

ASTE
GIUDIZIARIE



MARCO
DELLA SALA
Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE

ALLEGATO N°10



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv.to Elena CARDAIO
Esperto: Geom. Marco DELLA SALA

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE



Esecuzione Forzata
ESEC. IMM.RE 46/2024



PROMOSSA DA:

OMISSIS



CONTRO:

OMISSIS



Giudice Es.: **Dr. Francesco ANGELINI**



Custode: **Avv. Elena CARDAIO**



ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 - UNICO



*Tecnico incaricato: **Geom. MARCO DELLA SALA**
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. DLLMRC59M03L117V - P.iva 01730200555
Studio: Terni Strada di Piedimonte, 23
Cellulare: 3296356974
Email: m.dellasala@m5studio.it
Pec: marco.dellasala@geopec.it*



Terni li 15 Aprile 2025



L'ESPERTO
GEOM. MARCO DELLA SALA



Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv. Elena CARDAIO

Esperto, Estimatore: Geom. Marco Della Sala



Lotto 1 - Unico

Fabbricato Cielo-Terra sito in Comune di Arrone (TR), Frazione Rosciano n.22

- Fg. 14 particella 10 Sub.5 Cat. C/2 (Magazzino)
- Fg. 14 particella 10 Sub.6 Cat. A/3 (Appartamento Abitativo)
- Fg. 14 particella 10 Sub.1 B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile)
- Fg. 14 particella 10 ENTE URBANO di Mq. 150

2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) **Quota pari a 1/1 della piena proprietà di OMISSIS**, di un **fabbricato Cielo – Terra** ad uso residenziale facente parte di un complesso di edificio di remota costruzione realizzati in aderenza tra loro (Cfr. Stralcio ingrandito della mappa catastale – Documentazione Catastale All.to 2), sito in Comune di Arrone (TR), Frazione Rosciano n°22 sviluppato su tre livelli: Piano Terra – Piano Primo – Piano Secondo con due piccole corti di terreno ad uso esclusivo.

Il fabbricato di cui sono parte il beni immobili in esame è articolato su tre livelli fuori terra (Terra, Primo e Secondo) con due appartamenti ai piani primo e secondo (di cui quello al primo piano non utilizzabile allo stato attuale) ed un ampio magazzino al piano terra con due rate di terreno scoperto ad uso esclusivo (di cui una inaccessibile al momento del sopralluogo, a causa della per la folta vegetazione presente).

Il Piano Terra (Subalterno 5) si compone di due locali ad uso magazzino con ingresso autonomo dalla Strada Vicinale della Fonte del Colle ed un ripostiglio con accesso autonomo esterno, al momento del sopralluogo inaccessibile per la folta vegetazione. (Cfr. Planimetria di Rilievo All.to 3).

Il Piano Primo, (Subalterno 6/parte) al quale si accede da un'area esterna posta a ridosso della Strada Vicinale della Fonte del Colle recintata e ad uso corte esclusiva, si compone di tre locali ad uso soggiorno e studio ed un bagno con antibagno. (Cfr. Planimetria di Rilievo All.to 3).

Il Piano Secondo, (Subalterno 6/parte), al quale si accede dalla corte di cui sopra attraverso una scala esterna metallica si compone di: Lastrico Solare (di copertura di parte del piano primo), piccola zona cottura di ingresso, soggiorno, una camera da letto, bagno e balcone ed attualmente viene utilizzato dal proprietario come abitazione principale ed abituale. (Cfr. Planimetria di Rilievo All.to 3).

Il Fabbricato di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arrone (TR) con i seguenti identificativi:

Al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 14 particella 10/sub.5**, Frazione Rosciano n°22 - **Piano Terra** – cat C/2, cl. 3[^], della consistenza catastale di Mq. 62 e della Superficie Catastale Totale mq 94, Rendita Catastale € 115,27;
- **Foglio 14 particella 10/sub.6**, Frazione Rosciano n°22 - **Piani 1° e 2°** – cat A/3, cl. 3[^], della consistenza catastale di 9 vani e della Superficie Catastale Totale mq 151, Totale escluse aree scoperte mq 145, Rendita Catastale € 464,81;
- **Foglio 14 particella 10/Sub.1, Bene Comune non Censibile** – Frazione Rosciano – Piano T.;

e
Al Catasto Terreni:

- **Foglio 14 particella 10, ENTE URBANO** della superficie di Mq. 150;

Si precisa che le due piccole rate di terreno scoperto ad uso corte esclusiva fanno parte della particella 10 ENTE URBANO

Il Piano Terra ad uso Magazzino sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 82,74**; il Ripostiglio (attualmente inaccessibile) una superficie di **mq 9,92**; la corte esclusiva una superficie di circa **mq 40,00**;

Il Piano Primo ad uso Abitativo (attualmente non utilizzabile) sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 82,63**;

Il Piano Secondo ad uso abitativo sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq 61,88**; il Terrazzo (Lastrico Solare) una superficie di **mq 15,71**; il Balcone una superficie di **mq 3,00**; la corte esclusiva una superficie di circa **mq 25,00**.

Il Fabbricato sopra descritto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arrone (TR) come segue:

• **Il Magazzino ed il Ripostiglio di Piano Terra: Foglio 14 particella 10/sub.5** cat C/2, cl.3[^] della consistenza catastale di Mq. 62 e della Superficie Catastale Totale mq 94, Rendita Catastale € 115,27 – Frazione Rosciano n.22 - Piano Terra;

In proprietà di: OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Storico Catastale:

- Derivante per Variazione nel Classamento del 27/02/2020 dal F.14 part.10 sub.5 cat C/2, cl.3, di mq 62;
- Derivante per Divisione del 21/04/2019 dal F.14 part.10 sub.4 cat A/3, cl.3, di vani 9,5;
- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.14 part.10 sub.4 cat A/3, cl.3, di vani 9,5;
- Derivante per Variazione Toponomastica del 28/09/2011 dal F.14 part.10 sub.4 cat A/3, cl.3, di vani 9,5;
- Derivante per Variazione del 22/03/1995 (Fusione) dal F.14 part.10 sub.2 e F.14 part.10 sub.3.

- F.14 part.10 sub.3, Unità immobiliare soppressa con Variazione del 22/03/1995 derivante dal F.14 part.10 sub.3, cat A/3, cl.5, di vani 4;

- Derivante per Variazione nel Classamento Automatico del 04/05/1993 dal F.14 part.10 sub.3 cat A/3, cl.5, di vani 4, che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 08/05/1990.

- F.14 part.10 sub.2, Unità immobiliare soppressa con Variazione del 22/03/1995 derivante dal F.14 part.10 sub.3, cat A/3, cl.5, di vani 4;

- Derivante per Variazione nel Classamento Automatico del 04/05/1993 dal F.14 part.10 sub.3 cat A/3, cl.5, di vani 4, che risulta essere così censito fin dalla sua costituzione del 08/05/1990.

• **La porzione del fabbricato ad uso abitativo ai piani Primo e Secondo (di cui il Piano Primo all'attualità risulta inutilizzabile):** Foglio 14 particella 10/sub.6 cat A/3, cl.3[^] della consistenza catastale di 9 vani e della Superficie Catastale Totale mq 151, Rendita Catastale € 464,81 - Frazione Rosciano n.22 - Piano Primo e Secondo;

In proprietà di: OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Storico Catastale:

- Derivante per Variazione nel Classamento del 27/02/2020 dal F.14 part.10 sub.6 cat A/3, cl.3, di vani 9; -
- Derivante per Divisione del 21/04/2019 dal F.14 part.10 sub.4 cat A/3, cl.3, di vani 9,5;
- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.14 part.10 sub.4 cat A/3, cl.3, di vani 9,5;
- Derivante per Variazione Toponomastica del 28/09/2011 dal F.14 part.10 sub.4 cat A/3, cl.3, di vani 9,5;
- Derivante per Variazione del 22/03/1995 (Fusione) dal F.14 part.10 sub.2 e F.14 part.10 sub.3.



Al catasto Terreni:

- **Il terreno tra coperto e scoperto: Foglio 14 particella 10 ENTE URBANO di Mq. 150**

Storico Catastale:

- Derivante per Tipo Mappale del 09/02/1990 dal F.14 part.10, Fabbricato Rurale di mq 150, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche di zona: Zona AGRICOLA -Vincolo ZPS Parco

Il centro più vicino (Comune di Arrone -. TR) dista 5 Km. mentre dalla città di Terni dista circa 23 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: Zona Agricola – Frazione storica di Rosciano.

Collegamenti pubblici (km): I mezzi pubblici che collegano la frazione di Rosciano alla cittadina di Arrone (TR) transitano lungo la strada che collega quest'ultima al paese di Polino (TR) a circa 1 Km. dal fabbricato.

3. STATO DI POSSESSO:

Il Fabbricato oggetto della presente consulenza tecnica attualmente risulta nella disponibilità dal proprietario (debitore esecutato) Sig. **OMISSIS**.

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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

PREGIUDIZIEVOLI

PIGNORAMENTO n.3619 del 02/05/2024: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 27/03/2024 rep.726, a favore di OMISSIS), contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Immobili, siti in Comune di Arrone e censiti al:

- F.14 part.10 sub.5, cat C/2;

- F.14 part.10 sub.6, cat A/3.

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 28/02/2025

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato originario di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva è **stato edificato in epoca remota**, presumibilmente **intorno al 1800**.

Con **Concessione Edilizia n° 207 del 24/01/1978 Pratica n°12 del 02/05/1978** è stato rilasciato a nome di OMISSIS, il titolo edilizio per la **ristrutturazione del fabbricato e la costruzione di un bagno**.

Si precisa che nell'elaborato grafico allegato alla C.E. sopra indicata risulta essere stato apposto un timbro dal Comune di Arrone (TR) senza data e con indicato "Licenza Edilizia n.1. (Cfr. Concessione Edilizia e Elaborato Grafico All.to n° 4)

Giudice Dr. Francesco ANGELINI

Custode: Avv. Elena CARDAIO

Esperto, Estimatore: Geom. Marco Della Sala

Da quanto fornito allo scrivente dal Comune di Arrone (TR) non risulta essere stata rilasciata l'Agibilità.

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

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente tra il rilievo eseguito direttamente sul posto e documentato fotograficamente (per quanto è stato possibile accertare con esclusione delle parti del fabbricato inaccessibili) e le risultanze dell'unico Titolo Edilizio rilasciato per il fabbricato trasmesso allo scrivente dal competente ufficio del Comune di Arrone (TR) che in ogni caso non ricomprende il Piano Terra destinato a Magazzino e indica quello che realmente è Piano Primo come Piano Terra e quello che realmente è il Secondo Piano come Piano Primo, risultano le seguenti difformità:

- Piano Primo: è stato chiuso abusivamente parte del terrazzo per la realizzazione di un antibagno – la conformazione della corte esterna esclusiva è diversa – Internamente sono stati demoliti i tramezzi divisorii che separavano il soggiorno e la cucina.

- Piano Secondo: è stato chiuso abusivamente parte del lastrico solare per la realizzazione di un angolo cottura.

(Cfr. Planimetria di rilievo All.to 3)

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 ARRONE (TR), SULLA BASE DELLE RICHIESTE DALLO STESSO FORMULATE IN FORZA DELL'INCARICO RICEVUTO CHE SI ALLEGANO AL PRESENTE ELABORATO PERITALE E AD EVASIONE DELLO STESSO, 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.

PER TUTTO QUANTO SOPRA DETTO LO SCRIVENTE RITIENE DI NON POTER DICHIARARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie sopra indicate, considerando che la sanatoria sia possibile solo per le opere interne in quanto le chiusure realizzate abusivamente non sono sanabili e per queste si prevede la rimessa in pristino con la DEMOLIZIONE.

Per il costo per la sanatoria delle opere interne si ipotizza in via presuntiva un importo per spese tecniche e diritti amministrativi pari ad €3.500,00 oltre IVA come per legge.

Per il costo delle opere di rimessa in pristino si ipotizza in via presuntiva quanto riportato nel computo metrico estimativo che viene allegato alla presente relazione come parte integrante (Cfr. Computo Metrico Estimativo All.to 5) pari ad € 731,02.

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 dell'immobile da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, si rilevano le seguenti difformità catastali:

a) **Foglio 14 Particella 10/Sub.5 – C/2 – Magazzino Piano Terra:**

Diversa distribuzione interna in quanto nella planimetria catastale risultano comunicanti tra loro tutti i vani che compongono questa unità immobiliare mentre allo stato attuale sia i due locali principali che il ripostiglio risultano separati (il Rip. risulta inaccessibile per la folta vegetazione presente sull'area);

b) **Foglio 14 Particella 10/Sub.6 – A/3 - Abitazione Piano Piano Primo e Secondo:**

Diversa distribuzione interna sia del Piano Primo che del Piano Secondo.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

Al fine di allineare la rappresentazione catastale dell'immobile in questione dovranno essere presentate due variazioni catastale per le due unità immobiliari sopra dette il cui costo complessivo, **è stato ipotizzato in circa € 800,00.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Oneri condominiali: L'unità immobiliare di che trattasi, non fa parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (limitatamente al piano terra per quanto possibile)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente, necessita l'emissione ai fini del decreto di trasferimento

Attestazione dell'Esperto in ordine alla destinazione urbanistica del bene: non necessita per l'emissione del decreto di trasferimento, il Certificato di destinazione Urbanistica in quanto i beni di che trattasi sono fabbricati.

Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 13, i beni pignorati, per quanto possibile accertare, non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 14, per i beni pignorati non risulta reperibile documentazione relativa ad eventuali procedure espropriative per pubblica utilità

Relativamente al quesito n. 18, 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.

Relativamente alle Cause Civili Iscritte in capo al debitore esecutato, si rimanda alla Certificazione allegata alla presente (Cfr. all.to 6) rilasciata dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

- **OMISSIS**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- **OMISSIS**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

PROVENIENZA

Per formalità n.4546 del 08/11/1975 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, le Sig.re OMISSIS, ciascuna per i propri diritti e complessivamente per l'interno vendevano alla Sig.ra OMISSIS, che acquistava una casa di antichissima costruzione, sita in Comune di Arrone, alla frazione Rosciano, composta di

due vani al piano scantinato, e di cucina e due camere al piano superiore, censita in Catasto Rustico alla Partita 920, F.14 part.10 della superficie di Ha 0.10.50.

Per formalità n.1565 del 28/02/2013 (Compravendita): con atto a rogito del OMISSIS la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva alla Sig.ra OMISSIS (coniugata in regime di comunione legale dei beni) che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà, il seguente bene, sito in Comune di Arrone (TR) e censito al F.14 part.10 sub.4 cat A/3.

Per formalità n.8968 del 20/12/2019 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio OMISSIS, la Sig.ra OMISSIS (libera di stato), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva al Sig. OMISSIS, che acquistava per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, i seguenti beni:

- appartamento ad uso abitativo disposto su due livelli, piano primo e secondo, con annessa piccola corte pertinenziale, il tutto in pessimo stato di conservazione, con il solaio parzialmente crollato ed il tetto da rifare, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Arrone (TR), al F.14 part.10 sub.6 cat A/3;

- locali ad uso magazzino posti al piano terra, con annessa corte, costituenti pertinenza dell'appartamento sopra descritto, distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Arrone, al F.14 part.10 sub.5, cat C/2.

Agli immobili inerisce diritto al bene comune non censibile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Arrone al F.14 part.10 sub.1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato originario di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva è **stato edificato in epoca remota, presumibilmente intorno al 1800.**

Con **Concessione Edilizia n° 207 del 24/01/1978 Pratica n°12 del 02/05/1978** è stato rilasciato a nome di OMISSIS il titolo edilizio per la **ristrutturazione del fabbricato e la costruzione di un bagno.**

Si precisa che nell'elaborato grafico allegato alla C.E. sopra indicata risulta essere stato apposto un timbro dal Comune di Arrone (TR) senza data e con indicato " Licenza Edilizia n.1. (Cfr Concessione Edilizia e Elaborato Grafico All.to 4)

Da quanto fornito allo scrivente dal Comune di Arrone (TR) non risulta essere stata rilasciata l'Agibilità.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti e consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Arrone (TR) in data 25/02/2025, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, 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

LOTTO 1 - UNICO

Fabbricato Cielo-Terra sito in Comune di Arrone (TR), Frazione Rosciano n.22

- Fg. 14 particella 10 Sub.5 Cat. C/2 (Magazzino)
- Fg. 14 particella 10 Sub.6 Cat. A/3 (Appartamento Abitativo)
- Fg. 14 particella 10 Sub.1 B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile)
- Fg. 14 particella 10 ENTE URBANO di Mq. 150

A. costituito da un Fabbricato di civile abitazione sviluppato su tre distinti Livelli: Piano Terra con locali ad uso magazzino; Piani Primo e Secondo destinati a civile abitazione, sito in Comune di Arrone (TR), Frazione Rosciano n°22

Il fabbricato oggetto della presente consulenza insiste su terreno identificato nel Catasto Terreni nel Comune di Arrone (TR) al **Fg. 14 P.lla 10** della Superficie Catastale Totale tra coperto e scoperto di Mq.150.

Le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato hanno i seguenti identificativi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Arrone (TR):

Al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 14 particella 10/sub.5**, Frazione Rosciano n°22 - **Piano Terra** – **cat C/2**, cl. 3[^], della consistenza catastale di Mq. 62 e della Superficie Catastale Totale mq 94, Rendita Catastale € 115,27;
- **Foglio 14 particella 10/sub.6**, Frazione Rosciano n°22 - **Piani 1° e 2°** – **cat A/3**, cl. 3[^], della consistenza catastale di 9 vani e della Superficie Catastale Totale mq 151, Totale escluse aree scoperte mq 145, Rendita Catastale € 464,81;
- **Foglio 14 particella 10/Sub.1, Bene Comune non Censibile** – Frazione Rosciano – Piano T.;

Al Catasto Terreni:

- **Foglio 14 particella 10, ENTE URBANO** della superficie di Mq. 150;

Si precisa che le due piccole rate di terreno scoperto ad uso corte esclusiva fanno parte della particella 10

ENTE URBANO

- I due locali ubicati al Piano Terra hanno un'altezza pari a Ml.2,45 e Ml. 2,50; hanno rispettivi ingressi autonomi e sono composto ognuno di due vani.

Lo scrivente precisa che è parte del piano terra un piccolo vano ripostiglio autonomo al quale non è stato possibile accedere in quanto al momento del sopralluogo è stato impossibile raggiungere l'ingresso, posto sul fronte retrostante l'edificio per la folta vegetazione presente. (Cfr. planimetria di rilievo All.to 3)

- I due piani superiori dell'edificio, Piano Primo e Piano Secondo costituiscono l'abitazione; il Piano Primo ha altezze di Ml. 3,00 e Ml. 3,25 ed al momento del sopralluogo risultava in pessimo stato di conservazione e non abitabile, utilizzato perlopiù come magazzino, è composto da tre locali con un piccolo wc ed antibagno abusivo. Il Piano Secondo attualmente utilizzato come residenza del proprietario ha un'altezza variabile di Ml. 2,32 – 2,55 – 3,28 – 2,86 e 2,90 ed è composto da due vani con soggiorno e camera da letto, bagno e piccolo cucinino abusivo. (Cfr. planimetria di rilievo All.to 3)

Tutto il fabbricato è attualmente utilizzato da proprietario.

Destinazione urbanistica:

Nel PRG vigente per il Comune di Arrone (TR) il fabbricato in oggetto ricade in **Zona "Agricola" con vincolo ZPS**

N.B.: - Per le specifiche del PRG adottato si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale Ragguagliata (mq)
Magazzino (P.T.) (sub 5/p)	Sup. lorda	92,66	0,33	30,58
Ripostiglio (P.T.) (sub 5/p)	Sup. lorda	9,92	0,33	3,27
Corte esclusiva (P.T.) (sub 5/p)	Sup. lorda circa	39,00	0,10	3,90
Appartamento (P.1°) (sub 6/p)	Sup. lorda assentita	83,63	0,50	41,81
Corte esclusiva (P.1.) (sub 6/p)	Sup. lorda circa	25,00	0,10	2,60
Appartamento (P.2°) (sub 6/p)	Sup. lorda assentita	55,41	1,00	55,41
Terrazzo (attualmente occupato in parte cucina abusiva da ripristinare) (P.2°) (sub 6/p)	Sup. lorda assentita	6,47	0,25	1,62
Terrazzo (P.2°) (sub 6/p)	Sup. lorda	15,71	0,25	3,93
Balcone (P.2°) (sub 6/p)	Sup. lorda	3,00	0,25	0,75
Sommano		331,80		143,87

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: In pietra a sacco (se esistenti)
Strutture verticali: materiale: Muratura in pietra., condizioni: Mediocri, per quanto visionabile.
Solai: tipologia: ferro e laterizio - legno, condizioni: Mediocri, per quanto visionabile.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: Mediocri, per quanto visionabile.
Scale: in ferro.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente con scuri interni, materiale: legno e alluminio, protezione: nessuna, condizioni: Scadenti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: Scadenti.
Manto copertura: dimateriale: elementi in laterizio, coibentazione: inesistente, condizioni Scadenti, per quanto visionabile.
Pareti esterne: materiale: murature in pietra, coibentazione: inesistente, rivestimento: solo in parte intonaco – rimanenza a faccia vista- condizioni: Scadenti
Pavim. Esterna: materiale: zone carrabili con massetto in Cls e pietra
Rivestimento: Bagno P.2°, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: Discrete.

 *Portone
ingresso:*

tipologia: anta unica a battente in legno per piano terra e primo; per piano secondo in alluminio - condizioni: Scadenti.

*Pavim.
Interna:*

materiale: Piano primo e secondo in ceramica – Piano Terra in Cls e battuto di terra, condizioni: Scadenti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: Inesistente

Gas: tipologia: Solo bombola esterna per cucina piano secondo

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile – Condizioni: pessime.

Fognatura: tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile

Termico: tipologia: Inesistente su tutti i piani – Camino al Piano primo; alimentazione: Legna – Stufa a petrolio Piano secondo

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa per i soli locali che possono essere assunti come riscaldati rientra nella Classe G.

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

Il Costo per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica sarà pari ad €300,00 oltre oneri di Legge

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato complessivo del dell'appartamento in oggetto riferito alla data di stesura della presente relazione nello stato di fatto e di diritto in cui il bene da stimare si trova all'attualità.

In modo particolare non si è tenuto conto del contratto di locazione di cui sopra si è detto.

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 ragguagliata. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: Ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica e la posizione che lo rende difficilmente 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, 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 ed in modo particolare l'esperienza maturata dallo scrivente.

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato del fabbricato in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio nella Provincia di Terni ed in modo particolare per zone depresse come quella in cui è ubicato il fabbricato di che trattasi.

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 pessimo, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato difficilmente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi difficile e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole.

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 dei 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.

In ogni caso per determinare i coefficienti di ragguglio o ponderazione lo scrivente ha tenuto conto di una serie di ulteriori fattori che possono diminuire o aumentare quelli precedentemente indicati che sono da ritenersi indicativi.

8.2. Fonti di informazione

Listino della Borsino immobiliare, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI).

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 considerato libero da pregiudizievoli e da contratti di locazione in essere, 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 considerato libero.

8.3. Valutazione corpo unico

Lotto Unico - Fabbricato di civile abitazione sviluppato su tre distinti Livelli: Piano Terra con locali ad uso magazzino; Piani Primo e Secondo destinati a civile abitazione, sito in Comune di Arrone (TR), Frazione Rosciano n°22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale raggugliata mq</u>	<u>Valore Unitario €/mq</u>	<u>Valore Complessivo €</u>
Fabbricato Cielo-Terra con Piccola Corte Esterna Esclusiva	143,87	300,00	43.161,00
<u>Totale</u>	<u>143,87</u>		<u>43.161,00</u>

ID

Immobilabile

Superficie complessiva raggugliata

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota 1/1

A	Fabbricato di civile abitazione Cielo – Terra sito in Comune di Arrone (TR) Frazione Rosciano n°22	143,87	€ 43.161,00	€ <u>43.161,00</u>
---	--	--------	-------------	---------------------------



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 per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 6.474,15
- Spese di regolarizzazione edilizia	€. 3.500,00
-Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 800,00
-Costo di ripristino delle parti abusive (Cfr. Computo Metrico All.to 5)	€. 731,02
-Spese condominiali insolute alla data odierna:	Nessuna
-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 1 - UNICO

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, compreso il costo di ripristino ante opera delle parti abusive con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€. 36.686,85**

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e dei costi di ripristino delle opere abusive e dell'APE a carico dell'acquirente:

€. 31.355,83

Relazione lotto 001 creata in data 15/04//2025

Codice documento: EI-24-0000046-001



Giudice Dr. Francesco ANGELINI

Custode: Avv. Elena CARDAIO

Esperto, Estimatore: Geom. Marco Della Sala