
Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

Contro:



N. Gen. Rep. **89/2023**
Giudice: Dott. Angelini Francesco
Custode Giudiziario: Dott. Vasconi Andrea

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: Ing. Grimani Gabriele
Codice fiscale: GRMGRL60D10L117Y
Partita IVA: 01412840553
Con studio in: L.go Liberotti, 14 - Terni
Telefono: 0744408315

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per l'intero di porzione di complesso edilizio a schiera costituito da un appartamento di civile abitazione, con area di corte annessa, ai piani terra e seminterrato e da un vano ad uso autorimessa al piano seminterrato, siti in Comune di Montecastrilli, località Casteltodino, con accessi da Via della Piantata n.10 e da Via Ternana n.17, rispettivamente.

Le destinazioni sopra indicate corrispondono a quelle legittime, derivanti dai titoli abilitativi urbanistici ed edilizi rilasciati, citate nell'atto di compravendita con cui il debitore è venuto in possesso dei beni; successivamente tali beni sono stati oggetto di una variazione catastale di modifica delle destinazioni d'uso, che è stata attuata in modo del tutto irregolare, essendo priva dei prerequisiti autorizzativi necessari.

L'identificazione catastale attuale è la seguente:

- catasto fabbricati, foglio 51, particella 357, subalterno 11, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale: totale 134 m², piano T, rendita €1.084,56;
- catasto fabbricati, foglio 51, particella 357, subalterno 12, categoria C/2, classe 3, consistenza 94 m², superficie catastale: totale 105 m², piano S1, rendita €145,64;

mentre quella originaria risultava essere:

- catasto fabbricati, foglio 51, particella 357, subalterno 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, , piano T-S1, rendita Lire 840.000;
- catasto fabbricati, foglio 51, particella 357, subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 36 m², piano S1, rendita Lire 108.000.

2. DESCRIZIONE:

Gli immobili oggetto della esecuzione costituiscono la porzione più bassa di un complesso edilizio di cinque stabili unifamiliari a schiera digradanti, realizzati su un terreno leggermente acclive con direzione nord-sud; l'edificio è realizzato con struttura mista di muratura portante in laterizio ed elementi di calcestruzzo armato.

Si precisa che la descrizione degli immobili viene fatta con riferimento alle destinazioni legittime, a cui andranno successivamente ricondotti.

L'appartamento (con accesso al piano terra su Via della Piantata) consta di un piccolo portico di ingresso, un vano adibito a soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno ed un balcone; una scala a chiocciola conduce al seminterrato diviso in due ampi locali (di cui uno con accesso carrabile su Via Ternana) ed un bagno; è inoltre presente un'area di corte recintata di circa 370 mq con alcune piante di olivo ed una grande quercia.

L'appartamento ha altezza interna di 2,70 m, mentre quella del seminterrato è di 2,47 m.

Il piano terra ha pavimentazione ceramica e porte e finestre in legno con persiane in alluminio; il bagno ha rivestimento di piastrelle ceramiche ed è fornito di lavabo, vasca, bidet e vaso igienico; l'appartamento ha riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas (collocata sul balcone) e termosifoni in alluminio e parziale impianto di raffrescamento costituito da due condizionatori split.

La cantina ha pavimentazione ceramica e finestre in legno con persiane in alluminio; il bagno ha pavimento e rivestimento di piastrelle ceramiche ed è fornito di lavabo, piatto doccia quadrato privo di cabina, bidet e vaso igienico; il garage ha pavimento di cemento e porta esterna basculante in acciaio; il bagno ed il garage sono muniti ciascuno di una piccola finestra che prende aria da una bocca di lupo comune.

L'appartamento è predisposto (canne fumarie e comignoli) per la realizzazione di due camini.

N.B. La costruzione presenta evidenti segni di un assestamento fondale che interessa la parte più a valle dell'edificio, con diverse estese lesioni che indicano chiaramente, con il loro andamento, l'origine e la natura del fenomeno. Inoltre si segnala che gli immobili risultano complessivamente carenti di manutenzione, che la scala a chiocciola deve essere sostituita perché danneggiata e pericolosa e che deve essere installata una porta antincendio di separazione tra il garage e la cantina.

Localizzazione WGS84: 42.659278N, 12.511181E

Caratteristiche della zona:

- residenziale semiperiferica (a margine del centro abitato di Casteltodino);

- prossima ai servizi principali;
- Caratteristiche delle zone limitrofe:
- primariamente residenziali.
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo i beni risultavano arredati ad uso ufficio e magazzino ed utilizzati da altro soggetto giusta contratto di locazione registrato in data 23/05/2020 al protocollo 20052312325653817, della durata di anni 6 (+6 di proroga) a decorrere dal 23/04/2020.

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. di assegnazione della casa coniugale:

- Nessuno.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Nessuna.

4.1.5 Note:

- Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA del 15/03/2007 - Registro Particolare 765 Registro Generale 3265, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 16135 del 12/03/2007.

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A. [sede Spoleto (PG) – c.f. 01943160547].

Contro:

- IPOTECA LEGALE del 05/05/2008 - Registro Particolare 1024 Registro Generale 5306, derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE, Pubblico ufficiale EQUITALIA TERNI SPA Repertorio 7773 del 29/04/2008.

A favore: EQUITALIA TERNI S.P.A. [sede Terni (TR) – c.f. 00553250556].

Contro:

- IPOTECA LEGALE del 06/04/2010 - Registro Particolare 687 Registro Generale 4197, derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE, Pubblico ufficiale Equitalia Umbria SPA Repertorio 9002 del 22/03/2010.

A favore: EQUITALIA UMBRIA S.P.A. [sede Foligno (PG) – c.f. 01752500544].

Contro:

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 14/05/2018 - Registro Particolare 627 Registro Generale 4857, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 947/10918 del 10/05/2018.

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE [sede Roma (RM) – c.f. 13756881002].

Contro:

4.2.2 Pignoramenti:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/07/2023 - Registro Particolare 6396 Registro Generale 8602, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1309 del 30/06/2023.

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. [sede Orvieto (TR) – c.f. 00063960553].

Contro:

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

- Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità catastale e urbanistico-edilizia:

Sotto il profilo catastale gli immobili risultano avere una destinazione diversa rispetto a quanto previsto originariamente, ma tale modifica, che non ha comunque comportato trasformazioni di sorta degli immobili, è intervenuta senza l'ottenimento dello specifico titolo abilitativo (per il quale è necessario avere preliminarmente l'assenso del Consiglio Comunale) attraverso la mera presentazione della sola pratica catastale di variazione; ne consegue che è necessario ricondurre gli immobili alla destinazione progettualmente prevista (residenziale) con la presentazione di una nuova denuncia di variazione.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio gli immobili sono conformi per quanto alla sagoma dell'edificio, ma non riguardo alla distribuzione interna, ai prospetti ed alla dimensione del balcone; tali difformità possono essere sanate senza oneri in sede di dichiarazione di agibilità, di cui sono sprovvisti, ai sensi dell'art.147bis della L.R. sopra citata, in quanto costituiscono tolleranze esecutive eseguite durante i lavori per l'attuazione del titolo abilitativo edilizio, non comportanti violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudizievoli dell'agibilità degli immobili ed inoltre non incidenti sull'integrità strutturale e sui parametri edilizi progettuali.

È invece da escludersi la sanatoria della destinazione di fatto (non conforme alle norme urbanistiche ed edilizie) che comporterebbe, ai sensi dell'art.147 della L.R. n.1/2015, una sanzione di circa €19.600,00 ed il pagamento del contributo di costruzione di cui agli articoli 130, 131 e 132, nonché gli adempimenti necessari al rispetto delle normative in materia di dotazioni territoriali e funzionali, anche mediante la loro monetizzazione; va inoltre considerato che, stante la collocazione degli immobili, tale operazione comporterebbe unicamente la diminuzione di valore del compendio, essendo la situazione del mercato immobiliare non favorevole per la corrente destinazione d'uso.

Si segnala infine che è ancora in corso la definizione della lottizzazione, per la quale è stata presentata specifica istanza in data 29/05/2020 con prot. n.5515.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

- Nessuno.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- Adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni:

- Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

- Non presente (Indice di prestazione energetica stimato: G).

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

- Nessuno.

Avvertenze ulteriori:

- Nessuna.

6. PRATICHE EDILIZIE E DESTINAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili sono stati realizzati in un nucleo per edilizia convenzionata con i seguenti atti:

- concessione edilizia (lottizzazione) con delibera del Consiglio Comunale n.55 del 23/09/1999;
- convenzione (lottizzazione) a rogito del Segretario Comunale Dott. Contartese Francesco rep. n.4471 del 13/10/1999;
- concessione edilizia (edifici) n.130 del 25/11/1999 pratica edilizia n.6613/1999;
- variante (lottizzazione) con delibera del Consiglio Comunale n.55 del 21/01/2004 prot.625.

Destinazione urbanistica della p.lla 357:

- **Zona Ca – ESPANSIONI ATTUATE.**

7. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO:**7.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile descritto, sia intrinseche, sia estrinseche, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, lo scrivente si è avvalso delle conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite, rispetto ai quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di condizioni tecnico economiche assimilabili, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le valorizzazioni successive.

7.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Terni

Ufficio Tecnico del Comune di Terni

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- Listino dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria
- Rivista Consulente Immobiliare de Il Sole 24Ore

7.3 Note:

La valorizzazione delle singole parti viene effettuata, con riferimento alle piante dello stato di fatto, sulla scorta delle destinazioni d'uso legittime e non in base alle risultanze catastali. I beni, stante la situazione di degrado degli stessi sopra evidenziata, vengono valutati come **immobili da ristrutturare**.

Corpo Unico**IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:****Dati identificativi:**

- foglio 51, particella 357, subalterno 11.

Dati di classamento:

categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale: totale 134 m², piano T, rendita €1.084,56.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2022 Pratica n.TR0019561 in atti dal 21/03/2022
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.19561.1/2022).

- foglio 51, particella 357, subalterno 12.

Dati di classamento:

categoria C/2, classe 3, consistenza 94 m², superficie catastale: totale 105 m², piano S1, rendita €145,64.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2022 Pratica n.TR0019563 in atti dal 21/03/2022
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.19563.1/2022).

Intestazione:

- [REDACTED]

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/07/2002 Pratica n.62311 in atti dal 18/07/2002
 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2082.1/2002).

e in precedenza, **referito agli originari subalterni 1 e 2:**

Atto del 22/03/2001 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Sede TERNI (TR) Repertorio n.35159 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.1777.1/2001 Reparto PI di TERNI in atti dal 26/03/2001.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]

Da ante ventennio, per atto di compravendita a rogito Notaio Filippetti Carlo di Terni (TR) in data 22/03/2001 Repertorio n.35159, trascritto a Terni (TR) in data 23/03/2001 ai nn.1777/2626, contro:

- IMMOBILIARE PROEDIL S.R.L. [sede Acquasparta (TR) – c.f. 00786580555].

CONSISTENZA:

Destinazione	Piano	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
portico	T	sup reale netta	9,1	0,35	3,2
soggiorno/cucina	T	sup reale netta	33,1	1,00	33,1
disimpegno	T	sup reale netta	4,7	1,00	4,7
camera 1	T	sup reale netta	15,2	1,00	15,2
camera 2	T	sup reale netta	10,6	1,00	10,6
camera 3	T	sup reale netta	12,6	1,00	12,6
bagno	T	sup reale netta	4,6	1,00	4,6
balcone	T	sup reale netta	13,4	0,25	3,4
cantina	S1	sup reale netta	51,4	0,75	38,6
bagno	S1	sup reale netta	5,9	0,75	4,4
garage	S1	sup reale netta	35,5	0,75	26,6
area di corte		sup reale netta	370,0	0,10	37,0
Totale:					194,0

VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO:

Immobile	Consistenza	Valore unitario	Valore intero medio ponderale
abitazione con garage	194,0	€450,00	€87.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1.1 Valutazione dei corpi:**

Corpo	Valore intero medio ponderale	Coefficiente di riduzione	Diritto e quota	Valore diritto e quota
UNICO	€87.300,00	1,00	1/1	€87.300,00
Totali:				€87.300,00

8.1.2 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria: **€13.100,00**

Spese accessorie, di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Corpo	Ragione	Importo intero	Diritto e quota	Importo pro quota
UNICO	Regol. catastale	€1.300,00	1/1	€1.300,00
UNICO	APE	€300,00	1/1	€300,00

Totale: €1.600,00

8.1.3 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore delle quote degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano da assoggettare ad imposta di registro: **€72.600,00**
(diconsi Euro settantaduemilaseicento/00)

Terni, 26/02/2024

L'Esperto alla stima
Ing. Grimani Gabriele

 Firmato digitalmente da
GABRIELE GRIMANI