
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

GROGU SPV SRL

Contro:

...OMISSIS...

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **80/2022**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25/01/2023**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Roberta SCARCHINI**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra PAOLO CASALI**
C.F. CSLPLA70P24L117C - P.Iva 00643270556
con Studio in: Terni (TR) Via Alberto Mario n. 29/A
Telefono Ufficio: 0744.406293 Cellulare: 392.6707455
E-Mail: studiocasali@gmail.com
PEC: paolo.casali@geopec.it

Beni in Arrone (TR)
Voc. Valleludra n. 1

LOTTO: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Porzione di Fabbricato cielo-terra di civile abitazione** che si sviluppa su tre livelli **con piccola corte esclusiva** di pertinenza distaccata, sito nel Comune di Arrone (TR), Vocabolo Valleludra n. 1.

Identificato al Catasto

- Fabbricati:

Intestato a **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** - proprietaria per la quota di 1/1 - **Foglio 11, Particella 58 sub 1**, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 206 mq, piano S1/T/1, rendita € 557,77.

- Terreni (corte di pertinenza):

Intestato a **...OMISSIS...** nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** - proprietaria per la quota di 1/1 - **Foglio 11, Particella 57**, qualità Seminativo, classe 3, superficie 51 mq, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,12.

Coerenze:

L'abitazione oggetto di esecuzione confina sui lati Sud e Ovest con la P.Illa 62 che è una corte/area censita al Catasto Terreni come Ente Urbano e al Catasto Fabbricati come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile; sul lato Nord con altra u.i.u. della P.Illa 58, con la P.Illa 62 B.C.N.C. e con la P.Illa 67 anch'essa B.C.N.C.; sul lato Est con la P.Illa 59 di altra proprietà e con la P.Illa 67 B.C.N.C.; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Porzione di Fabbricato cielo-terra di civile abitazione facente parte di un agglomerato urbano costituito da fabbricati contigui, realizzato con struttura portante in muratura di pietra, solai e copertura in latero-cemento e manto di copertura di tegole, che si sviluppa su 3 piani fuori terra collegati tra loro attraverso una scala a chiocciola interna; distinta al Catasto Fabbricati al **Foglio 11** con la **P.Illa 58 sub 1**.

La stessa è così composta:

- al piano terreno sono presenti l'ingresso principale sul lato sud fronte strada, un vano a destinazione cucina, un disimpegno da cui si accede al vano soggiorno e a un bagno;
- al piano primo collegato sia tramite scala interna sia tramite scala esterna e pianerottolo/terrazzo, sono presenti un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto e un bagno;
- al piano secondo collegato sia tramite scala interna sia tramite una scala esterna posta sul retro del fabbricato, sono presenti un disimpegno e una camera da letto.

Rata di terreno/corte di pertinenza esterna esclusiva di forma triangolare che si sviluppa su più livelli non delimitata né recintata e per la quale, a causa del particolare stato dei luoghi, dei manufatti ivi presenti (muri di contenimento) e delle diverse quote, è difficoltoso stabilirne i limiti di confine, in parte sterrata con presenza di verde spontaneo, in parte pavimentata, in parte brecciata. Sulla stessa è presente un Serbatoio GPL interrato della capienza di 1000 litri a servizio dell'abitazione in oggetto, regolarmente autorizzato.

L'area/corte in questione ha una superficie complessiva pari a mq. 51 ed è distinta al Catasto Terreni come Seminativo al **Foglio 11** con la **P.Illa 57**.

Caratteristiche zona: mista agricola-residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

Area urbanistica: Zona B, sottozona B1c di completamento con $I_f=1,50$ mc/mq e h max 8,00 ml sottoposta a vincolo paesaggistico

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Terni (TR), Spoleto (PG)

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Parco Fluviale del Nera, Valnerina

Attrazioni storiche: Abbazia di San Pietro in Valle e Museo delle Mummie a Ferentillo

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (100 ml)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 07/11/2022, gli immobili risultavano essere occupati dalla Sig.ra ...OMISSIS... (soggetto esecutato) e da ...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 al coniuge: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

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

4.2.1 - Iscrizioni:

-Ipoteca Legale Esattoriale attiva a favore di **EQUITALIA TERNI S.P.A.** con sede in Terni (TR) C.F. 00553250556 per la quota di 1/2 di proprietà contro **...OMISSIS... (precedente comproprietario)** nata in ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/2 di proprietà Derivante da Altro Atto/Ipoteca Legale - Atto a Rogito EQUITALIA TERNI S.p.A. con sede in Terni (TR) Rep. n. 7617 del 11/02/2008

Iscritta a Terni (TR) in data 22/02/2008 al n. 399 Reg. Part. e n. 2121 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 8.837,10.**

Importo capitale: **€ 22.313,58.**

-Ipoteca Volontaria attiva a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** con sede in Ancona (AN) C.F. 01377380421 per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...** nata in ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da Atto Notarile Pubblico CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Atto a Rogito Notaio FULVIO SBROLLI con sede in Terni (TR) Rep. n. 176134/34934 del 14/06/2010

Iscritta a Terni (TR) in data 15/06/2010 al n. 1317 Reg. Part. e n. 7259 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 100.000,00.**

Importo capitale: **€ 200.000,00.**

4.2.2 - Pignoramenti:

-Pignoramento a favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 05197150260 per la quota di 1/1 di proprietà contro ...OMISSIS... nata in Romania (EE) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Terni Rep. n. 1271 del 04/07/2022

Trascritto a Terni in data 15/07/2022 al n. 6157 Reg. Part. e n. 8443 Reg. Gen.

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:**-Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo; sulla scorta dei Titoli abilitativi edilizi assentiti; sulla scorta delle difformità rilevate come meglio evidenziate e descritte in dettaglio al Capitolo 6.1 che segue; nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **è stato accertato che lo stato attuale risulta essere NON conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati** (Planimetria Prot. N. TR0007556 del 01/02/2005).

Più precisamente:

al piano seminterrato, la porta di ingresso posta sulla parete Sud vicino all'angolo Ovest del fabbricato è stata trasformata in finestra; risulta essere chiusa la finestra accanto a seguito della realizzazione della scala esterna (rampa) che è stata trasformata in nicchia; è stata trasformata in porta di ingresso principale dell'abitazione la finestra posta al di sotto del terrazzo/pianerottolo; la cucina risulta essere rappresentata su altro vano del piano seminterrato che invece è salone/soggiorno; la cucina indicata al piano primo è inesistente; la scala interna di collegamento tra il piano seminterrato e il piano primo non risulta essere rappresentata;

al piano primo, la cucina indicata nella Planimetria è inesistente e di fatto è un disimpegno, dove sullo stesso è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio adiacente alla scala; la scala interna di collegamento tra il piano primo e il piano secondo risulta essere erroneamente rappresentata (altra tipologia, con diverse dimensioni e posizione); la porta esterna di accesso al vano bagno dal terrazzo/pianerottolo risulta essere stata chiusa e non risulta essere rappresentata la finestra dello stesso vano sulla parete lato Sud;

al piano secondo, la scala interna di collegamento tra il piano primo e il piano secondo risulta essere erroneamente rappresentata (altra tipologia, con diverse dimensioni e posizione).

-Azioni da intraprendere per ripristino conformità catastale:

È necessario redigere una variazione catastale mediante procedura telematica DO.C.FA. con allegata la nuova Planimetria riportante l'esatto stato dei luoghi della u.i.u., fermo restando che sono comunque presenti le numerose difformità urbanistico/edilizie rilevate e meglio evidenziate di seguito, fin quando non sarà ripristinato lo stato assentito.

Gli oneri totali e quindi i Costi per la Pratica di Variazione Catastale dell'immobile, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri e/o diritti catastali da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 1.000,00** compresi oneri di legge.

4.4 - Altre informazioni per l'acquirente:

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non accertabili
-Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia	non accertabili/non presenti
-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia	non accertabili/non presenti

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Titolari/Proprietari:

...OMISSIS... nata in ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1 dal **11/03/2005** ad oggi (**attuale proprietario**)

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio FULVIO SBROLLI di Terni (TR) Rep. N. 146446 del 11/03/2005, Trascritto a Terni il 14/03/2005 al N. 1771 Reg. Part e N. 2984 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:

...OMISSIS... nato in ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/2
...OMISSIS... nata in ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/2 dal **19/02/1998** al **11/03/2005**

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio FULVIO SBROLLI di Terni (TR) Rep. N. 104271 del 19/02/1998, Registrato a Terni il 25/02/1998 al N° 457 Vol. 178 e Trascritto a Terni il 19/03/1998 al N. 2028 Reg. Part e N. 2984 Reg. Gen.

...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1 dal **30/04/1980 (ante ventennio)** al **19/02/1998**

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accessi e indagini esperiti dallo scrivente Perito presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Arrone (TR), è emerso che l'immobile oggetto di Procedura e stima è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente i Titoli autorizzativi edilizi che lo riguardano sono i seguenti:

Concessione Edilizia Prot N. 1288 del 30/05/1980 - P.E. n. 71/80

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori di: risanamento di un fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data: 30/05/1980

Concessione Edilizia N. 69 P.E. n. 51/84 Prot N. 2160 del 27/07/1984

Intestazione: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori di: risanamento e consolidamento fabbricato di civile abitazione (Terremoto del 1979)

Rilascio in data: 27/07/1984

P.d.C. Permesso di Costruire in Sanatoria N. 02 P.E. n. 02/2005 del 26.01.2005

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria

Per lavori di: Cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione

Rilascio in data: 26/01/2005

D.I.A. Denuncia Inizio Attività Prot. N. 5822 del 19/10/2005

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di: Installazione di un serbatoio GPL 1000 lt da interro

Rilascio in data: 19/10/2005

D.I.A. Denuncia Inizio Attività Prot. N. 2519 del 31/03/2010 - P.E. n. 09/2010

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di: Modifica scala interna

Rilascio in data: 31/03/2010

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

-Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sugli immobili oggetto di esecuzione e stima; dalle indagini esperite presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Arrone (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che gli immobili NON SONO CONFORMI.**

Più precisamente:

Al piano seminterrato, è stato realizzato senza alcun Titolo abilitativo edilizio un vano adibito a Ripostiglio/Lavanderia in ampliamento dell'abitazione, avente accesso sia dall'esterno (dall'area/corte comune) che dall'interno dell'immobile attraverso una piccola rampa di scale dalla cucina al piano terra passante attraverso il muro esterno portante, tramite scavo e rimozione del terrapieno presente al di sotto delle scale esterne poste posteriormente al fabbricato.

Vano/porzione ricadente all'esterno del perimetro della proprietà della persona eseguita e al di sotto delle scale esterne che ricadono sulla area/corte comune distinta con la P.IIa 62, tra l'altro mai censita in Catasto né presente/rappresentata sia nella attuale che nelle precedenti Planimetrie Catastali e pertanto mai acquistata né stata oggetto di trasferimento di diritti sia all'attuale proprietario che ai precedenti.

L'opera realizzata non è sanabile. Sarà pertanto necessario provvedere al ripristino dello stato preesistente assentito tramite la chiusura del suddetto vano e la chiusura sia della porta esterna che della porta interna di accesso allo stesso.

Il costo per il suddetto ripristino viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta delle opere e interventi da porre in essere e le difficoltà a livello "logistico" e attuativo che comporta lo stato dei luoghi, pari a circa **Euro 5.000,00=.**

Al piano seminterrato, nell'attuale vano cucina è stata trasformata in finestra la porta di ingresso principale posta sulla parete Sud vicino all'angolo Ovest del fabbricato e, a seguito della realizzazione della scala esterna (rampa), è stata chiusa la finestra accanto trasformandola in nicchia; inoltre è stata trasformata in porta di ingresso principale dell'abitazione la finestra posta al di sotto del terrazzo/pianerottolo.

Tenuto conto della necessità del rispetto dei rapporti aero-illuminanti dei vani come per Legge e specifica Normativa; delle attuali e vigenti normative a livello sismico/strutturale; nonché del vincolo paesaggistico presente, **le opere suddette non sono sanabili.** Sarà pertanto necessario provvedere al ripristino dello stato preesistente assentito.

Il costo per il suddetto ripristino viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta delle opere e interventi da porre in essere e le difficoltà a livello "logistico" e attuativo che comporta lo stato dei luoghi, nonché tenuto conto degli infissi esterni necessari, pari a circa **Euro 7.000,00=.**

Al piano primo, è stato realizzato un "collegamento" tra l'abitazione principale e il vano bagno esterno che prima aveva accesso soltanto dall'esterno del fabbricato ovvero da un terrazzo/pianerottolo a sbalzo ed è stata di conseguenza chiusa la porta esterna presente sulla parete portante dell'edificio.

Più precisamente, sono stati realizzati un'apertura sul muro portante e una sorta di corridoio stretto con alla fine una porta per accedere al vano bagno direttamente dall'interno dell'abitazione.

È stata inoltre aperta sulla parete esterna portante lato Sud esposta verso la strada principale (via pubblica), una finestra per la luce e l'aria del vano bagno in oggetto.

Le opere realizzate, tenuto anche conto delle attuali e vigenti normative a livello sismico/strutturale e del vincolo paesaggistico presente, **non sono sanabili**.

Sarà pertanto necessario provvedere al ripristino dello stato preesistente assentito tramite la chiusura del suddetto corridoio e della attuale porta di accesso del bagno, la riapertura della porta esterna presente sul terrazzo/pianerottolo e la chiusura della finestra.

Il costo per il suddetto ripristino viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta delle opere e interventi da porre in essere e le difficoltà a livello "logistico" e attuativo che comporta lo stato dei luoghi, nonché tenuto conto degli infissi esterni necessari, pari a circa **Euro 5.000,00=**.

Al piano primo, nel vano camera esposto a Ovest, è stata chiusa la porta presente sulla parete portante perimetrale esterna lato Nord vicino all'angolo e trasformata in nicchia; è stata inoltre spostata la porta di accesso al suddetto vano tramite la chiusura di quella assentita con trasformazione in nicchia e l'apertura di una nuova porta sul muro portante, vicino alla parete esterna del fabbricato esposta a Sud (verso la strada).

Le opere realizzate, tenuto anche conto delle attuali e vigenti normative a livello sismico/strutturale, **non sono sanabili**. Sarà pertanto necessario provvedere al ripristino dello stato preesistente assentito.

Il costo per il suddetto ripristino viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta delle opere e interventi da porre in essere e le difficoltà a livello "logistico" e attuativo che comporta lo stato dei luoghi, pari a circa **Euro 2.000,00=**.

Al piano secondo, nel vano camera esposto a Ovest, è stata chiusa la finestra assentita presente sulla parete esterna lato Ovest; è stata spostata la porta di accesso al suddetto vano tramite la chiusura di quella assentita e l'apertura di una nuova porta sul muro portante, vicino alla parete esterna del fabbricato esposta a Sud (verso la strada); è stata inoltre aperta una porta per l'accesso anche dall'esterno ovvero dalla parte posteriore dell'edificio, sulla parete esterna retrostante lato Nord ed è stata realizzata una scala esterna sull'area/corte comune distinta con la P.IIa 62, scala tra l'altro non presente né rappresentata nella precedente Planimetria Catastale del 14/10/1997.

Le opere realizzate, tenuto conto della necessità del rispetto dei rapporti aero-illuminanti dei vani come per Legge e specifica Normativa; delle attuali e vigenti normative a livello sismico/strutturale; del vincolo paesaggistico presente; nonché dei diritti spettanti sull'area/corte comune, **non sono sanabili**. Sarà pertanto necessario provvedere al ripristino dello stato preesistente assentito.

Il costo per il suddetto ripristino viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta delle opere e interventi da porre in essere e le difficoltà a livello "logistico" e attuativo che comporta lo stato dei luoghi, nonché tenuto conto degli infissi esterni necessari, pari a circa **Euro 6.000,00=**.

Esternamente, sulla parete Sud esposta verso la strada principale (via pubblica), tra il piano seminterrato e il piano primo è stata realizzata una scala in c.a. di collegamento per accedere esternamente e in maniera indipendente al piano primo tramite il terrazzo/pianerottolo e la porta-finestra ivi presente (prima accessibile soltanto dall'interno dell'abitazione), scala tra l'altro non presente né rappresentata nella precedente Planimetria Catastale del 14/10/1997.

La suddetta scala di fatto è stata realizzata sull'area/corte comune distinta con la P.IIa 62 e pertanto **non è sanabile**.

Sarà pertanto necessario provvedere al ripristino dello stato preesistente assentito tramite la rimozione della scala e trasporto a discarica dei materiali di risulta.

Il costo per il suddetto ripristino viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta delle opere e interventi da porre in essere e le difficoltà a livello "logistico" e attuativo che comporta lo stato dei luoghi, pari a circa **Euro 5.000,00=**.

Sull'area/corte esterna di proprietà comune distinta con la P.Illa 62, è stata realizzata una Tettoia aperta avente struttura mista in muratura, ferro e legno e copertura a falda unica con manto di tegole, adibita a stenditoio/magazzino con presenza di lavabo dotato di allaccio idrico e di scarico.

Detta opera realizzata, tenuto conto che è stata eseguita senza alcun Titolo abilitativo edilizio; che l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico; nonché del fatto che è stata costruita su una corte comune, **non è sanabile**. Sarà pertanto necessario provvedere alla sua rimozione con trasporto a discarica dei materiali di risulta.

Il costo per la suddetta rimozione viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta delle opere e interventi da porre in essere e le difficoltà a livello "logistico" e attuativo che comporta lo stato dei luoghi, pari a circa **Euro 1.500,00=**.

ONERI/COSTI TOTALI per il ripristino dello stato assentito e regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione: Euro 31.500,00=

Va inoltre segnalato che non è presente né è stato mai richiesto il certificato di agibilità dell'immobile, pertanto, una volta eseguiti tutti i ripristini di conformità, **sarà necessario presentare una pratica per la richiesta dell'Agibilità**.

Il costo complessivo che rimarrà a carico dell'acquirente per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare, delle certificazioni/asseverazioni e di eventuali collaudi che dovranno essere rilasciati da parte di Impiantisti e/o Tecnici qualificati (comprese le spese tecniche) e degli oneri/diritti da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 2.500,00=** compresi oneri di legge.

7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. Conformità Edilizia:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)
Gli immobili risultano essere **NON conformi**.

7.2. Conformità Catastale:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)
Gli immobili risultano essere **NON conformi**.

7.3. Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)
Gli immobili risultano essere **NON conformi**.

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Gli immobili risultano essere **conformi**.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'Appartamento oggetto di procedura attualmente **non è in possesso dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica**, per il quale, presumibilmente, viene indicato da parte dello scrivente Perito come facente parte della **Classe Energetica F** - il relativo Attestato verrà redatto all'Atto del trasferimento degli immobili.

Il costo stabilito dal G.E. per la redazione dell'Attestato, che rimarrà a carico dell'acquirente, è pari a **Euro 300,00** compresi oneri di legge.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA dell'Immobile oggetto di Procedura:

L'immobile in oggetto è situato in Località Valleludra del Comune di Arrone (TR), in contesto residenziale all'interno di un piccolo centro/agglomerato urbano, e, in base al vigente P.R.G. del Comune di Arrone approvato con D.C.C. nrr. 39 e 40 del 28/10/2020, risulta essere ricadente in **Zona B, sottozona B1c di completamento** con If=1,50 mc/mq e h max 8,00 ml, sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto risulta perimetrata all'interno del Parco Fluviale del Nera.

10. DESCRIZIONE ANALITICA:Descrizione analitica del Compendio Immobiliare (di cui al punto **A**):

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Porzione di Fabbricato cielo-terra di civile abitazione che si sviluppa su tre livelli **con piccola corte esclusiva** di pertinenza distaccata, sito nel Comune di Arrone (TR) Vocabolo Valleludra n. 1.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Porzione di Fabbricato cielo-terra di civile abitazione facente parte di un agglomerato urbano costituito da fabbricati contigui, realizzato con struttura portante in muratura di pietra, solai e copertura in latero-cemento e manto di copertura di tegole, che si sviluppa su 3 piani fuori terra collegati tra loro attraverso una scala a chiocciola interna; distinta al Catasto Fabbricati al **Foglio 11** con la **P.IIa 58 sub 1**.

La stessa è così composta:

- al piano terreno sono presenti l'ingresso principale sul lato sud fronte strada, un vano a destinazione cucina, un disimpegno da cui si accede al vano soggiorno e a un bagno;
- al piano primo collegato sia tramite scala interna sia tramite scala esterna e pianerottolo/terrazzo, sono presenti un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto e un bagno;
- al piano secondo collegato sia tramite scala interna sia tramite una scala esterna posta sul retro del fabbricato, sono presenti un disimpegno e una camera da letto.

Rata di terreno/corte di pertinenza esterna esclusiva di forma triangolare che si sviluppa su più livelli non delimitata né recintata e per la quale, a causa del particolare stato dei luoghi, dei manufatti ivi presenti (muri di contenimento) e delle diverse quote, è difficoltoso stabilirne i limiti di confine, in parte sterrata con presenza di verde spontaneo, in parte pavimentata, in parte brecciata. Sulla stessa è presente un Serbatoio GPL interrato della capienza di 1000 litri a servizio dell'abitazione in oggetto, regolarmente autorizzato.

L'area/corte in questione ha una superficie complessiva pari a mq. 51 ed è distinta al Catasto Terreni come Seminativo al **Foglio 11** con la **P.IIa 57**.

"A" ABITAZIONE CIELO-TERRA CON PICCOLA CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA (Foglio 11 - P.Ila 58 sub 1 e P.Ila 57)				
Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Valore Equivalente
Abitazione P.T-1°-2°	sup. reale lorda	187 mq	1,00	187,00 mq
Terrazzo	sup. reale lorda	4 mq	0,30	1,20 mq
Terreno/corte di pertinenza P.Ila 57	sup. reale lorda	51 mq	0,10	5,10 mq
Superficie Totale raggugliata				193,30 mq

Caratteristiche descrittive Abitazione al P.T./1°/2°:**Caratteristiche Strutturali:**

- Fondazioni** tipologia: **a sacco**
materiale: **muratura**
condizioni: **buone**
- Strutture verticali** materiale: **muratura**
condizioni: **buone**
- Travi** materiale: **cemento**
condizioni: **buone**
- Solai** materiale: **latero-cemento**
condizioni: **buone**
- Copertura** tipologia: **falda unica**
materiale: **latero-cemento**
condizioni: **buone**
- Scale** tipologia: **a chiocciola (interna)**
materiale: **ferro e legno**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni** tipologia: **doppia anta o anta singola apribili a battente**
materiale: **parte legno doppio-vetro parte alluminio doppio-vetro**
protezione: **persiane ad ante in alluminio**
condizioni: **buone**
- Infissi interni** tipologia: **a battente**
materiale: **legno**
condizioni: **buone**

- Manto di copertura*** materiale: **tegole**
coibentazione: **non verificabile**
condizioni: **buone**
- Pareti esterne*** materiale: **muratura**
coibentazione: **assente**
rivestimento: **pietra faccia-vista**
condizioni: **buone**
- Paviment. Interna*** materiale: **piastrelle grès ceramico** (zona giorno e bagni)
laminato (zona notte)
condizioni: **buone**
- Portone di ingresso*** tipologia: **ad anta unica**
materiale: **struttura in legno con vetro integrato antisfondamento**
accessori: **con serratura di sicurezza**
condizioni: **buone**
- Rivestimenti*** ubicazione: **bagni**
materiale: **piastrelle monocottura**
condizioni: **buone**
- Impianti:**
- Elettrico*** tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **da verificare**
- Fognatura*** tipologia: **tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche**
rete di smaltimento: **non verificabile**
recapito: **non verificabile**
ispezionabilità: **impossibile allo stato attuale**
condizioni: **non verificabili**
conformità: **da verificare**
- Idrico*** tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **allaccio alla rete pubblica**
rete di distribuzione: **tubi in ferro e polipropilene**
condizioni: **discrete**
conformità: **da verificare**
- Termico*** tipologia: **Serbatoio GPL interrato posto sulla corte esclusiva distaccata distinta con la P.Ila 57**
alimentazione: **Caldia a GPL per produzione acqua calda e riscaldamento**
rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**
diffusori: **radiatori**
condizioni: **buone**
conformità: **da verificare**
- Gas*** tipologia: **Serbatoio GPL interrato posto sulla corte esclusiva distaccata distinta con la P.Ila 57**
alimentazione: **GPL**
rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**
conformità: **da verificare**

Citofonico **non presente**

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 - Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una porzione di fabbricato cielo-terra di civile abitazione che si sviluppa su tre livelli, ubicata in Vocabolo Valleludra che è una piccola frazione del Comune di Arrone (TR), in zona periferica a destinazione residenziale e agricola.

L'immobile oggetto di esecuzione, seppur vetusto, si trova in buone condizioni generali di manutenzione e conservazione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Nella valutazione, si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale dello stesso, o meno, viste la "pezzatura", particolare posizione, tipologia, accessibilità, finiture e dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, nonché da ultimo, dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con continua discesa dei prezzi degli immobili e soprattutto calo della domanda.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", anche i dati riportati dal "**Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria**", accertati presso la Borsa Immobiliare - 3° Trimestre 2022 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 2° Semestre 2021 (ultimo disponibile).

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e di tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui lo stesso fa parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Arrone ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €. 500,00= ed €. 800,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie lorda "commerciale" vendibile (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della particolare ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, delle caratteristiche e dotazioni dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione dello stesso, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 700,00=.**

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico del Comune di Arrone (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare;

Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 3° Trimestre 2022 (ultimo disponibile), Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 2° Semestre 2021 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Arrone (TR), sia nelle frazioni del Comune stesso, sia nei Comuni limitrofi, su immobili della tipologia simile a quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione Corpo (A):

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Descrizione/Destinazione	Superficie lorda Equivalente (Mq)	Valore unitario (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Piena proprietà per la quota di 1/1 di Porzione di Fabbricato cielo-terra di civile abitazione che si sviluppa su tre livelli con piccola corte esclusiva di pertinenza distaccata (Foglio 11 P.IIa 58 sub 1 e P.IIa 57)	193,3 mq	700,00	€ 135.310,00

11.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di eventuali spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 20.296,50
-Spese/Oneri necessari per il ripristino dello stato assentito e regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione	- € 31.500,00
-Spese/Oneri necessari per la presentazione/richiesta del Certificato di Agibilità comprensivi delle spese tecniche, degli oneri e diritti da versare e di oneri fiscali e previdenziali.	- € 2.500,00
-Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità Catastali, comprensivi delle spese tecniche, degli oneri e diritti da versare e di oneri fiscali e previdenziali.	- € 1.000,00
-Spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.	- € 300,00

11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **Euro 79.713,50=**

11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento degli immobili è soggetto a imposta di registro.

Terni, 15/12/2022

Il Perito Estimatore
Geometra PAOLO CASALI

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato "A"** - Estratto di Mappa Catastale con indicati gli immobili oggetto di esecuzione;
- Allegato "C"** - Planimetrie Catastali degli immobili oggetto di esecuzione depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Catasto dei Fabbricati;
- Allegato "D"** - Rilievi dello stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione e stima effettuati dal C.T.U. durante l'accesso del 07/11/2022;
- Allegato "H"** - Documentazione Fotografica degli immobili oggetto di esecuzione.

Terni lì, 15/12/2022

Il Perito Estimatore
Geometra PAOLO CASALI



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **80/2022** R.G.E.

Promossa da:

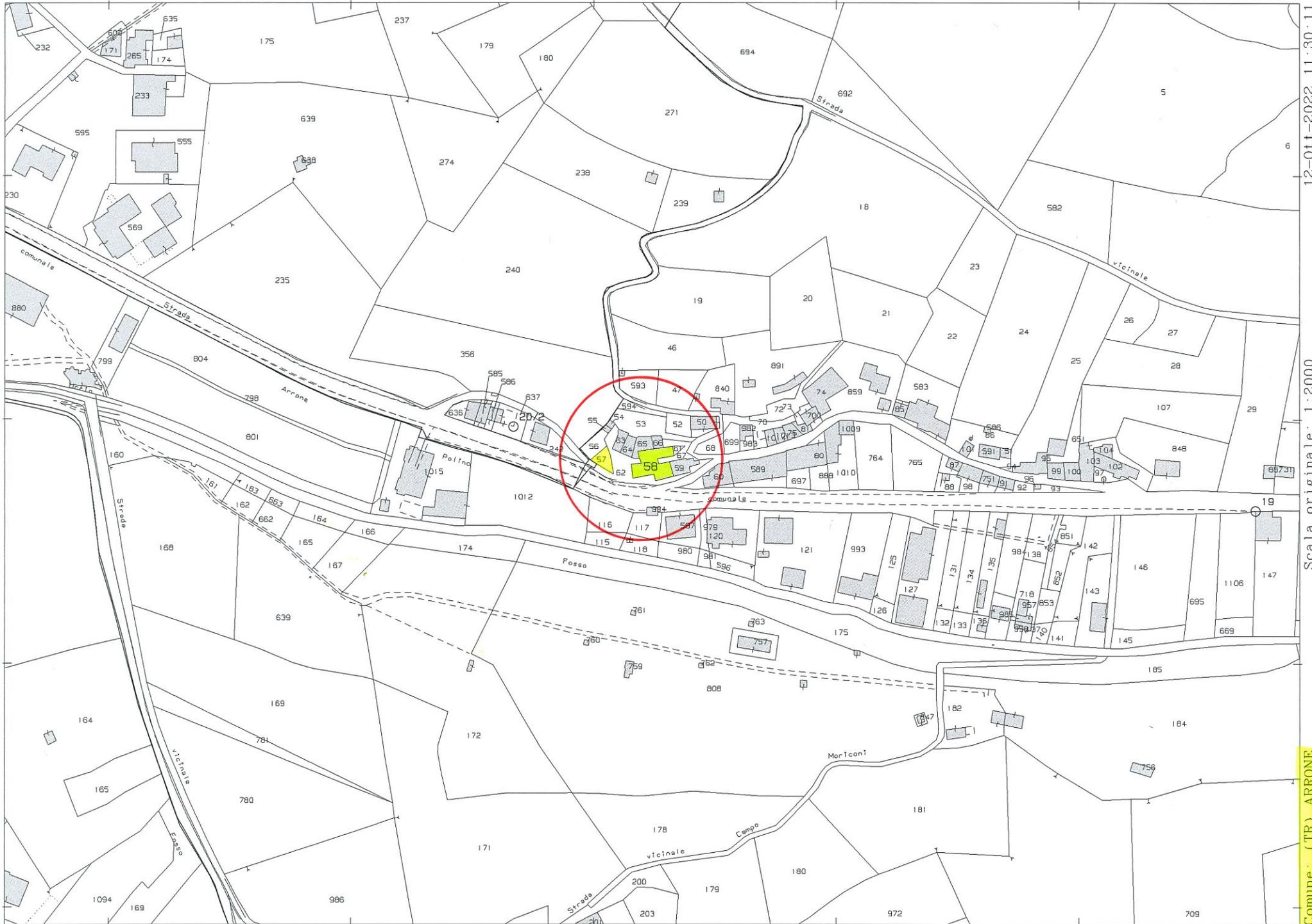
GROGU SPV S.R.L.

c/

...OMISSIS...

Allegato "A"

Estratto di Mappa Catastale



N=72900

E=27000

1 Particella: 58

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T139058/2022

Comune: (TR) ARNONE
Foglio: 11



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **80/2022** R.G.E.

Promossa da:

GROGU SPV S.R.L.

c/

...OMISSIS...

Allegato "C"

Planimetria Catastale immobile oggetto di esecuzione

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0007556 del 01/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arrone

Voc Valleludra

civ. 40

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 11
Particella: 58
Subalterno: 1

Compilata da:
Pierini Mario

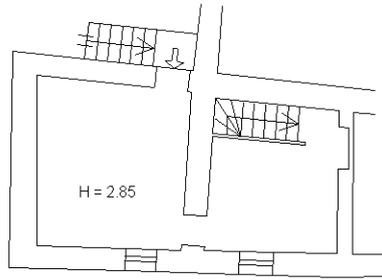
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

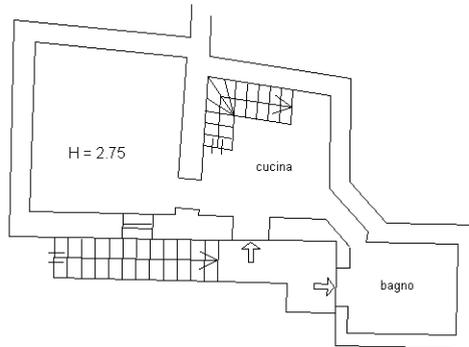
N. 691

Scheda n. 1

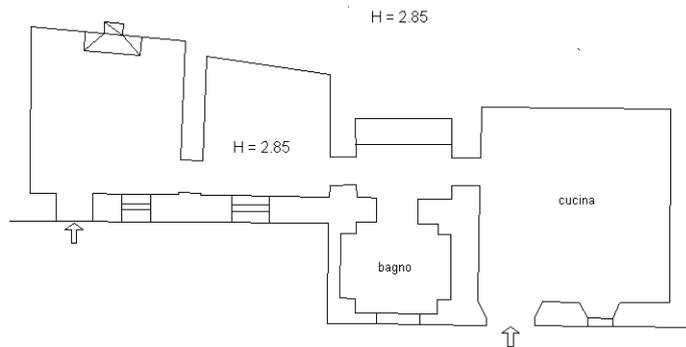
Scala 1:200



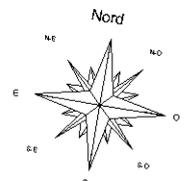
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **80/2022** R.G.E.

Promossa da:

GROGU SPV S.R.L.

c/

...OMISSIS...

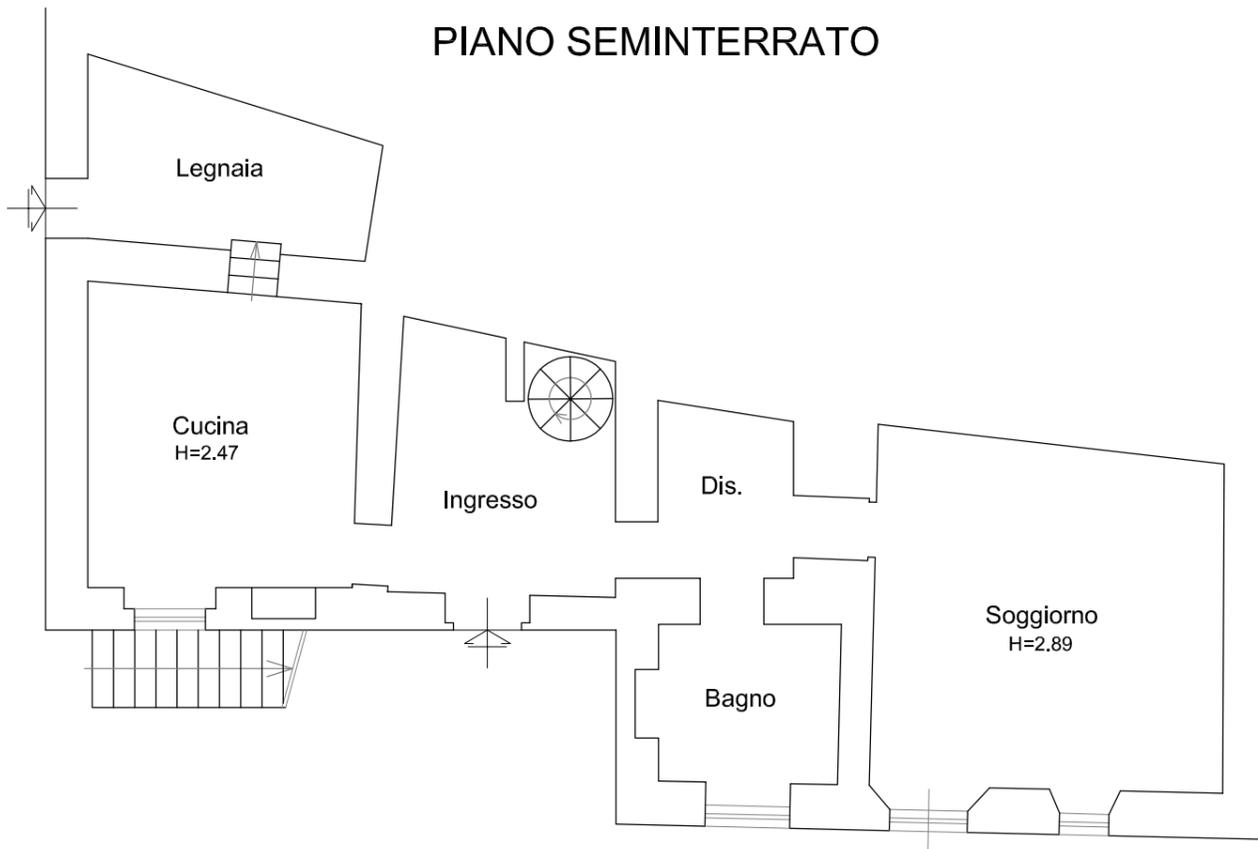
Allegato "D"

**Rilievi degli immobili oggetto di esecuzione e stima
effettuati dal C.T.U. durante l'accesso del 07/11/2022**

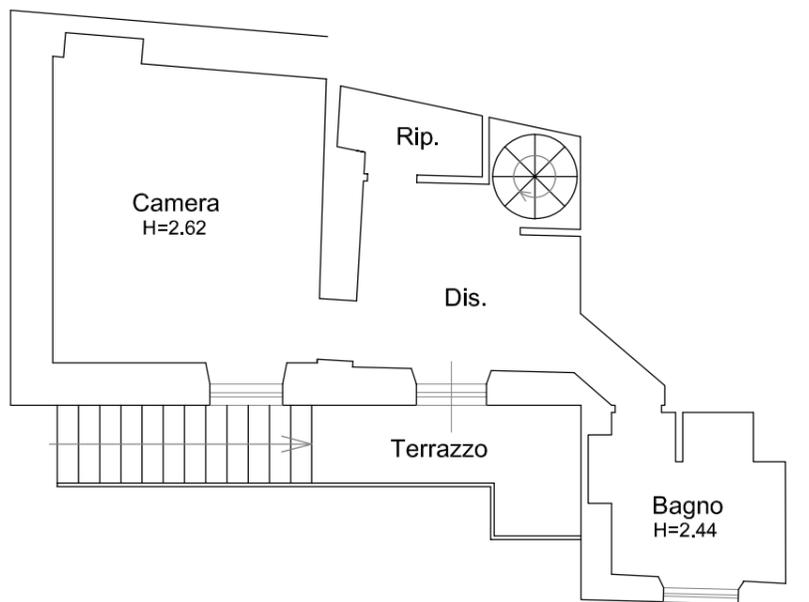
PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILEVATO

IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE SITO IN ARNONE, Vocabolo Valledudra n. 1 - Foglio 11, P.la58 sub 1

PIANO SEMINTERRATO

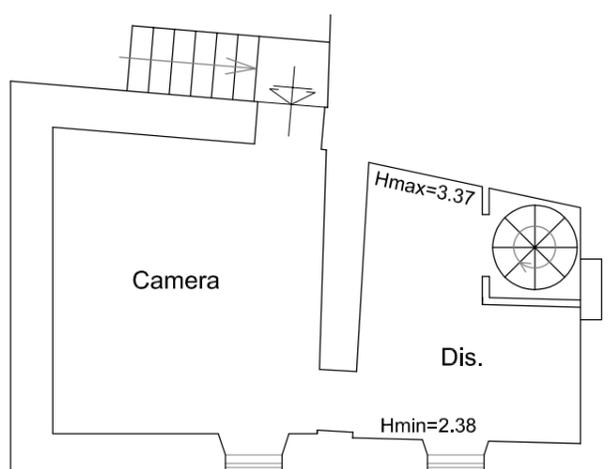


PIANO PRIMO



IL C.T.U.
Geometra PAOLO CASALI

PIANO SECONDO



Scala 1:100



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

E-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 80/2022 R.G.E.

Promossa da:

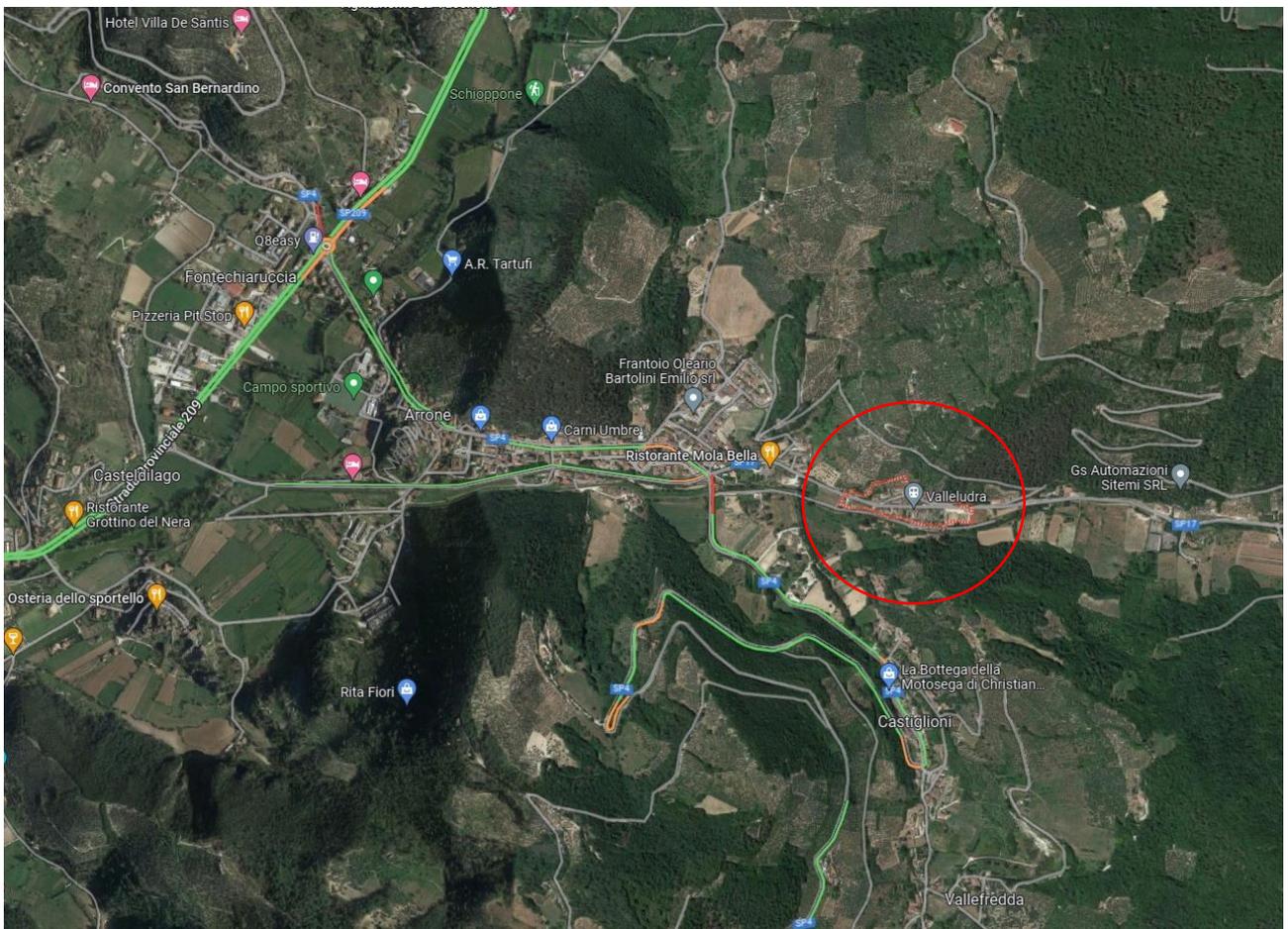
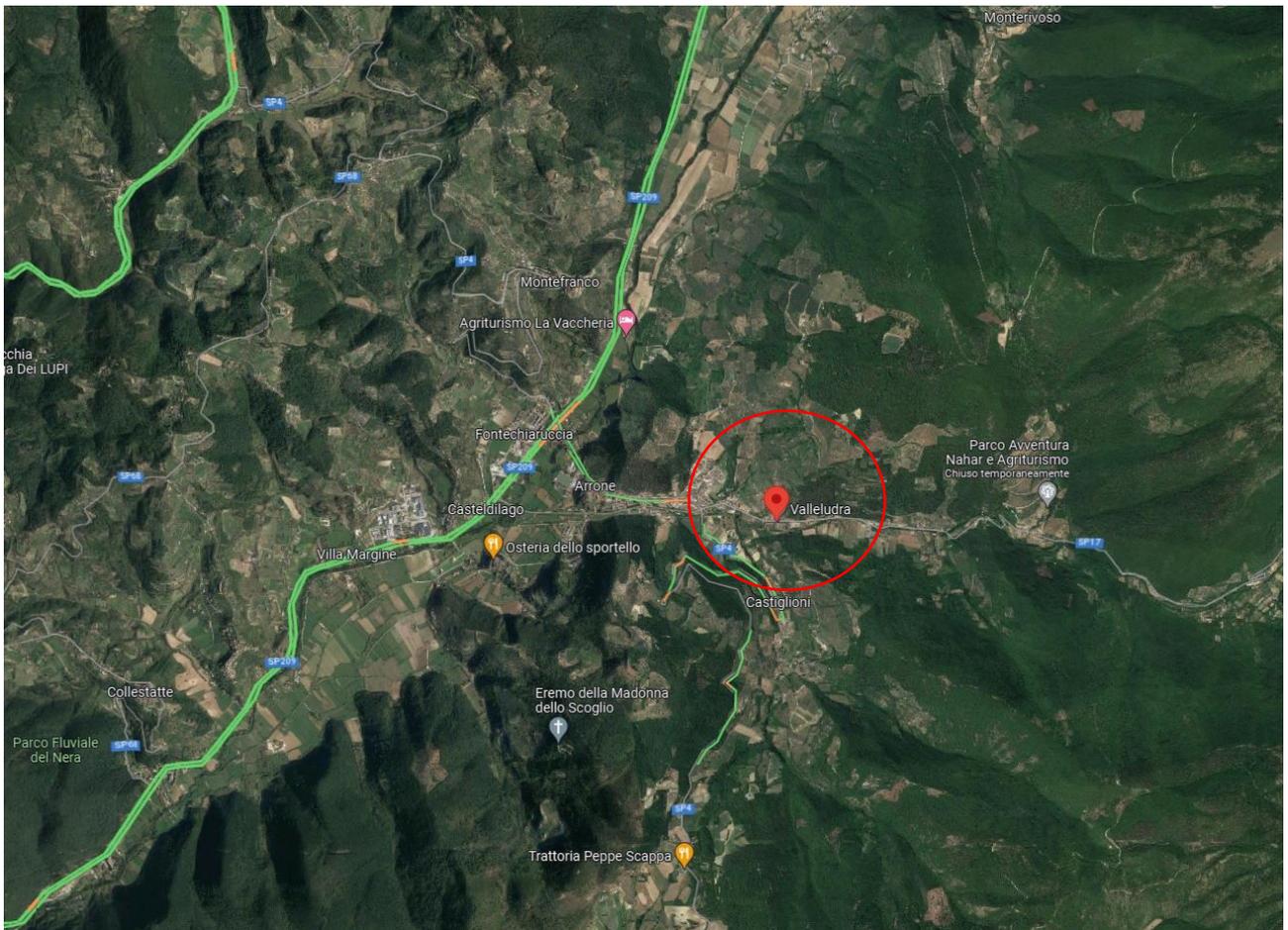
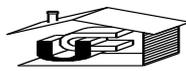
GROGU SPV S.R.L.

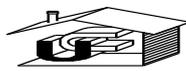
c/

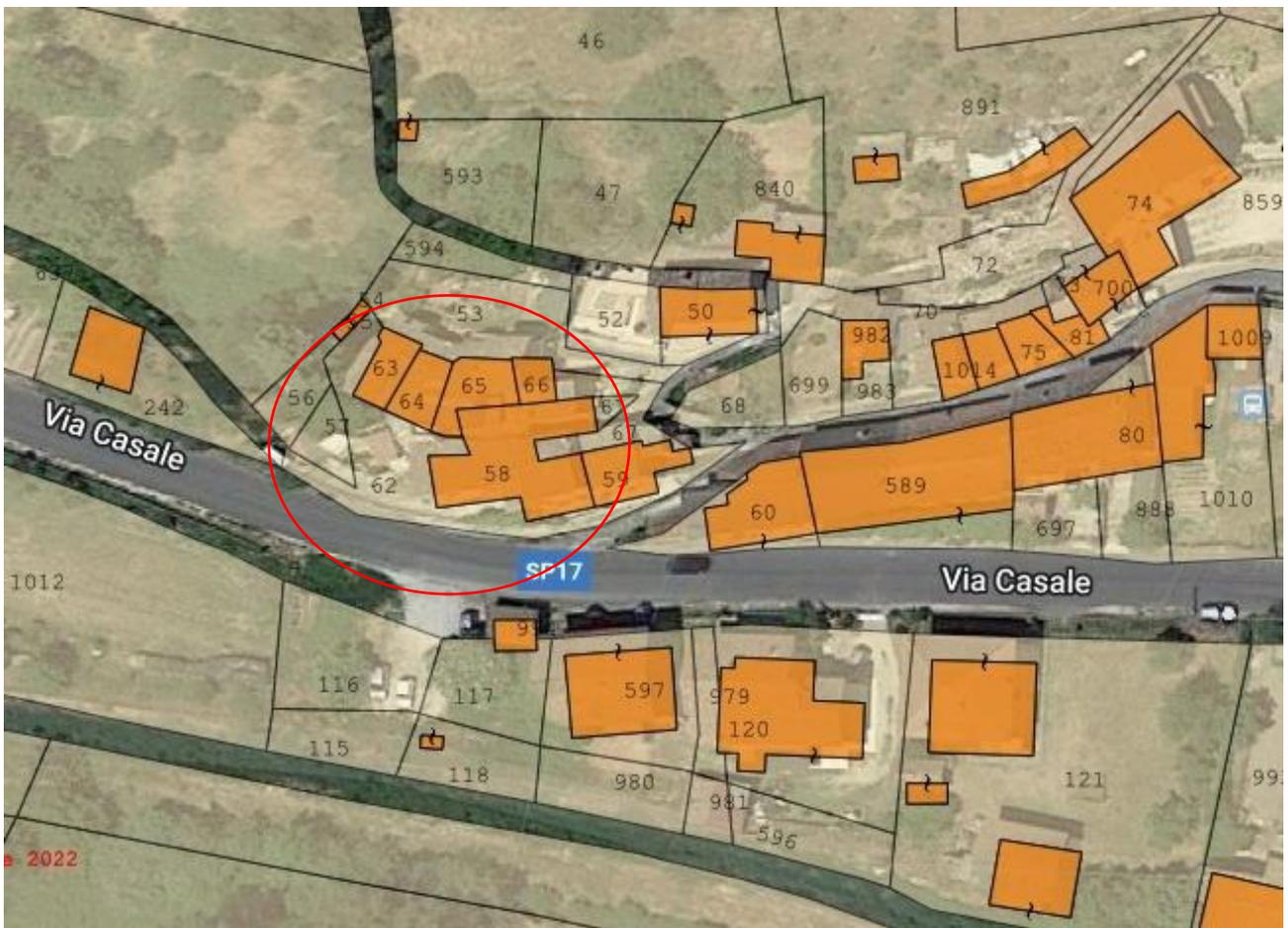
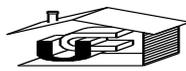
...OMISSIS...

Allegato "H"

Documentazione Fotografica Immobili









ÁQ { [àá Á ** ^ç ÁáU! | &á' | áO ^ &' çáá áí Á ÁE! | } ^ ÁVUDX! &çá [| Áçá | " á! áç Á Áá ç á Áç Áççç ç Áçá! Áçáççç | ç Á Á Á Á } Áç Á Áçá | Á " á Á





MO: (A•L) K&K: [] | a r e (~) ^ k a q e s s | A s u m m i G





ÀÒ[|c'Á•c'} c& { ~ } ^Áã ç c& } ÁcÁÙc&Á G



ÀÒc&ãc&Ác ÁÙç•c



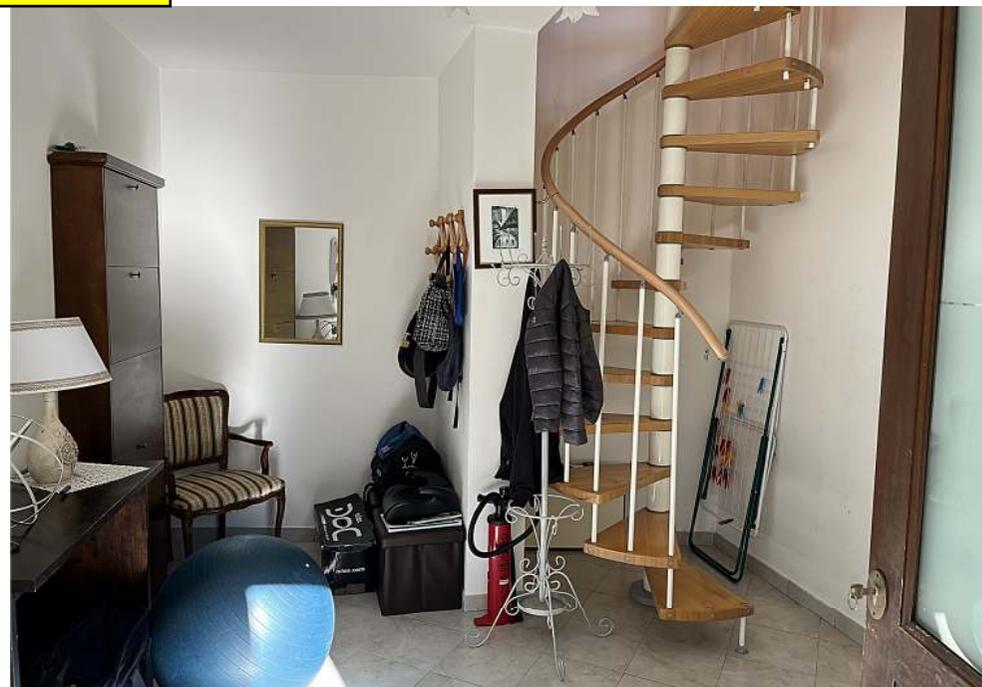
ÀÒ[|c'Á•c'} c& { ~ } ^Áã ç c& } ÁcÁÙc&Á G



ÀÒ[|c'Á•c'} c& { ~ } ^Áã ç c& } ÁcÁÙc&Á G



ΑΝΤΙΦΑΝΕΡΟΝ





ΑΥΤΕΣ ΑΙΟΤ ΦΟΥΪΣΕ/Υ





ΑΥΤΟ ΠΑΝΟΤ Ο ΒΟΥΥΟΕΥΑ [Άαα [Άαα : αη Άαα • ααα ^) ε



ΑΥΤΟ ΠΑΝΟΤ Ο ΒΟΥΥΟΕΥΑ [Άαα : αη Άαα • ααα ^) ε Άαα : ααα } Άαα ||



ΑΥΤΟ ΠΑΝΟΤ Ο ΒΟΥΥΟΕΥΑ



ΑΥΤΟ ΠΑΝΟΤ Ο ΒΟΥΥΟΕΥΑ [Άαα : αη Άαα • ααα ^) ε Άαα : ααα } Άαα ||



ΆΨΕΨΑΪΟΤΦΨΟΥΨΕΨ



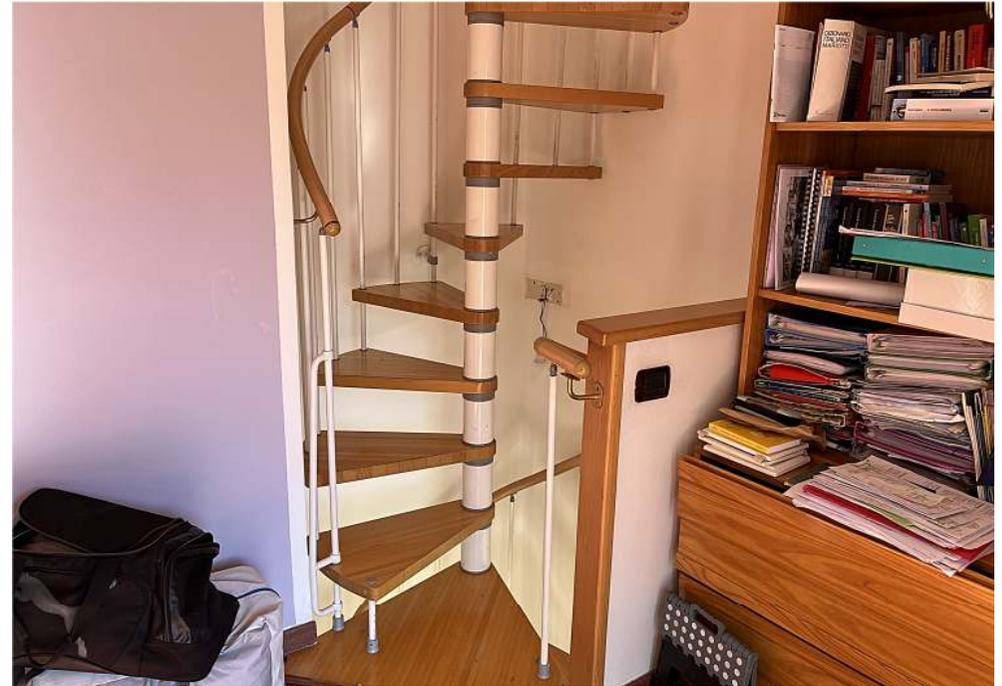
ΆΨΕΨΑΪΨΨ Ψ



ΆΨΕΨΑΪΟΤΦΨΟΥΨΕΨ/ΨΑΨ*!••[Α•ε!][ΑΨα][ΑΨα:αΨΑΨ•αΨ^)ε



ΆΨΕΨΑΪΨΨ Ψ



ΑΙΟΘΕΡΜΑΙΩΣΗ





ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ





ÁVÖVUÖFÁ•ç!} æææ• ãæá^æã : ææÁ ||æÚæÁ GÁ [] Áæ•^} ææææã ã [ç^!^



Áæ&ææææ Úç^•æ^||æ { [äá^& } Áá^•æææã æã [Á^& } á [&@•æ



ÁVÖVUÖFÁ•ç!} æææ• ãæá^æã : ææÁ ||æÚæÁ GÁ [] Áæ•^} ææææã ã [ç^!^



ÁÖUÜVÖÁ•ç!} æ& { ~ ^Áã ç æ& } ÁæÚæÁ G



ΑΙΟΥΨΥΟΑ••••• [] ΕΑ•&••••• } ΑαΨΠαΐ ΑΑΨ!••••• α ΑΟΥΣ



ΑΙΟΥΨΥΟΑ••••• [] ΕΑ•&••••• } ΑαΨΠαΐ ΑΑΨ!••••• α ΑΟΥΣ



ΑΙΟΥΨΥΟΑ••••• [] ΕΑ•&••••• } ΑαΨΠαΐ



ΑΙΟΥΨΥΟΑ••~•• [] ΕΑ•&••••• } ΑαΨΠαΐ