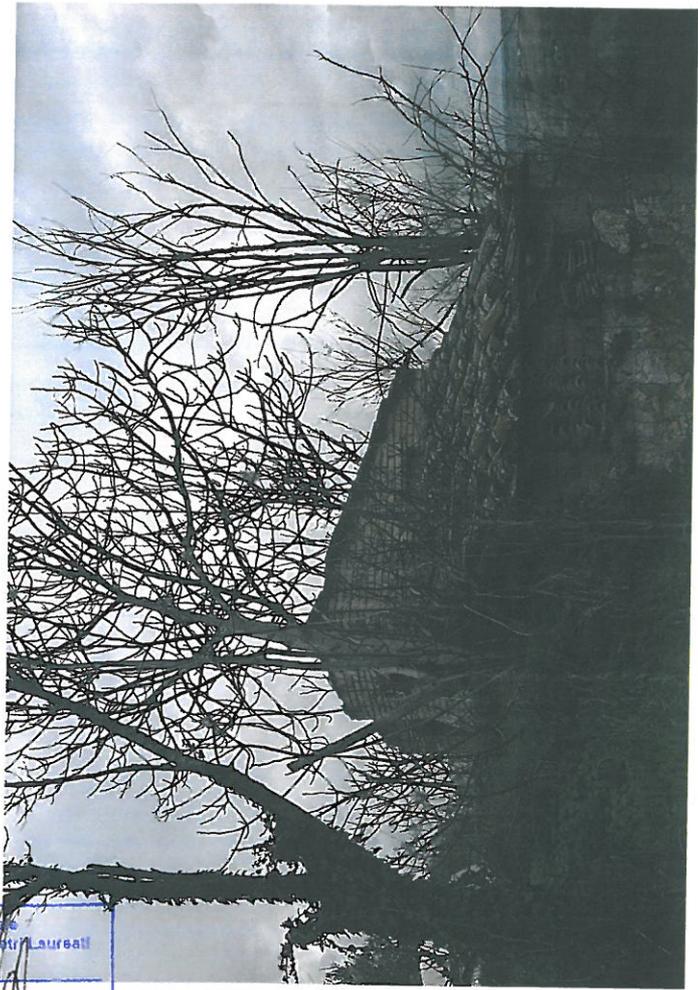
Collegio Provinciale
di Termini
Geometria Albo
1978
Geometra
RONZELLI MARCO





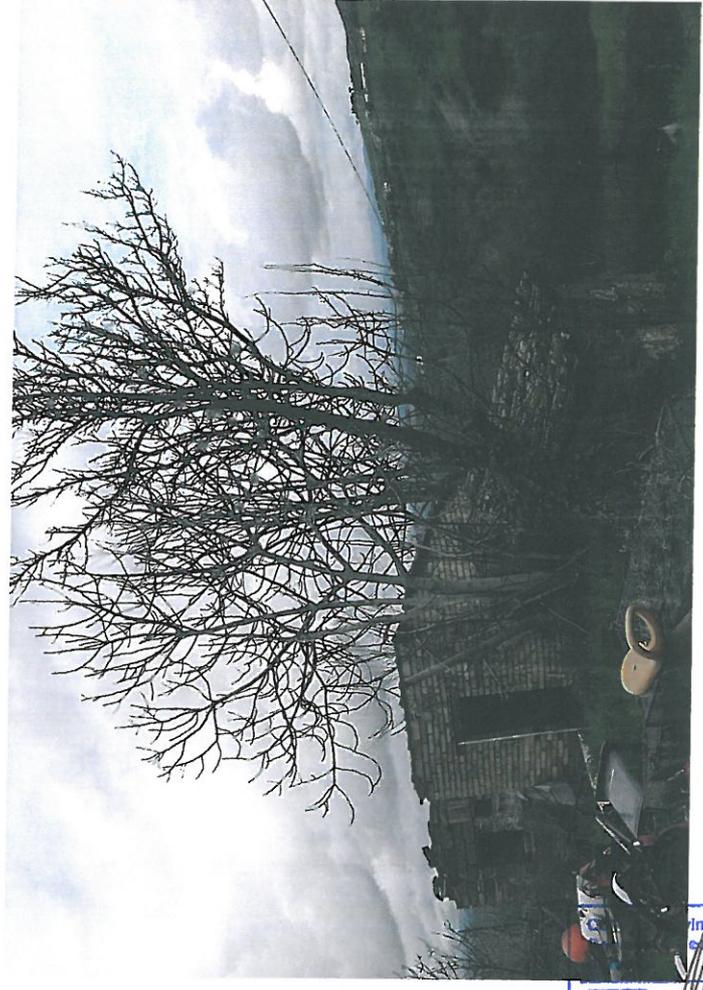
Collegio Provinciale
Giudice Delegato
di Termoli
C. P. 100
Casalino Albo
N. 1000
PELLI MARCO

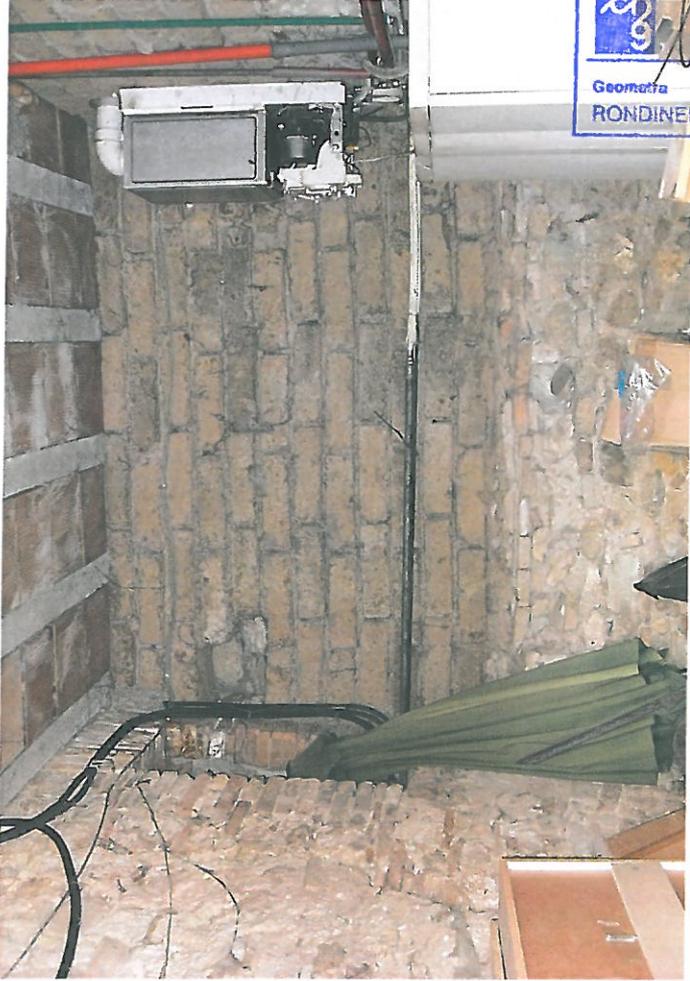
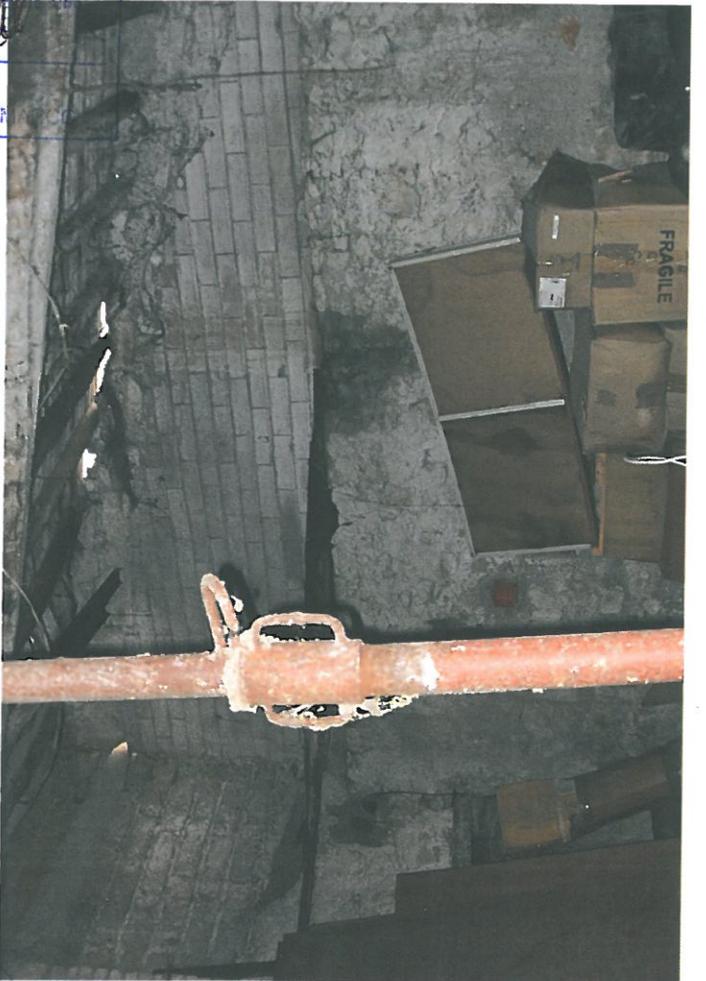




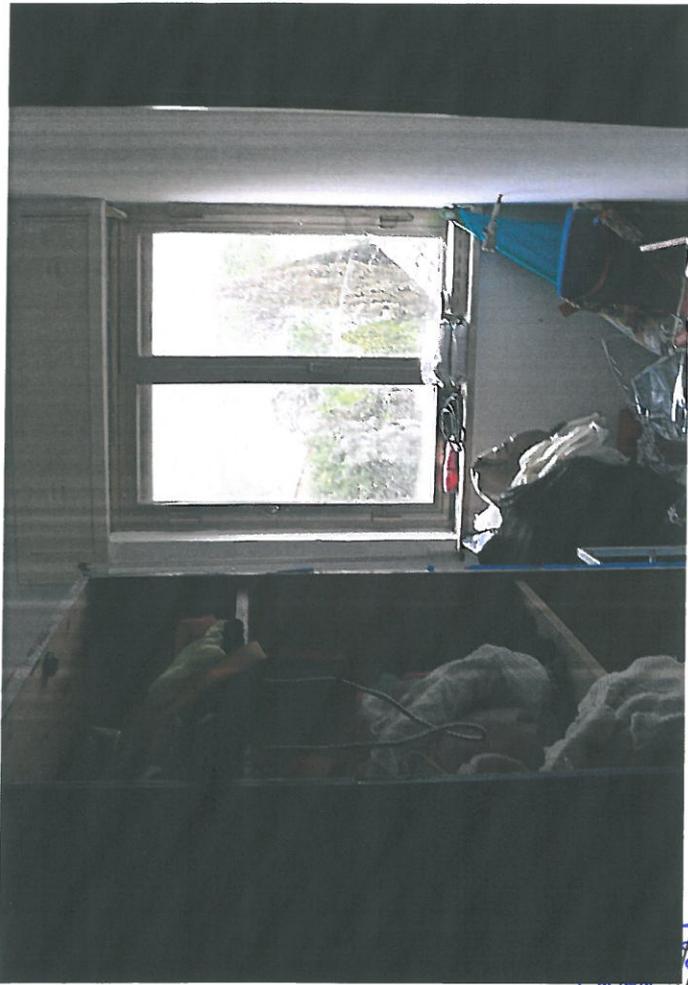
Ingle
Soc. Str. Laureat

Projet de Albo
4.1.1

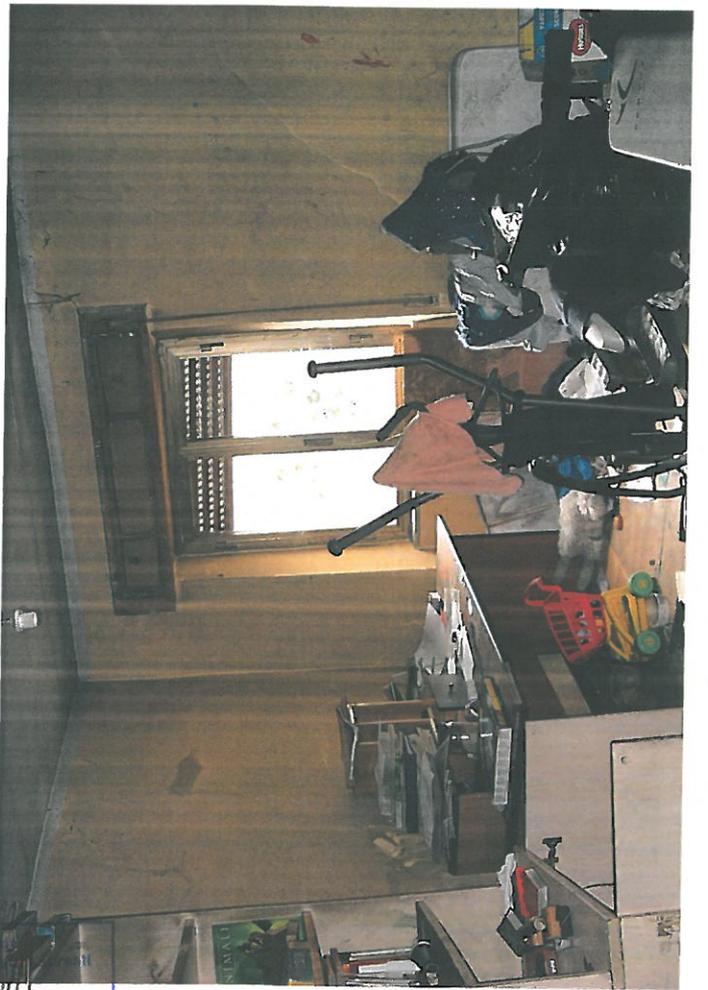
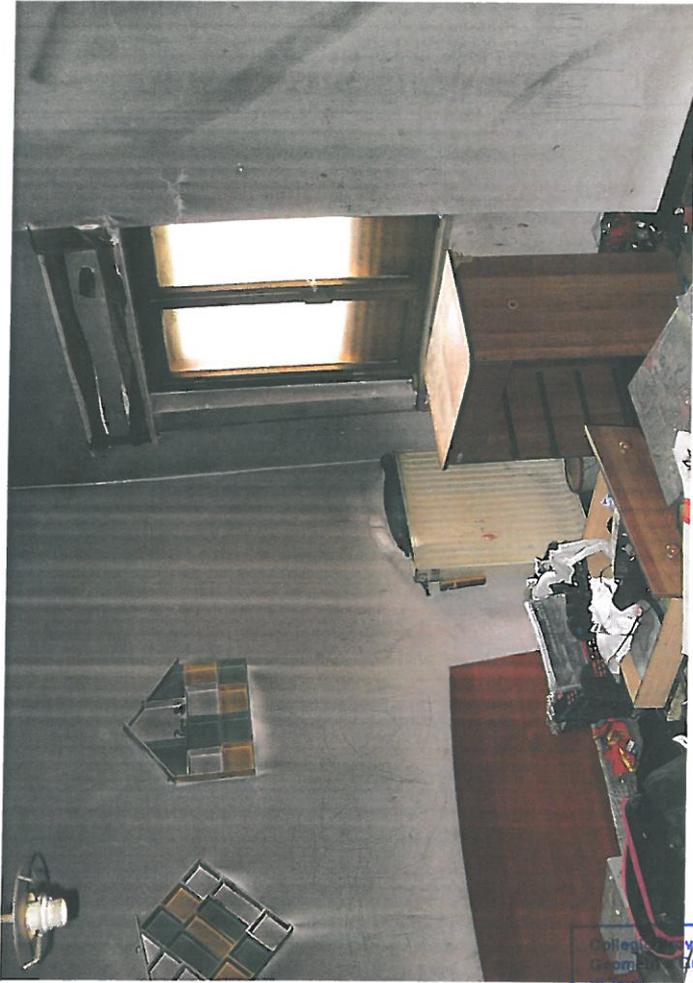




Collegio Regionale
di Terni
Geometra
RONDINELLI P.

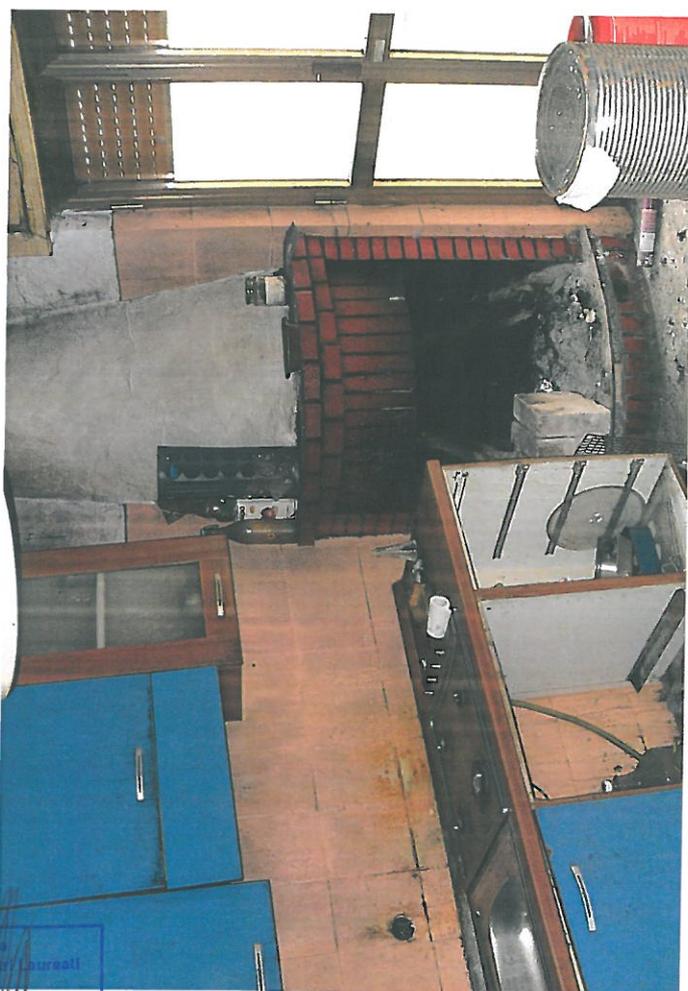
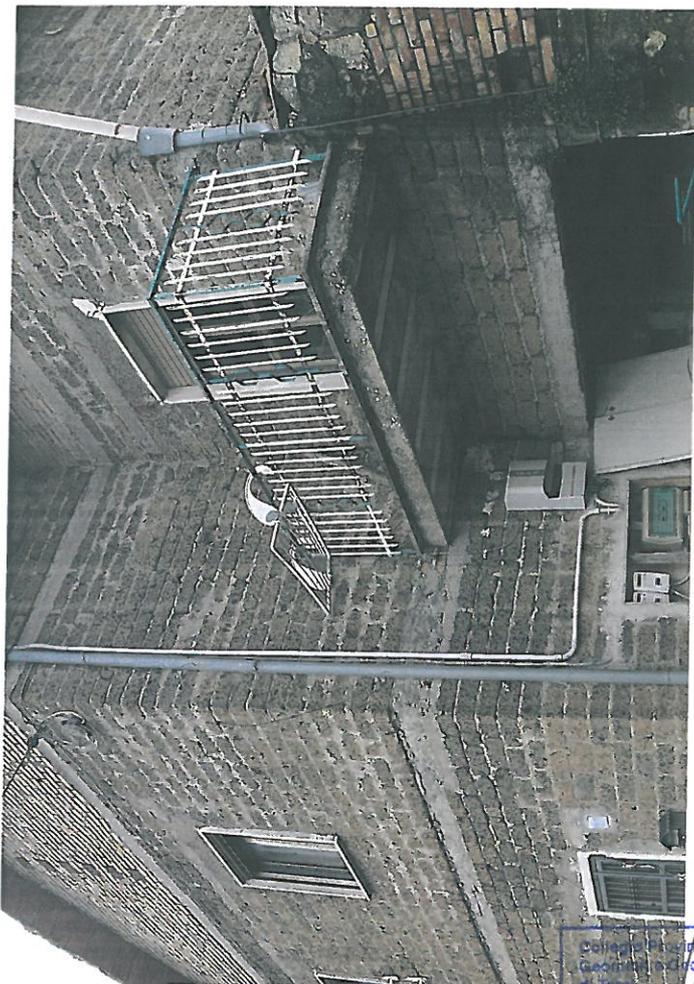


di Terza
Geometra
Albo
MILANO
MELL MARCO



Collegio Vittorio Veneto
Geometra
di Torino
Ing. Aibo
di S.
Geometra
RONDINELLI

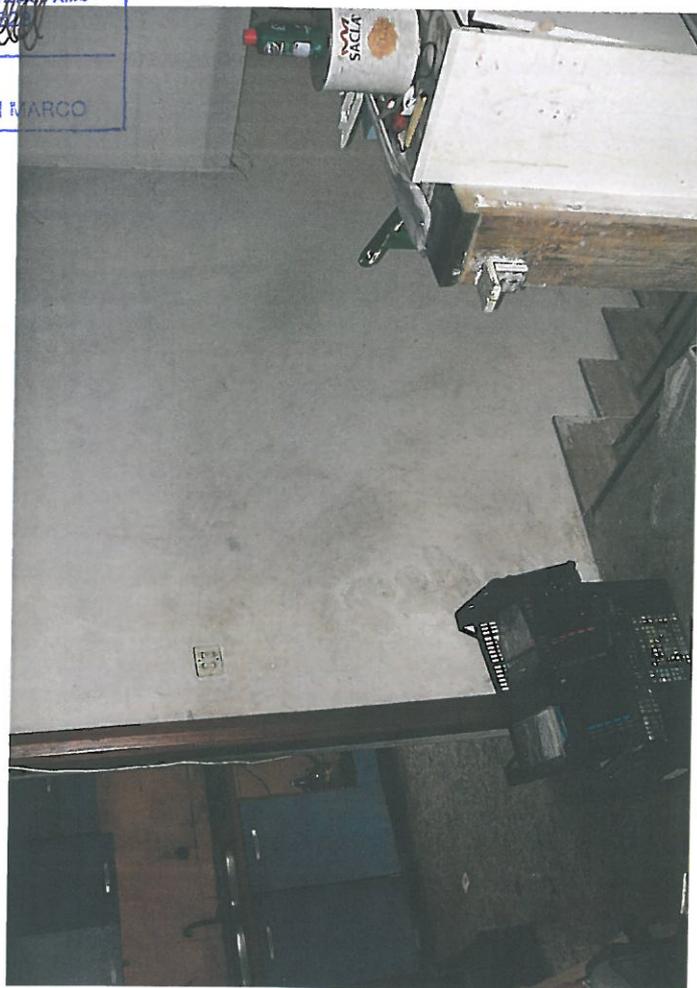




Collegio Provinciale
Geometri e Periti
di Torino

Sezione Albo
di Torino

Gruppo
B. DE VALLI MARCO



Allegato n°2

Estratto di Mappa Planimetrie Catastali



N=52300

E=8200

I Particella: 74



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

17/01/2024

Geometra
RODINELLI MARCO

MODULARIO
F. rig. rend. 407

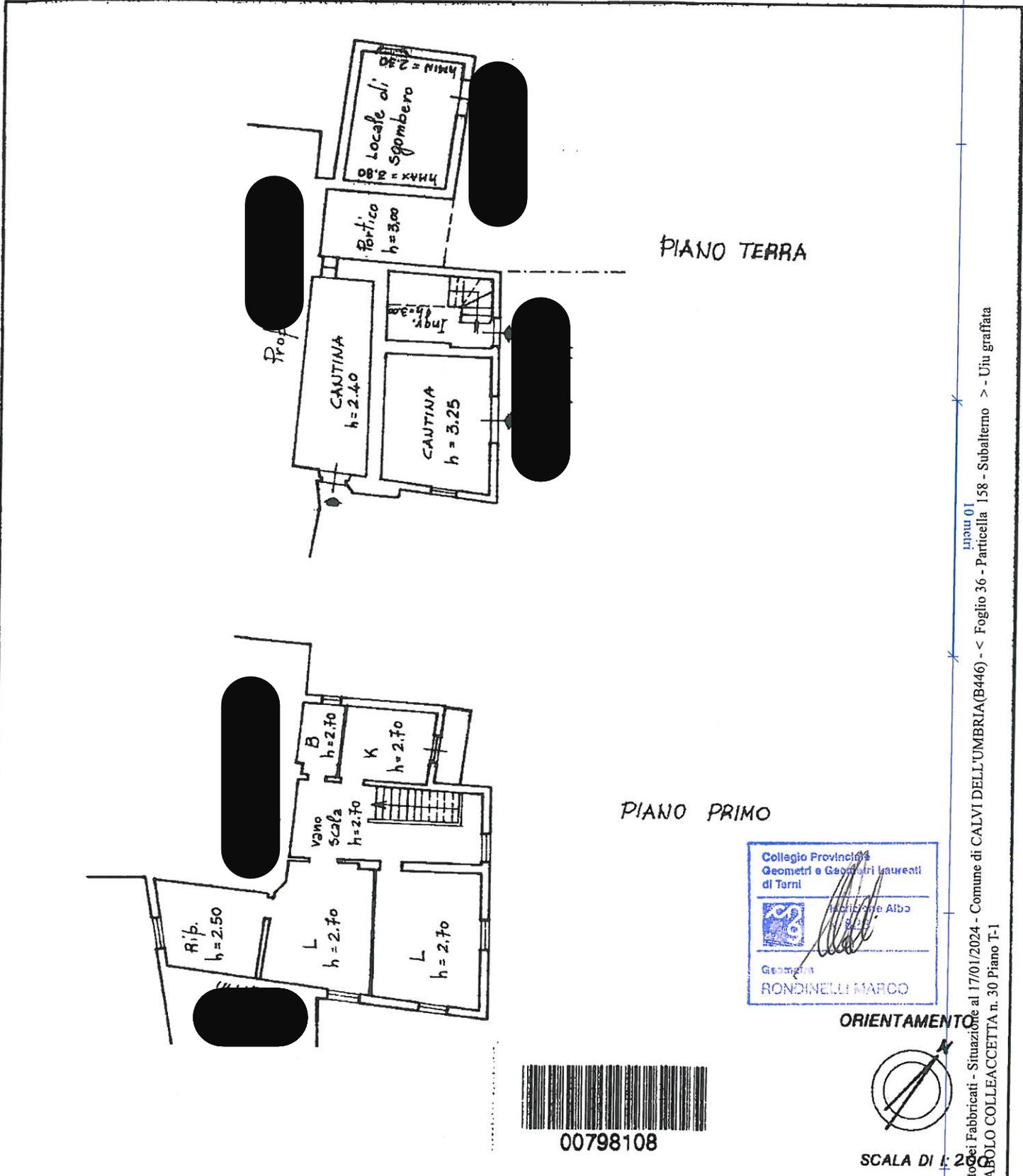


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Calvi dell'Umbria via Via. Colleaccetta civ. 30



00798108



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria di variazione

Compilata dal Geometra VENTORINI
ROBERTO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 31/03/1999 - Data: 17/01/2024 - n. T327984 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)
F. 36 sub. 2
n. 159

Isritto all'albo de Geometri
della provincia di TERNI al n. 488
data Firma Roberto

16/11

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2024 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA(B446) - < Foglio 36 - Particella 158 - Subalterno > - Uiu graffiata
VOCALBO COLLEACCETTA n. 30 Piano T-1