

**TRIBUNALE DI TERNI**



**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento: [REDACTED]



**N° Gen. Rep. 34/18**

**Giudice: Dott.ssa FRANCESCA GROTTERRIA**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 37 – Terreni, S. Gemini Loc. Solfonare P.Ile 432, 261, 71**

**Lotto 38 – Terreni, S. Gemini Loc. Solfonare P.Ila 434**



**Esperto alla stima:** Ing. Giovanni Moscato  
**Codice fiscale:** MSCGNN72P15L049X  
**Studio in:** Via Magenta 15 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-423686  
**Fax:** 0744-423686  
**Email:** g.moscato@mg-ingegneria.it  
**Pec:** giovanni.moscato2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Terreni, S. Gemini Loc. Solfonare

Lotto: 001

Dati Catastali: Intestatario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprieta` per 1/1

- Comune di S. Gemini
1. Foglio 18, P.IIa 432  
Categoria Semin. Arbor. classe 3 Superficie 2910 mq RD 9,77 € RA 9,77 €
  2. Foglio 18, P.IIa 434  
Categoria Semin. Arbor. classe 3 Superficie 2410 mq RD 8,09 € RA 8,09 €
  3. Foglio 18, P.IIa 261  
Categoria Semin. Arbor. classe 3 Superficie 9910 mq RD 33,27 € RA 33,27€
  4. Foglio 18, P.IIa 71  
Categoria Pasc. Cesp. classe U Superficie 210 mq RD 0,05 € RA 0,01 €

### 2. Stato di possesso

Possesso: Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

### 4. Creditori Iscritti

MASSA DEI CREDITORI

### 5. Comproprietari

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

Misure Penali: Sentenza di fallimento Tribunale di Terni Rep. 36/2018 DEL 26/07/2018

### 7. Continuità delle trascrizioni

Continuità: SI

### 8. Prezzo

Lotto 37 € 86.768,00

Lotto 38 € 25.894,40

Terreni, S. Gemini Loc. Solfonare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 37 E 38 - Terreni, S. Gemini Loc. Solfonare**  
**CONSIDERAZIONI COMUNI AI LOTTI**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Terreni

1. Comune di S. Gemini  
Foglio 18, P.IIa 432  
Categoria Semin. Arbor. classe 3 Superficie 2910 mq RD 9,77 € RA 9,77 €
2. Foglio 18, P.IIa 434  
Categoria Semin. Arbor. classe 3 Superficie 2410 mq RD 8,09 € RA 8,09 €
3. Foglio 18, P.IIa 261  
Categoria Semin. Arbor. classe 3 Superficie 9910 mq RD 33,27 € RA 33,27€
4. Foglio 18, P.IIa 71  
Categoria Pasc. Cesp. classe U Superficie 210 mq RD 0,05 € RA 0,01 €

**Quota e tipologia del diritto 1/1**

: Dati Catastali: Intestatario: [REDACTED]  
con sede in [REDACTED] Proprieta' per 1/1

**Millesimi di proprietà di parti comuni: NON Presenti**

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: Agricola, ma soggetta ad espansione artigianale D4 – Loc. Solfonare.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'area oggetto di stima risulta libera.

**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:*

Nessuna.

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:*

4.2.2 *Pignoramenti:*

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

1. ISCRIZIONE del 21/04/2017 - Registro Particolare 565 Registro Generale 4087  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1809 del 12/10/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE  
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE  
Derivante da 0282 LODO ARBITRALE  
Capitale € 201.624,80 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi € 3.650,23 Spese € 57.684,00 Totale € 262.959,03  
Sulle p.lle 71, 432, 434, 261 del Foglio 18 di San Gemini

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto VIA DEI

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



2. ISCRIZIONE del 28/01/1991 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1293  
Pubblico ufficiale Moretti Carlo Repertorio 14597 del 13/01/1971  
Sulla p.lle 71 del Foglio 18 di San Gemini





4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

- ATTO GIUDIZIARIO. Sentenza dichiarativa il fallimento 34/2018
- Registro generale n. 7012
- Registro particolare n. 4789 Presentazione n.18 del 13/08/2020
- Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
- Data 26/07/2018 Numero di repertorio 36
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZ FALLIMENTARE Codice fiscale 800 069 30558
- Sede TERNI (TR)
- A favore di massa dei creditori di [REDACTED]

Sulle p.lle 71, 432, 434, 261 del Foglio 18 di San Gemini

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Assenti

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

Assenti

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Assenti

**Millesimi di proprietà:** Assenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessaria

**Indice di prestazione energetica:** -

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**



**7.1 Conformità edilizia:**

SI



**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Art. 20 – D4 - Zone Artigianali di espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



**7.3 Conformità catastale**

Catastalmente l'immobile risulta conforme

Spese di regolarizzazione: 0



Descrizione: **LOTTO 37 -Terreni, S. Gemini Loc. Solfonare**  
**P.lle 432, 261, 71**

Il presente lotto è formato da: tre appezzamenti di terreno.

P.lle 432, 261 e 71, se pur divise in tre particelle risultano di fatto unico lotto di terreno, in quanto adiacenti. Attualmente l'appezzamento di terreno risulta incolto, la giacitura sostanzialmente pianeggiante.

Le particelle ricadono in parte in Zona D4 – Artigianale di espansione. Di seguito si riporta la tabella con indicata la superficie puntuale. L'indice di edificabilità è pari a 0,40 mq/mq, il lotto minimo sono 700 mq, e l'altezza massima edificabile è 7,00 m. Per informazioni piu' dettagliate si rimanda all'Art. 20 delle NTA.

Si precisa inoltre che in parte della particella 261 per il 55% della sua superficie, con riferimento al PRG, è presente un vincolo di esondabilità, ma lo stesso non risulta riportato nelle cartografie del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)



<u>P.lla</u>	<u>Sup. Totale</u>	<u>Sup. Edificabile</u>	<u>Sup. Agricola</u>
432	2910	2626	284
261	9910	3709	6201
71	210	0	210
<b>TOTALI</b>	<b>13 030</b>	<b>6 335</b>	<b>6 695</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la stima degli immobili, si farà riferimento al valore di terreni simili posti nella zona.

Dall'indagine di mercato sono stati desunti valori compresi tra a € 30,00 e € 40,00 al mq di superficie edificabile per la zona di espansione e tra 2,00 e 3,00 euro per la parte agricola.

In considerazione delle peculiarità dei lotti si ritiene opportuno assegnare il valore di euro 35,00 al mq edificabile e per la parte agricola di euro 2,00.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di San Gemini

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari locali - Osservatorio del mercato immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:



**Terreni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Porzione edificabile	6.335x0.40=2.534	€ 35,00	€ 88.690,00
Porzione agricola	6.695	€ 2,00	13.390,00
<b>TOTALE</b>			<b>102.080,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 102.080,00

**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% )	€ 15.312,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 86.768,00
---	-------------

Descrizione: **LOTTO 38 -Terreni, S. Gemini Loc. Solfonare**  
**P.IIa 434**

Il presente lotto è formato da: un appezzamento di terreno.

P.IIa 434, ad oggi in parte risulta incolta, ed in parte coltivata ad orto, con giacitura pianeggiante. Le particelle ricadono in parte in Zona D4 – Artigianale di espansione. Di seguito si riporta la tabella con indicata la superficie puntuale. L' indice di edificabilità è pari a 0,40 mq/mq, il lotto minimo sono 700 mq, e l'altezza massima edificabile è 7,00 m. Per informazioni piu' dettagliate si rimanda all'Art. 20 delle NTA.

<u>P.IIa</u>	<u>Sup. Totale</u>	<u>Sup. Edificabile</u>	<u>Sup. Agricola</u>
434	2410	2137	273
<b>TOTALI</b>	<b>2 410</b>	<b>2 137</b>	<b>273</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la stima degli immobili, si farà riferimento al valore di terreni simili posti nella zona.

Dall'indagine di mercato sono stati desunti valori compresi tra a € 30,00 e € 40,00 al mq di superficie edificabile per la zona di espansione e tra 2,00 e 3,00 euro per la parte agricola.

In considerazione delle peculiarità dei lotti si ritiene opportuno assegnare il valore di euro 35,00 al mq edificabile e per la parte agricola di euro 2,00.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di San Gemini

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari locali - Osservatorio del mercato immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Porzione edificabile	2 137 X 0.4 = 854,8	€ 35,00	€ 29.918,00
Porzione agricola	273	€ 2,00	546,00
<b>TOTALE</b>			<b>30.464,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 30.464,00

**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% )	€ 4.569,60
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 25.894,40
---	-------------



Data generazione:  
Terni, 12/10/2023

L'Esperto alla stima

Ing. Giovanni Moscato

