

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]

contro: **Omissis**



N° Gen. Rep. **57/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-04-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Tecnico incaricato: Dott. Roberto Andreutti
CODICE FISCALE: NDRRRRT66L11L117A
PARTITA IVA: 00059508887
con studio in Sangemini - Via Colleterotondo, 20
Telefono e fax: 0744630413
Cellulare: 3409865887
email: robertoandreutti@alice.it
pec: r.andreutti@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Frazione Portaria Campagna, 47 - Portaria - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Immobile di civile abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis, foglio 64, particella 232 subalterno 3 graffata alla particella 306, subalterno 2, indirizzo Frazione Portaria Campagna, 47, piano T - 1, comune Acquasparta, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 191 mq, rendita € 464,81 euro

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Omissis, foglio 64, particella 306, subalterno 3, indirizzo Frazione Portaria Campagna, 47, piano S1, comune Acquasparta, categoria C/2, classe 2, consistenza 52 mq, superficie 66mq, rendita € 80,57 euro

Corpo: C

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Omissis, foglio 64, particella 306, subalterno 4, indirizzo Frazione Portaria Campagna, 47, piano S1, comune Acquasparta, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 16 mq, rendita € 18,59 euro

Corpo: D

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Omissis, foglio 64, particella 306, subalterno 5, indirizzo Frazione Portaria Campagna, 47, piano S1, comune Acquasparta, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 32,54 euro

Lotto: 002

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





2. Stato di possesso

Bene: Frazione Portaria Campagna, 47 - Portaria - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Immobile di civile abitazione



Corpi: B - C - D
Possesso: Liberi

Lotto: 002



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

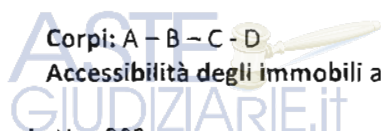
Bene: Frazione Portaria Campagna, 47 - Portaria - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Immobile di civile abitazione

Corpi: A - B - C - D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002



4. Creditori Iscritti

Bene: Frazione Portaria Campagna, 47 - Portaria - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Immobile di civile abitazione

Corpi: A - B - C - D

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002



5. Comproprietari

Beni: Frazione Portaria Campagna, 47 - Portaria - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Immobile di civile abitazione

Corpi: A - B - C - D

Comproprietari: Nessuno

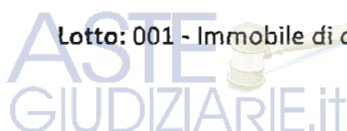
Lotto: 002



6. Misure Penali

Bene: Frazione Portaria Campagna, 47 - Portaria - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Immobile di civile abitazione



Corpi: A - B - C - D

Misure Penali: NO

Lotto: 002



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Frazione Portaria Campagna, 47 - Portaria - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Immobile di civile abitazione

Corpi: A - B - C - D

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002



8. Prezzo

Bene: Frazione Portaria Campagna, 47 - Portaria - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Immobile di civile abitazione

Valore complessivo intero: 160.485,88

Lotto: 002

Valore complessivo intero:

Beni in Acquasparta (TR)
Località/Frazione Portaria
Frazione Portaria Campagna, 47

Lotto: 001 - Immobile di civile abitazione

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

Si - Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

Si - Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Il lotto è costituito da 4 unità immobiliari distinte catastalmente ma di fatto costituenti un unico immobile.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 frazione: Portaria, Frazione Portaria Campagna, 47

L'immobile individuato come corpo A è costituito da una parte più vecchia, ristrutturata a partire dal 1986, della quale non è nota la data di edificazione, costruita in muratura portante, individuata catastalmente con la particella 306 sub 2 (PT - P1) del foglio 64 e da una parte più nuova, edificata



con struttura portante in cemento armato a partire dal 1988, graffiata alla precedente ed individuata catastalmente con la particella 232 sub 3 del medesimo foglio. L'area di pertinenza di questo corpo e dei corpi B-C-D è censita alla particella 306 sub.1 del foglio 64 come bene comune non censibile di 945 mq.



Quota e tipologia del diritto
1/1 di Omissis - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]. Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: Omissis, foglio 64 particella 232 sub.3 graffiata alla particella 306, subalterno 2, indirizzo Frazione Portaria Campagna, 47, piano T - 1, comune Acquasparta, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 191 mq, rendita € 464,81 euro

Derivante da: costituzione del 02/12/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 3654.2/1994)

Confini: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

STRADA VICINALE

Note: Il corpo A è costituito dalla particella 232 sub.3 graffiata con la particella 306 sub. 2 del foglio 64. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 frazione: Portaria, Frazione Portaria Campagna, 47

Note: L'immobile individuato come corpo B è costituito da un locale uso magazzino attualmente utilizzato come taverna del corpo A sebbene non collegata a quest'ultimo. L'area di pertinenza di questo corpo e dei corpi A-C-D è censita alla particella 306 sub.1 del foglio 64 come bene comune non censibile.



Quota e tipologia del diritto
1/1 di Omissis - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]. Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: Omissis, foglio 64, particella 306, subalterno 3, indirizzo Frazione Portaria Campagna, 47, piano S1, comune Acquasparta, categoria C/2, classe 2, consistenza 52 mq, superficie 66mq, rendita € 80,57 euro

Derivante da: costituzione del 02/12/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 3654.2/1994)

Confini: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

STRADA VICINALE

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: prendendo in considerazione l'elaborato planimetrico, presentato in data 01/12/1994, si riscontra l'assenza della porzione corrispondente alla superficie attualmente occupata dal cucinino e dal bagno sottostante raggiungibile attraverso le scale interne. Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 frazione: Portaria, Frazione Portaria Campagna, 47



Note: L'immobile individuato come corpo C è costituito da un locale uso magazzino. L'area di pertinenza di questo corpo e dei corpi A-B-D è censita alla particella 306 sub.1 del foglio 64 come bene comune non censibile.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: Omissis, foglio 64, particella 306, subalterno 4, indirizzo Frazione Portaria Campagna, 47, piano S1, comune Acquasparta, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 16 mq, rendita € 18,59 euro

Derivante da: costituzione del 02/12/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 3654.2/1994)

Confini:

STRADA VICINALE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 frazione:

Portaria, Frazione Portaria Campagna, 47

Note: L'immobile individuato come corpo D è costituito da un locale uso rimessa. L'area di pertinenza di questo corpo e dei corpi A-B-C è censita alla particella 306 sub.1 del foglio 64 come bene comune non censibile.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: Omissis, foglio 64, particella 306, subalterno 5, indirizzo Frazione Portaria Campagna, 47, piano S1, comune Acquasparta, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 32,54 euro

Derivante da: costituzione del 02/12/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 3654.2/1994)

Confini:

STRADA VICINALE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni oggetto della presente stima sono ubicati nella campagna limitrofa alla frazione di Portaria; sono presenti per lo più immobili ad uso abitativo indipendenti o semi indipendenti. La zona circostante vede attività prevalentemente agricole e forestali ed è molto bella da un punto di vista paesaggistico essendo inserita nel contesto dei Monti Martani.

Caratteristiche zona: agricola/residenziale normale

Area urbanistica: agricola/residenziale a traffico scarso con parcheggi normali.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, turistiche

Importanti centri limitrofi: Acquasparta, San Gemini, Massa Martana, Todi.

Attrazioni paesaggistiche: Monti Martani.



Attrazioni storiche: Chiese dei centri limitrofi, palazzi storici e scavi archeologici.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acquasparta (TR), Frazione Portaria Campagna, 47

Occupato

Note: L'abitazione, nel solo piano terra, è occupata [REDACTED] come stabilito nella sentenza nella causa civile di I grado iscritta al n. R.G. 450/2020. Di seguito si riporta la parte inerente della sentenza: " Nella casa coniugale sita in Acquasparta (TR), via Campagna 47/A di esclusiva proprietà del Sig. Omissis, resterà a vivere [REDACTED] tutti gli arredi della casa coniugale sono di esclusiva proprietà [REDACTED]". Contestualmente, nella stessa sentenza, c'è il trasferimento a titolo di liquidazione di alcuni immobili dal Sig. Omissis [REDACTED], di tale trasferimento si trova traccia nella trascrizione n.R.G. 6928 dell'11/08/2020 mentre dell'assegnazione della casa al coniuge non è avvenuta alcuna trascrizione. Si segnala inoltre che nella sentenza, la casa assegnata per uso abitativo non è quella oggetto della presente perizia, che ha numero civico 47 e non 47/A. Il sottoscritto ha anche consultato la trascrizione contro Omissis registro particolare 5360, registro generale 7635, n. rep. 4841 del 03/06/2019 - ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI - nella quale non appare l'immobile del presente corpo A del lotto 1. Per quanto sopra riportato, a modesto parere del sottoscritto, tale occupazione non è opponibile alla procedura.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Acquasparta (TR), Frazione Portaria Campagna, 47

Libero

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Acquasparta (TR), Frazione Portaria Campagna, 47

Libero

Identificativo corpo: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acquasparta (TR), Frazione Portaria Campagna, 47

Libero

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:

In merito al punto 4.1.1 si allega alla presente perizia la ricerca effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Si faccia riferimento a quanto scritto precedentemente nel punto 3 relativamente al corpo A.

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 giudiziale attiva a favore di ██████████ contro Omissis; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Terni in data 07/01/2022 ai nn. 10; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/03/2022 ai nn. 2726/326
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████████ contro Omissis ██████████; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 10/05/2023 ai nn. 1065 iscritto/trascritto a Terni in data 09/06/2023 ai nn. 6679/4871; Nella nota di trascrizione di pignoramento, è stata riportata, per la particella 32 del foglio 63 facente parte dell'unità negoziale 3, una superficie non corrispondente a quella catastale. La superficie riportata è di 32 are e 50 centiare mentre la superficie reale catastale è di 12 are e 50 centiare..
Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Il sottoscritto ha effettuato una ispezione telematica in data 21/03/24 non riscontrando nuove note.

4.3 Misure Penali: nessuna**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: nessuna

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acquasparta (TR), Frazione Portaria Campagna, 47

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificato.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

Identificativo corpo: A – B – C - D

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis (██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Proprietario ante ventennio ad oggi, in forza di atto di donazione a rogito di Pierluigi Jorio, in data 13/10/1986, ai nn. 25501/3996; trascritto a Terni, in data 04/11/1986, ai nn. 237/5839.

Note: Omissis ██████████

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D

7. PRATICHE EDILIZIE:

ASTE GIUDIZIARIE.it



Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 frazione: Portaria, Frazione Portaria Campagna, 47

Numero pratica: 1827/86 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: richiesta di concessione edilizia

Note tipo pratica: la commissione edilizia con verbale 1266 del 29/07/1986 esprime parere favorevole alla concessione n. 33 numero di protocollo 4960 rilasciata in data 06-08-1986. I lavori hanno avuto inizio in data 29-10-86 con comunicazione protocollata al n. 7156 del 04-11-1986.

Per lavori: di ristrutturazione di un fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 29/07/1986 al n. di prot. 4960

Rilascio in data 06/08/1986 al n. di prot. 4960

Dati precedenti relativi al corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 frazione: Portaria, Frazione Portaria Campagna, 47

Numero pratica: 5/88

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: richiesta di concessione

Note tipo pratica: variante alla concessione edilizia n. 33 del 01/08/86.

Per lavori: ampliamento di un fabbricato

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 26/01/1988 al n. di prot. 516

Rilascio in data 03/02/1988 al n. di prot. 516

NOTE: ella documentazione fornita al sottoscritto, dopo aver effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia e urbanistica del Comune di Acquasparta, è presente la richiesta di abitabilità o agibilità da parte del Sig. Omissis in data 13/02/89 ma l'autorizzazione, nonostante risulti compilata in alcune parti non riporta il numero di pratica, il numero di protocollo e la firma del Sindaco.

Dati precedenti relativi al corpo: A

7.1 Conformità edilizia:

Riguardo il corpo B, si è riscontrato un abuso edilizio consistente in una superficie non esistente in planimetria; l'abuso interessa anche il piano sottostante per una superficie equivalente. Entrando nel dettaglio, il sopralluogo ha evidenziato, come si può notare dalle fotografie allegate, che la destinazione d'uso del magazzino è attualmente abitativa ad uso taverna, l'abuso è riferito alla cucina e al bagno presente nel piano sottostante.

Regolarizzabile mediante: sanatoria

Nel caso specifico l'abuso interessa la cucina che ha una SUC (superficie utile coperta) di circa 8,40 mq e il sottostante bagno, con medesima SUC, collegato tramite delle scale e che quindi, nonostante sia disposto in un piano inferiore, può essere considerato, a modesto parere dello scrivente, facente parte del presente corpo B.

Affinché la sanatoria possa essere concessa è necessario che le superfici da sanare non superino, nel rispetto della doppia conformità riferita al vecchio e al nuovo regolamento edilizio, il 20% della SUC (66 mq) del corpo B che calcolato risulta di 13,20 mq. Essendo la superficie abusiva di circa 16,80 mq non rientrerebbe nel 20% concesso.

Bisognerebbe prendere in considerazione una seconda ipotesi ovvero se il calcolo della superficie della cucina abusiva è da riferire al corpo B e quella del bagno da riferire al corpo D in quanto disposta nello stesso piano di quest'ultimo.

Solo dopo un sopralluogo dei tecnici comunali sarà possibile evincere se tali superfici possano essere sanabili del tutto, in parte o se si dovesse ricorrere alla riduzione in pristino.



Nel contesto della presente perizia il sottoscritto reputa più consono detrarre i costi della riduzione in pristino in quanto numericamente le superfici rilevate superano il 20%; si dovrà comunque attendere il riscontro dettagliato degli esperti dell'ufficio urbanistica ed edilizia del Comune di Acquasparta.

Si riportano comunque, a livello informativo, quelli che sarebbero i costi necessari in caso di sanatoria adoperando le indicazioni comunali per i costi di costruzione, per la quota del contributo da applicare a tali costi, per le quote di contributo relative ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ridotte con il coefficiente per insediamenti urbanizzati; tali costi sono pari a circa € 3.070,00 comprensivi del costo per la consulenza professionale necessaria per l'accatastamento. Per tale calcolo il sottoscritto ha preso in esame la Deliberazione Copia della Giunta Comunale n. 30 del 20/03/2023 che ha per oggetto: "Contributo di costruzione, di cui al titolo I, capo II del R.R. 02/2015, relativo ai titoli abilitativi edilizi, aggiornamento dell'incidenza economica oneri di urbanizzazione I e II e costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali".

La detrazione applicata nella presente perizia è di fatto computata mettendo in atto la riduzione in pristino in base al Prezziario Regionale in particolare alla seguente voce: DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATI. Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati, anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; la riparazione dei danni arrecati a terzi, il ripristino di condutture pubbliche o private (fogne, gas, elettricità, telecomunicazioni, acquedotti ecc.) interrotte a causa dei lavori. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il metro cubo calcolato vuoto per pieno) in funzione dell'ubicazione dell'immobile:

- 1) Per edifici isolati fuori dai centri urbani = € 18,00/mc circa;
- 2) Per edifici contigui o ubicati nei centri urbani = € 34,00/mc circa.

Nel caso in esame si prenderà in considerazione la prima voce che è da applicare a 42,00 mc derivanti dal prodotto della superficie di (8,40 mq + 8,40 mq) per un'altezza di 2.50 (comprensiva di solaio).

Va poi aggiunto il conferimento in discarica del demolito (circa 400 q.li stimati di materiale, solai, muro in cemento armato, pietra e laterizio) per una cifra di circa € 600,00.

Oltre a ciò si deve tenere in considerazione che l'attuale parete da demolire metterà alla luce la parete, ora interna, che dovrà essere ripristinata come esterna, infine si devono aggiungere le spese tecniche professionali.

- Costo di demolizione € 756,00
 - Conferimento in discarica € 600,00
 - Ripristino pareti esterne € 1000,00
 - Spese tecniche professionali € 1000,00
- Totale oneri € 3356,00

Dati precedenti relativi al corpo: B



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 51 del 15-09-2008 con variante parziale al piano regolatore generale parte strutturale e parte operativa con delibera n.34 del 01-09-2021
Zona omogenea:	PARTE OPERATIVA art.18: zonazione B2: zone di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti.
Norme tecniche di attuazione:	PARTE OPERATIVA art. 18 Parametri urbanistici ed edilizi nelle singole sottozone Zona B2 – Zone di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti 1. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni in base ai seguenti parametri edilizio urbanistici: luf = Indice di utilizzazione fondiaria, 0,35 mq/mq; SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.; H = altezza massima consentita, ml. 7,50. 2. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sette e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente. 3. Sono ammessi, per i lotti che hanno già utilizzato la capacità edificatoria alla data di approvazione della presente variante tematica del PRG sulle zone B di Completamento denominata "Variante giugno 2012", ampliamenti della Superficie Utile Coperta pari al 20% della S.U.C. esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 ml

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - D



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

L'immobile si trova appena fuori dal centro del paese è costituito da due piani e si presenta in discrete condizioni. Un cancello automatico consente l'accesso al cortile e subito dopo al giardino sottostante; esternamente troviamo un ampio portico ed un terrazzo panoramico. L'ingresso all'immobile è possibile sia dal piano terra sia dal primo piano grazie a delle scale esterne. Al piano terra si trova la cucina, una camera di piccole dimensioni ed il bagno; attraverso una rampa di scale si accede al piano superiore costituito da un ampio salone, un cucinino, tre camere ed un bagno. Dalla sala si accede ad un ampio balcone semiperimetrale.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Superficie netta di circa mq **139,00 mq** esclusi balconi, porticati e corti.

E' posto al piano: **T - 1**

L'edificio è stato costruito nel: **1986** (ristrutturazione di un vecchio fabbricato)

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1988** (ampliamento)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **47** della Frazione Portaria Campagna; ha un'altezza utile interna di circa m. da **2.60** a **2,75** m

L'intero fabbricato è composto da n. **2** piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile risulta essere abitato al piano terra che si trova in buone condizioni; il piano superiore, di contro, è disabitato da alcuni anni ed il salone necessita di essere tinteggiato in quanto veniva usato come una sorta di serra nella quale le piante hanno rilasciato grandi quantità di umidità che ha compromesso l'intonaco. Le componenti edilizie del piano superiore sono di alto pregio, in particolare si segnala il pavimento del salone e la fattura delle porte interne.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.**

Fondazioni

tipologia: **non viste** materiale: **c.a. e muratura**

Strutture verticali

materiale: **muratura mista a c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **scorrevole con porta di ingresso pedonale ad apertura manuale** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **anta battente singola e doppia** materiale: **alluminio ad eccezione di un singolo infisso che è in legno.** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **discrete**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **laterizio e pietra (parte delle scale e piazzale).** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **mattonelle in gres, mattonelle in ceramica e parquet.** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello e vetro condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone

Scale posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone

Impianti:

Citofonico tipologia: video condizioni: buone

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Gas tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Tra il 1986 ed il 1988

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	alimentato con bombolone di GPL privato, termosifoni in alluminio.
Epoca di realizzazione/adequamento	Tra il 1986 ed il 1988
Note	E' presente anche una stufa a pellet al piano terra. E' presente un impianto solare termico per il riscaldamento dell'acqua.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto concerne la consistenza, nel sopralluogo effettuato sono state misurate le superfici nette calpestabili che verranno riportate nello schema sottostante. Dal punto di vista del prezzo unitario (€/mq) il sottoscritto ha ritenuto necessario aumentare il valore di € 785,16 riferito alla superficie commerciale del 15% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, in considerazione della tipologia di costruzione che risulta in parte in cemento armato ed in parte in muratura portante. Il prezzo unitario quindi da prendere in considerazione, per l'abitazione è pari a 901,93, tale valore è quindi applicato, in sede di calcolo, alla superficie netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina p.t.	sup reale netta	19,13	1,00	19,13
camera p.t.	sup reale netta	10,92	1,00	10,92
bagno p.t.	sup reale netta	5,96	1,00	5,96
salone p.1 superficie comprensiva di angolo cottura	sup reale netta	51,00	1,00	51,00
disimpegno p.1	sup reale netta	6,46	1,00	6,46
camera 1 p.1	sup reale netta	16,86	1,00	16,86
camera 2 p.1	sup reale netta	16,07	1,00	16,07
camera 3 p.1	sup reale netta	12,98	1,00	12,98
balcone p.1	sup reale netta	25,00	0,25	6,25
balcone p.1 (superficie eccedente i 25 mq)	sup reale netta	6,67	0,10	0,67
porticato p.t.	sup reale netta	25,00	0,35	8,75
porticato p.t. (superficie eccedente i 25 mq)	sup reale netta	65,56	0,10	6,56
corte al netto della superficie di sedime	sup reale netta	25,00	0,10	2,50
corte (superficie eccedente i 25 mq)	sup reale netta	795,00	0,02	15,90
		1.081,61		180,00

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B

l'immobile è costituito da un unico locale, come riportato nella planimetria depositata il 01/12/1994.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis- Piena proprietà

Superficie netta di circa mq 54,13

E' posto al piano: S1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47 della Frazione Portaria Campagna; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,03 a 2,18 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in discrete condizioni, seppur arredato ed attrezzato è accatastato come magazzino.

Caratteristiche descrittive:

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: non viste materiale: c.a. e muratura

Strutture verticali materiale: muratura mista a c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: scorrevole con porta di ingresso pedonale ad apertura manuale materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone

Infissi esterni tipologia: anta battente singola e doppia materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: discrete

Pavim. Interna materiale: cotto condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: anta singola materiale: legno condizioni: sufficienti

Scale posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Gas tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Tra il 1986 ed il 1988

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il corpo B può essere considerato come taverna non collegata al corpo A per la quale si applica una percentuale di incidenza sul valore a mq commerciale di 901,93 €, del 40% ottenendo un valore di 360,77 €/mq



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino S1	sup reale netta	54,13	1,00	54,13
		54,13		54,13

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto C

l'immobile è costituito da un unico locale, come riportato nella planimetria depositata il 01/12/1994.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis- Piena proprietà

Superficie netta di circa mq 12,74

E' posto al piano: S1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47 della Frazione Portaria Campagna; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in discrete condizioni.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Tra il 1986 ed il 1988

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il corpo C può essere considerato come cantina o locale accessorio non collegato al corpo A per il quale si applica una percentuale di incidenza sul valore a mq commerciale, di 901,93 €, del 25% ottenendo un valore di 225,48 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino S1	sup reale netta	12,74	1,00	12,74
		12,74		12,74



Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto D

l'immobile è costituito da un unico locale, come riportato nella planimetria depositata il 01/12/1994.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis- Piena proprietà

Superficie netta di circa mq 21,78

E' posto al piano: S2

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47 della Frazione Portaria Campagna; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in discrete condizioni.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Tra il 1986 ed il 1988

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il corpo D è accatastato come autorimessa e per tale motivo si applica una percentuale di incidenza sul valore a mq commerciale, di 901,93 €, del 50% ottenendo un valore di 450,96 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Rimesse ed autorimesse	sup reale netta	21,78	1,00	21,78
		21,78		21,78



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1 costituito da un immobile di civile abitazione, ubicato nel Comune di Acquasparta, censito al N.C.E.U. al foglio 64 particella 232 sub.3 graffato con la particella 306 sub. 2, cat. A/2 (abitazione di tipo civile, corpo A), da un magazzino censito al foglio 64 particella 306 sub.3 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito, corpo B), da un magazzino censito al foglio 64 particella 306 sub.4 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito, corpo C) e da un vano censito al foglio 64 particella 306 sub.5 cat. C/6 (stalle scuderie rimesse ed autorimesse, corpo D). Tutti i fabbricati precedentemente riportati risultano graffati ad una corte comune di 945 mq, classificata catastalmente come bene comune non censibile, individuata come particella 306 sub 1 del foglio 306 e costituiscono con essa il lotto 1. Si vuole evidenziare che gli immobili indicati con i corpi B, C e D, presentano un autonomo accatastamento e quindi sarebbero potuti essere considerati come lotti autonomi, ma costituendo fisicamente, con il corpo A, un unico immobile ed usufruendo tutti della medesima corte comune, il sottoscritto ha ritenuto idoneo riunirli in un unico lotto.

Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq commerciale che il mercato immobiliare mette a disposizione.

La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per l'abitazione ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto, che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

CORPO A

Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti, quali:

- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, primo semestre 2023, che riporta per immobili ubicati nella stessa zona, extra urbana rurale, della stessa tipologia (ville e villini) e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 600,00 e 900,00 €/mq.
- listino immobiliare delle CCIAA di Perugia e Terni, quarto trimestre 2023; sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella zona semiperiferica di Acquasparta, nel caso specifico l'immobile in questione può essere considerato in condizioni intermedie tra abitabile e ristrutturato, per cui si possono prendere in considerazione valori compresi tra 600,00 e 1200,00 €/mq.
- agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, in particolare la ricerca si è incentrata nelle frazioni di Portaria, Macerino e Quadrelli, che indicano valutazioni di vendita per immobili simili comprese tra 625,00 €/mq e 1165,00 €/mq; questi ultimi valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così valori compresi tra 562,50,00 €/mq e 1048,50€/mq.

Le fonti citate si riferiscono a valori minimi e massimi di abitazioni in condizioni ordinarie, abitabili, forniti di servizi di urbanizzazione primaria e capaci di fornire una rendita autonoma; il fabbricato oggetto di stima, a sua volta, si trova in condizioni ordinarie.

Tenendo in considerazione le condizioni generali dell'immobile che mette in evidenza, in parte dell'immobile, materiali di finitura di alto pregio ma nel contempo un trascurato stato d'utilizzo, il sottoscritto reputa idoneo calcolare la media dei valori medi delle forcipi di valore sopra riportate che risulta essere di 785,16 €/mq.

Nel sopralluogo effettuato sono state misurate le superfici nette calpestabili, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 785,16 €/mq del 15% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, in considerazione della tipologia di costruzione che risulta in parte in cemento armato ed in parte in muratura portante. Il valore quindi da prendere in considerazione per l'abitazione è pari a 901,93 €/mq, tale valore è quindi applicato, in sede di calcolo, alla superficie netta.

CORPI B, C e D



Riguardo gli altri corpi, non essendo presente, in tale zona, un mercato consistente di compravendita riguardante tale tipologia di beni (C/2 e C/6) il sottoscritto ha ritenuto idoneo applicare l'incidenza percentuale di tali superfici con destinazione C/2 e C/6 rispetto alla superficie commerciale posta pari a 100 (sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI).

Per portare un esempio: se il valore della superficie commerciale è posto pari a 100 e l'incidenza della superficie di un balcone, rispetto alla commerciale, è pari a 25%, si potrà sostenere che il valore del balcone a mq sarà pari al 25% del valore a mq della superficie commerciale. Nel caso della presente perizia, il sottoscritto ritiene opportuno applicare questa seconda modalità, tenendo conto delle percentuali di riduzione da attribuire alle destinazioni d'uso C/2 e C/6 rispetto al valore, precedentemente calcolato, di un mq commerciale pari a 901,93 €.

Il corpo B può essere considerato come taverna non collegata al corpo A per la quale si applica una percentuale di incidenza sul valore a mq commerciale, di 901,93 €, del 40% ottenendo un valore di 360,77 €/mq

Il corpo C può essere considerato come cantina o locale accessorio non collegato al corpo A per il quale si applica una percentuale di incidenza sul valore a mq commerciale, di 901,93 €, del 25% ottenendo un valore di 225,48 €/mq.

Il corpo D è accatastato come autorimessa e per tale motivo si applica una percentuale di incidenza sul valore a mq commerciale, di 901,93 €, del 50% ottenendo un valore di 450,96 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di del Comune di Acquasparta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Agenzie immobiliari: Tecnocasa, Media Re, Simplex Domus, Bonifazi, Aleo Immobiliare.

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili a cura delle CCIAA di Perugia e Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 162.356,42.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cucina p.t.	19,13	€ 901,93	€ 17.253,92
camera p.t.	10,92	€ 901,93	€ 9.849,08
bagno p.t.	5,96	€ 901,93	€ 5.375,50
salone p.1 superficie comprensiva di angolo cottura	51,00	€ 901,93	€ 45.998,43
disimpegno p.1	6,46	€ 901,93	€ 5.826,47
camera 1 p.1	16,86	€ 901,93	€ 15.206,54
camera 2 p.1	16,07	€ 901,93	€ 14.494,02
camera 3 p.1	12,98	€ 901,93	€ 11.707,05
balcone p.1	6,25	€ 901,93	€ 5.637,06
balcone p.1 (superficie eccedente i 25 mq)	0,67	€ 901,93	€ 604,29
porticato p.t.	8,75	€ 901,93	€ 7.891,89
porticato p.t. (superficie eccedente i	6,56	€ 901,93	€ 5.916,66



25 mq)			
corte al netto della superficie di sedime	2,50	€ 901,93	€ 2.254,83
corte (superficie eccedente i 25 mq)	15,90	€ 901,93	€ 14.340,69
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 162.356,42
Valore corpo			€ 162.356,42
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 162.356,42
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.356,42

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.528,48.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino S1	54,13	€ 360,77	€ 19.528,48
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.528,48
Valore corpo			€ 19.528,48
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.528,48
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.528,48

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.872,62.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino S1	12,74	€ 225,48	€ 2.872,62
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.872,62
Valore corpo			€ 2.872,62
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.872,62
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.872,62

D. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.821,91.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino S1	21,78	€ 450,96	€ 9.821,91
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.821,91
Valore corpo			€ 9.821,91
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.821,91
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.821,91

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	180,00	€ 162.356,42	€ 162.356,42
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	54,13	€ 17.114,93	€ 19.528,48



C	Magazzini e locali di deposito [C2]	12,74	€ 2.872,62	€ 2.872,62
D	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,78	€ 9.821,91	€ 9.821,91

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 29.186,91
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.356,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 162.036,51
---	--------------

Lotto: 002

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Data generazione:
23-03-2024

L'Esperto alla stima
Dott. Roberto Andreutti



Pag. 33
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

