
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FININT REVALUE S.P.A**
contro:

N° Gen. Rep. **117/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-07-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 3 - F.40 - RESIDENZA
(EX RURALE)

Esperto alla stima: Arch. Cecilia Battistini
Codice fiscale: BTTCL73P55L117R
Studio in: 05029 San Gemini (TR)
Telefono: +393404019860
Email: arch.ceciliabattistini@gmail.com
Pec: ceciliabattistini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 3 - F.40 - RESIDENZA (EX RURALE)

Corpo: Part. n. 132 - FABBRICATO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 40, particella 132, indirizzo Vocabolo Colle,13, piano Terra, comune Acquasparta, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 178 mq edificato, 157 mq aree scoperte, rendita € 415,75

Frazionamento della particella 132 nel Foglio 40 del Comune di Acquasparta. Approvato in data 05.12.2024 con Prot. TR0073168 è stato redatto al fine di distinguere la part.132 dalle aree "promiscue" ossia poste in continuità con l'orto insistente per larga parte della sua consistenza su proprietà pubblica (strada). Il frazionamento ha variato la consistenza della part.n.132 e generato le seguenti derivate: Foglio 40 part. 1197 REL ENTE UR di 00ha 00are 27ca. Foglio 40 part. n. 1198 REL ENTE UR di 00ha 00are 01ca., sezione censuaria Acquasparta Foglio 40, particella n. 132.

2. Stato di possesso

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 3 - F.40 - RESIDENZA (EX RURALE)

Corpo: Part. N. 132 - FABBRICATO

Possesso: Occupato da persona senza titolo senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 3 - F.40 - RESIDENZA (EX RURALE)

Corpo: Part. n. 132 - FABBRICATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 3 - F.40 - RESIDENZA (EX RURALE)

Corpo: P.Ila 132 - FABBRICATO

Creditori Iscritti: FININT REVALUE S.P.A -UNICREDIT, FEDERLIS FACTORING S.p.A, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

(subentro di CHERRY BANK in logo di FEDERLIS FACTORING S.p.A)

5. Comproprietari

Beni: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 3 - F.40 - RESIDENZA (EX RURALE)

Corpo: P.Ila 132 - FABBRICATO

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 3 - F.40 - RESIDENZA (EX RURALE)

Corpo: P.Ila 132 - FABBRICATO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 3 - F.40 - RESIDENZA (EX RURALE)

Corpo: P.IIa 132 - FABBRICATO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 3 - F.40 - RESIDENZA (EX RURALE)

Valore complessivo intero: 85.204,81

Beni in Acquasparta (TR)
Località/Frazione

Lotto: 3 - F.40 - RESIDENZA (EX RURALE)

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

Si è proceduto alla verifica di quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva (Relazione ipo-catastale attestante le risultanze di visure catastali e di registri immobiliari) a firma del Notaio Dott. [REDACTED] (Collegio dei Distretti notarili di Roma, Velletri e Civitavecchia) con sede a Velletri, [REDACTED] depositata agli Atti di questa procedura. Per la valutazione dei dati sono state effettuate verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Terni (sezione Catasto e Conservatoria) e presso l'Archivio Notarile di Terni; quest'ultimo resosi necessario poiché i notai firmatari degli Atti depositati risultano deceduti (Notaio [REDACTED] o non più esercitanti la professione presso il Foro ternano (Notaio [REDACTED]). Allegata alla presente, copia della documentazione estratta. (Allegato "CONSERVATORIA").

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

L'esecutato risulta residente in Acquasparta (TR), Via Guglielmo Marconi, n.9. Nello stato di famiglia inviato dall'Ufficio Anagrafe di Acquasparta compare come unico individuo del nucleo familiare. Non è ben specificato l'attuale rapporto con la moglie, sig.ra [REDACTED] in regime di separazione di beni come riportano gli Atti notarili del 2011. Dall'unione nasce il figlio, [REDACTED] citato negli Atti del 2011. In allegato "Anagrafica". I beni oggetto di questo procedimento risultano intestati esclusivamente (100%) all'esecutato, [REDACTED] (Acquasparta, 13.12.1960), ereditati insieme alla [REDACTED], alla morte del padre [REDACTED] e alla rinuncia dell'eredità da parte della vedova, madre dei due figli [REDACTED]. La rinuncia all'eredità risulta registrata alla Pretura di Terni, in data 10.09.1996, con n.1476. (Trascrizione registro Generale 14674, Registro Particolare 9967 del 7.12.2011. Atto per causa di morte-Acceptazione tacita di eredità) In data 2.12.2011, alla presenza del notaio [REDACTED] i due fratelli procedono alla "divisione dell'eredità" attraverso Atto trascritto nel Registro Ufficio Entrate al n.9199, serie 1T. La ripartizione dei beni in forma equa è frutto di una valutazione affidata (perizia stragiudiziale e formazione della quota (16.11.2011) al tecnico di famiglia, [REDACTED] (Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Terni), con sede ad Acquasparta, lo stesso che comparirà nella gran parte delle procedure tecnico-amministrative sia nei confronti dell'Agenzia del Territorio di Terni (Catasto) che presso gli Uffici tecnici Comunali. Nella divisione, a [REDACTED] sono stati assegnati i seguenti beni:

- Locale magazzino, via G.Galilei,n.3 (Acquasparta), censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.41, part. 283, sub.9;
- Fabbricato cielo-seminterrato, strada vicinale il Colle n.176 (Acquasparta), con annessa area scoperta di pertinenza censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.40, part. 132;
- Piccolo fabbricato costituito da stalla e locale rimessa attrezzi, via Garibaldi s.n.c., iscritto al Foglio 40 , part. 885 sub.1 (stalla) e sub 2 (rimessa).
- Terreno agricolo, in Località Colle, iscritto al NCT(terreni) al Foglio n.40, part. nn.115,116,126,128,129,130,131,135,152,153,466,467,693,884.

Tra le altre dichiarazioni, emergono nell'Atto sottoscritto da entrambi i fratelli: la regolarità catastale (non verificata dal notaio); l'edificazione dei fabbricati prima del 1967; la regolarità tecnico-urbanistica sulla base delle indicazioni fornite dal tecnico di fiducia; non garantiscono la conformità degli impianti alle norme di sicurezza né la consistenza degli stessi impianti alla data di stipula dell'Atto; allegano certificato urbanistico per attestare la destinazione d'uso presente e futura delle singole particelle. Con rogito notarile a firma del Notaio [REDACTED] (Terni 17.05.2011, Rep n.181008/3697) [REDACTED] aveva qualche mese prima, sottoscritto un "vincolo di destinazione" della durata di n.30 anni (a decorrere dal 17.11.2011), ai sensi degli art.li 1322 e 2645-ter del Codice Civile, per i beni ereditati, dei quali attualmente d'interesse:

- Locale ad uso commerciale di via G. Galilei, 3;
 - Appartamento sito in via del Colle, 176;
 - Terreni agricoli corrispondenti alle part. nn. 115,116,126,128,129 ,131,135,152,153,466,467,693,884
- Fuori dal vincolo compaiono i beni iscritti alla part. 885 sub.1 e sub.2.

Il suddetto vincolo, posto a garanzia di un alloggio per la famiglia, cure sanitarie sempre per la stessa e possibilità di studio per il figlio, stabiliva che: <<i>i beni oltre descritti e i loro frutti possono essere impiegati dal conferente esclusivamente per la realizzazione degli scopi derivanti dal vincolo di destinazione>>. Nel successivo Atto di suddivisione della proprietà tra fratelli, il [REDACTED] chiede la trascrizione dello stesso, per l'intera quota parte dei beni assegnati allo stesso (tranne la part. 885) Nel 2012 viene posta UN'IPOTECA GIUDIZIALE a seguito del Decreto ingiuntivo iscritto al Registro Generale 8965, Registro particolare 962 del 29.08.2012 Dal 2013 al 2019 elenco di formalità riportate nel testo della perizia.

Nel 2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Registro Generale 11339 e Registro Particolare 8371. Repertorio 1741 del 23/09/2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: P.Ila 132 - FABBRICATO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021, Vocabolo Colle n.13

Note: La particella, costituita da un fabbricato di origine rurale e un'area di pertinenza, è stata oggetto di recente frazionamento, che ha separato la parte confinata da recinzione in cui insiste il fabbricato, dal suolo pubblico, dove è presente una porzione di terrapieno addossata alla residenza. La superficie complessiva della particella, così come riportata nella Mappa catastale aggiornata al 01/06/2025 è di 652 mq di cui 178 di edificato (fabbricato, categoria A3, classe 4), e il resto è "corte di pertinenza". Ha indicazioni toponomastica "Vocabolo Colle n.13", e confina: a Nord con Strada Pubblica (Vocabolo Colle) e con le part. n. 1197 (Ente Urbano) e 1198 (Ente Urbano); a Sud e Est con la part. n. 884 di proprietà dell'esecutato; a Ovest con la part. n. 126 sempre di proprietà dell'esecutato. I confini proprietari sono ben definitivi da recinzioni o elementi orografici (salti di quota).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 132, indirizzo Vocabolo Colle,13, piano Terra, comune Acquasparta, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 178 mq edificato, 157 mq aree scoperte, rendita € 415,75

Derivante da: 1-Costituzione del 27/11/2001 Prat. n.117725 in atti dal 27/11/2001 2-variazione toponomastica d'ufficio del 4/02/2021 (n.1676.1/2001. Annotazioni: classamento e rendita validati 3- superficie d'impianto pubblicata il 9/05/2015. Dati relativi alla planimetria presentati il 27.11.2011 4- Costituzione del 27/11/2001. Prat. 117725 in Atti del 27.11.2001 5-Divisione Modello Unico n.9968.2/2011. Pubblico Ufficiale [REDACTED] 6- Frazionamento del 5/12/2024. Pratica n.TR0073168 in Atti del 5/12/2024 presentato il 5/12/2024 (n.73168.1/2024)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Frazionamento della particella 132 nel Foglio 40 del Comune di Acquasparta. Approvato in data 05.12.2024 con Prot. TR0073168 è stato redatto al fine di distinguere la part.132 dalle aree "promiscue" ossia poste in continuità con l'orto insistente per larga parte della sua consistenza su proprietà pubblica (strada). Il frazionamento ha variato la consistenza della part. 132 e generato le seguenti derivate: Foglio 40 part. n. 1197 REL ENTE UR di 00ha 00are 27ca. Foglio 40 part. 1198 REL ENTE UR di 00ha 00are 01ca, sezione censuaria Acquasparta, foglio 40, particella 132

Derivante da: Procedura giudiziaria RGE 117/2022

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Note: Il frazionamento si è reso necessario per la separazione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella planimetria catastale. Mancanza della "corte pertinenziale".

Regolarizzabili mediante: Procedura di aggiornamento catastale (planimetria catastale)

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento della "corte pertinenziale" nella planimetria catastale, revisione dei limiti dell'edificato, revisione delle funzioni interne del fabbricato e delle pertinenze esterne (C6 e C7) addossate all'edificio.

Rilievo strumentale e procedura di aggiornamento planimetrico: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: La procedura di delimitazione della porzione esterna all'edificato (corte pertinenziale) è stata oggetto di rilevamento in questa procedura senza contraddittorio con il confinante in quanto entrambe le porzioni appartenevano alla stessa proprietà (esecutato). Gran parte della porzione da definire è confinata con rete di recinzione o dislivelli naturali che aiutano nel riconoscimento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il recente frazionamento (Novembre 2024) che ha escluso dalla proprietà le porzioni insistenti in spazi pubblici (strada Vocabolo Colle), ha ridisegnato il confine catastale, che seppur registrato nel "Catasto Terreni" non risulta sufficiente ai fini della regolarità catastale. Nell'attuale planimetria depositata in Catasto fabbricati, infatti, manca la porzione esterna di terreno (corte pertinenziale). Ai fini della regolarizzazione catastale occorre quindi inserire la "corte pertinenziale" nella planimetria. In tal caso, appare evidente, che il terreno intorno all'edificato risulta utilizzato esclusivamente dalla proprietà dell'immobile principale, quindi dovrà essere inserito nella planimetria aggiornata. Per la definizione dei limiti, seppur in parte identificati con reti di recinzione/muretti, occorrerà procedere con rilevamento strumentale in contraddittorio con i confinanti. La revisione planimetrica fornirà anche l'occasione per l'aggiornamento delle funzioni interne e delle pertinenze addossate (C6 e C7).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terreno con l'edificato oggetto di questa procedura si colloca nel Comune di Acquasparta, piccolo Comune in provincia di Terni (Umbria), posto in altura, a circa 350 m s.l.m., lungo la valle del Naia, affluente del fiume Tevere. Al centro di un vasto territorio collinare, ricco di vegetazione e di sorgenti di acque minerale, il Comune ha una popolazione residente di 4.356 abitanti (31/01/2025 - Istat), un territorio comunale esteso per 81,61 km², 8 frazioni e una densità abitativa di 54,10 ab./km². Dista 11,5 km da San gemini (14 minuti), 23,1 Km (20 minuti circa) da Terni (la città più vicina), 63 km da Perugia (48 minuti), 26,3 (36 minuti) da Amelia (TR), 25 km (24 minuti) da Todi (PG) e 113 km da Roma (1 ora e 30 minuti circa). È servito dalla Ferrovia Centrale Umbra (in fase di riapertura dopo un rinnovamento delle infrastrutture e dei servizi) nel tratto che va da Terni a Perugia, con una propria stazione ferroviaria (Stazione di Acquasparta), e ha accesso diretto alla strada statale 3 bis Tiberina (SS 3 bis - nota come E45) che collega Roma con Ravenna, con uscita propria (Acquasparta) a circa 1,3 km dal centro cittadino. Il trasporto pubblico è presente nel Comune con una linea intercomunale (ATM, BUS ITALIA) e con linee private con tratte internazionali (SULGA AUTOLINEE) che giornalmente collegano Acquasparta con la città di Terni, Roma, e Perugia, il capoluogo regionale. Dalle cartografie storiche ottocentesche (Catasto Gregoriano), si evince come le aree adiacenti il centro storico di Acquasparta siano state fin dagli inizi dello scorso secolo spazi rurali. Poche e rade le edificazioni sparse in un territorio collinare dedito per lo più all'agricoltura e alla pastorizia.

L'attuale distribuzione urbana sembra essere frutto di un'espansione edilizia della seconda metà del secolo scorso, con un'accelerazione del periodo contemporaneo, che ha impegnato in particolar modo il versante sud, più vicino ai servizi ed alle infrastrutture viarie e alla ferrovia. (sito Regione Umbria. Paesaggi nel tempo - tavole Inquadramento RGE 117-2022 GENERALE P3,P3.1, P3.2). Il quartiere dove insiste il Lotto appartiene alla fascia periurbana più prossima alla città storica, molto vicino alla viabilità di distribuzione interregionale e alla stazione ferroviaria. E' circondata da residenze private. Non sono presenti industrie, né depositi di alcun genere. Lontane scuole o altri servizi. Risulta un'area tranquilla, ben servita sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi primari, vicina alle attività commerciali (circa 8 minuti a piedi e 2 in macchina). Facilmente accessibile da diverse direzioni, non ha problemi di parcheggio, né di traffico. La posizione, in altura, garantisce singolari visuali del paesaggio collinare circostante, con la sensazione di trovarsi sicuramente in un luogo più isolato di quello che realmente sia. L'area è lontana da industrie e attività artigiane. Per scuole, impianti sportivi ed altri servizi occorre spostarsi con mezzo proprio o raggiungere la fermata dei mezzi pubblici (3 minuti a piedi); in ogni caso gli spostamenti sono limitati e non superano i 5 minuti in macchina.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Istituto Comprensivo di Acquasparta e San Gemini (Buona), Presidi Sanitari (ASL) e Farmacia (Buono), Attività commerciali, Supermercati, Mercati locali (Buoni), Centro Sportivo, Piscina, Palestre, trekking (Ottimo), Stazione Carabinieri Acquasparta (Buono), Attività commerciali, bar e ristoranti (Buono), Uffici Comunali (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: Centro storico. Residenziali, commerciali e servizi

Importanti centri limitrofi: I terreni e gli edifici oggetto di questa procedura si collocano nel Comune di Acquasparta, piccolo Comune in provincia di Terni (Umbria), posto in un colle a circa 350 m s.l.m.

Attrazioni paesaggistiche: Nel territorio comunale, pochi chilometri dal centro cittadino, da vedere: il "Castello di Casigliano" (15 km direzione Todi), piccolo borgo di 186 abitanti circondato da colline verdeggianti; la pit.

Attrazioni storiche: Il nome della città, "Acquas Partas", di epoca romana, trae le sue origini dalla posizione tra le sorgenti dell'Amerino e Furapane, tra le più importanti che caratterizzano il sottosuolo del territorio.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Centrale Umbra - Stazione di Acquasparta 500 metri, Trasporto Pubblico intercomunale 50 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da persona senza alcun titolo.

Note: L'immobile è temporaneamente occupato da persone che non lo abitano ma utilizzano gli spazi come deposito. Prossime le operazioni di sgombero degli ambienti da parte degli stessi occupanti.

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:

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE - ATTO DI DESTINAZIONE AI FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-Ter C.C; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 07/12/2011 ai nn. 14676/9969; ANNOTAZIONI disponibili: - N.115 del 18/02/2014 (Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale) - N.1736 del 10/11/2016 (inefficacia parziale) - N.504 del 12/03/2019 (inefficacia parziale).
- Descrizione onere: TRASCRIZIONE - ATTO DI DESTINAZIONE AI FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-Ter C.C; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 31/05/2011 ai nn. 6764/4465; Con rogito notarile a firma del Notaio [REDACTED] (Terni 17.05.2011, Rep n.181008/3697) [REDACTED] aveva qualche mese prima, sottoscritto un "vincolo di destinazione" della durata di n.30 anni (a decorrere dal 17.11.2011), ai sensi degli art.li 1322 e 2645-ter del Codice Civile, per i beni ereditati, dei quali attualmente d'interesse:
 - Locale ad uso commerciale di via G. Galilei, 3;
 - Appartamento sito in via del Colle, 176;
 - Terreni agricoli corrispondenti alle part. nn.115,116,126,128,129,131,135,152, 153,466,467,693,884 Fuori dal vincolo compaiono i beni iscritti alla part. 885 sub.1 e sub.2.
 ANNOTAZIONI disponibili: - N.26 del 15/12/2011 (inefficacia parziale) - N.115 del 18/02/2014 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale) - N.503 del 12/03/2019 (inefficacia parziale).
- Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO - DECRETO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI TERNI in data 23/09/2022 ai nn. 11339/8371;
- Descrizione onere: TRASCRIZIONE - ATTO DI DESTINAZIONE AI FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-Ter C.C; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 07/12/2011 ai nn.14676/9969; ANNOTAZIONI disponibili: - N.115 del 18/02/2014 (Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale) - N.1736 del 10/11/2016 (inefficacia parziale) - N.504 del 12/03/2019 (inefficacia parziale).
- Descrizione onere: TRASCRIZIONE - ATTO DI DESTINAZIONE AI FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-Ter C.C; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 31/05/2011 ai nn. 6764/4465; Con rogito notarile a firma del [REDACTED] [REDACTED] (Terni 17.05.2011, Rep n.181008/3697), il [REDACTED] aveva qualche mese prima, sottoscritto un "vincolo di destinazione" della durata di n.30 anni (a decorrere dal 17.11.2011), ai sensi degli art.li 1322 e 2645-ter del Codice Civile, per i beni ereditati, dei quali attualmente d'interesse:
 - Locale ad uso commerciale di via G. Galilei, 3;
 - Appartamento sito in via del Colle, 176;
 - Terreni agricoli corrispondenti alle part. nn. 115,116,126,128,129,131,135,152,153,466,467,693,884 Fuori dal vincolo compaiono i beni iscritti alla part. 885 sub.1 e sub.2. ANNOTAZIONI disponibili: - N.26 del 15/12/2011 (inefficacia parziale) - N.115 del 18/02/2014 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale) - N.503 del 12/03/2019 (inefficacia parziale).

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT S.P.A ISTITUTO BANCARIO [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO 0281; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 33892,17 in data 29/08/2012 ai nn. 8965/962

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di FEDERLUS FACTORING S.p.A [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO 0281; Importo ipoteca: € 42000,00; Importo capitale: € 33102,51; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PERUGIA - DISTR.DI FOLIGNO in data 20/09/2012 ai nn. 9515/1030; Note: Nel Maggio 2024 è intervenuto il Creditore CHERRY BANK SPA in luogo di FEDERLUS FACTORING

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 135684,42; Importo capitale: € 67842,21; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE - ROMA in data 28/06/2019 ai nn. 6673/828

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di FEDERLUS FACTORING S.p.A [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO 0281; Importo ipoteca: € 42000,00; Importo capitale: € 33102,51; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PERUGIA - DISTR.DI FOLIGNO in data 28/06/2019 ai nn. 9515/1030

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 135.684,42; Importo capitale: € 67842,21; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE - ROMA in data 28/06/2019 ai nn. 6673/828

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note alla scrivente.

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: no.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Sia lo spazio esterno che l'immobile risultano facilmente accessibili anche nel caso di disabilità. Lo spazio esterno è raggiungibile con mezzo proprio e risulta pianeggiante nella parte frontale l'edificio e con un terreno in dislivello per l'accesso ai piani inferiori (cantine) facilmente percorribile. L'appartamento risulta ad unico livello, senza dislivelli interni e con accesso diretto dal piazzale, superando un gradino di 8 cm. Il portone ha dimensione 120x220 cm. Anche gli spazi delle pertinenze esterne sono facilmente accessibili.

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 è presente alcun certificato di prestazione energetica per l'edificio mancando anche l'impianto di riscaldamento

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione.

Note: Alla presenza del notaio [REDACTED] i due fratelli [REDACTED] [REDACTED] procedono alla "divisione dell'eredità" in forma equa, secondo la stima affidata all' [REDACTED] [REDACTED] (Ordine della Provincia di Terni). Nella divisione, [REDACTED] sono stati assegnati i seguenti beni: - Locale magazzino, via G.Galilei,n.3 (Acquasparta), censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.41, part. 283, sub.9; - Fabbricato cielo-seminterrato, strada vicinale il Colle n.176 (Acquasparta), con annessa area scoperta di pertinenza censito al NCU(Fabbricati) Foglio n.40, part. 132; - Piccolo fabbricato costituito da stalla e locale rimessa attrezzi, via Garibaldi s.n.c., iscritto al Foglio 40, part. 885 sub.1 (stalla) e sub 2 (rimessa). - Terreno agricolo, in Località Colle, iscritto al NCT (terreni) al Foglio n.40, part. nn.115,116,126,128,129, 130,131,135,152,153,466,467,693,884 ANNOTAZIONE 113 del 18/02/2014. Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (1/2) E [REDACTED] (1/2). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: Pubblico Ufficiale [REDACTED] - Atto Repertorio 17/13 del 2.12.2011

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (1/2) E [REDACTED] (1/2) **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a , in data, ai nn. 14674/9967.

Note: Atto di rinuncia dell'eredità da parte della vedova, madre del sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] [REDACTED] FIGLI DEL [REDACTED] marito della sig.ra [REDACTED] La rinuncia all'eredità risulta registrata alla Pretura di Terni, in data 10.09.1996; con n.1476.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PRATICA PER IL RIFACIMENTO DEL MANTO DI COPERTURA E SOSTITUZIONE DI TRAVI IN LEGNO

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Richiesta per il rifacimento del manto di copertura

Presentazione in data 18/05/1983 al n. di prot. 1458

Rilascio in data 09/06/1983 al n. di prot. 2083

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Richiesta di conformità urbanistica ed edilizia (vedi urbanistica)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza di certificato di Agibilità (vedi urbanistica)

Regolarizzabili mediante: Procedura edilizia - Richiesta di Agibilità (vedi urbanistica)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Certificato APE

Certificato APE: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Regularizzazione attraverso procedura CILA per conformità impianti e la successiva Segnalazione per l'Agibilità.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Nuovo PRG adottato con Delibera di C.C. n. 51 del 15.09.2008 ed approvato con Delibera di C.C. n. 4 del 18.02.2011, pubblicata sul BUR n.19 del 10.05.2011 e Regolamento comunale
Zona omogenea:	Zone B – Zone residenziali di completamento Sottozona B1 – ZONE DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI (Art. 17 N.T.A. PRG PO).
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 N.T.A. (PRG Parte Operativa) PRESCRIZIONI: Nel caso di interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione, anche parziale, la Superficie Utile Coperta massima edificabile non deve superare quella esistente. Sono comunque ammessi ampliamenti pari al 10 % della Superficie Utile Coperta esistente alla data di approvazione della Variante tematica del PRG sulle zone B di Completamento denominata "Variante giugno 2012". L'altezza massima consentita è di ml. 10,50. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari dieci e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente. VINCOLI : Detto terreno ricade fra le Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi magnetici e-o elettromagnetici e fra le Aree di salvaguardia del bacino idro-minerale denominato "Acqua minerale - Amerino delle Sorgenti di San Francesco - " istituite ai sensi dell'art. 23 della L.R. 22/2008 con Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria Num. 9965 del 03.11.2009, ed in particolare in Zona soggetta a protocollo d'intesa da sottoscrivere fra il Comune di Acquasparta e la Regione dell'Umbria.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	In caso di demolizione e ricostruzione, la SUC non deve superare l'esistente. Ampliamenti massimo 10% della SUC esistente
Altezza massima ammessa:	10.50 ml. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari dieci e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Possibilità di recupero della cubatura dei pollai/legnaia annessi. Possibilità di conversione della destinazione d'uso del piano terra, pur rientrando nei parametri del PRG
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	La difformità catastale, la rende non conforme allo strumento vigente.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Difformità catastale**

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale- procedura edilizia per la richiesta di Agibilità, dopo la regolarizzazione degli impianti.

Descrizione delle opere da sanare: Impianti

Note: Edificio ante 1967. L'edificio è riportato nella Mappa d'impianto e la planimetria catastale risale al 2001. Rispetto all'ultimo accatastamento l'edificio appare per lo più come rappresentato. La difformità riguarda una porzione di spazio pertinenziale interno alla proprietà e esterno al fabbricato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Difformità impiantistica (DM 37/2008)**

Riscontrate mancanze negli impianti esistenti. Manca l'impianto di riscaldamento e radiotelefonico

Regolarizzabili mediante: CILA. Integrazione e adeguamento impianti

Spese di sanatoria presunte: **€ 8.000,00**

Note: Installazione di nuovo impianto di riscaldamento e certificazione del nuovo impianto Verifica dell'impianto elettrico esistente e certificazione di conformità/ Certificato di nuova installazione Verifica e attestazione di regolare funzionamento dell'impianto idraulico e degli scarichi. Oneri allacci e spese tecniche.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Mancanza della Certificazione energetica** dell'edificio

Regolarizzabili mediante: Richiesta di APE

Spese di sanatoria presunte: **€ 300,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Assenza di certificazione di Agibilità.**

Regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata per l'agibilità ai sensi dell'art. 24, d.P.R. n. 380/2001

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.500,00**

Note: Il prezzo indicativo comprende oneri e diritti di segreteria per procedura di comunicazione "tar-diva" dell'agibilità. Sono state valutate sommariamente anche le spese tecniche che in ogni caso potrebbero essere conteggiate unitamente alla procedura CILA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il manufatto manca di regolarizzazione catastale e di agibilità.

Si allega copia della Certificazione urbanistica, datata maggio 2024 ma ancora valida nei contenuti poiché non sono intervenute Varianti o modifiche normative nello strumento urbanistico vigente.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto P.Ila 132 – FABBRICATO**

DESCRIZIONE SINTETICA.

La particella 132 è costituita da un fabbricato di origine rurale e un'area di pertinenza, per una superficie complessiva di 652 m², di cui 502 m² sono terreno e 150 m² circa occupata dal volume edificato. L'area in cui insiste l'edificato si trova in pendenza e gli accessi all'edificio sono a quote diverse: alla quota +0.00 si trovano l'ingresso principale alla proprietà (cancello) e l'ingresso all'appartamento, in un unico piano senza gradini; alla quota - 3,90 ml circa, si collocano le cantine, la "legnaia" quest'ultime con accessi differenziati, uno interno alla proprietà (cantine), l'altro esterno, lungo la strada pubblica (legnaia). Lo spazio esterno è per lo più adibito a giardino, con una porzione di fronte all'ingresso dell'edificio in cui sono visibili tracce di pavimentazione in mattoni. All'interno della proprietà, dal cancello d'ingresso verso sud (fino al confine con la part. n.284) è visibile il sedime di un tracciato viario, probabilmente lo stesso che continua nelle mappe storiche come tracciato interpodereale nei terreni agricoli confinanti, di proprietà dell'esecutato ma esterni a questa procedura. Al di fuori del confine della particella, il tracciato interpodereale risulta segnato nelle mappe catastali.

Il perimetro della proprietà è per lo più recintato con rete metallica e in parte muretti in pietra. Il fabbricato è presente nelle cartografie storiche degli anni '40 dello scorso secolo, con sagoma della copertura simile (forse in due porzioni distinte) a quella attuale e stesso orientamento. La ritroviamo ugualmente nelle Carta d'Impianto, valida fino agli anni '70, in questo caso con dimensioni e sagoma molto allineata a quella riportata nell'attuale catasto.

Nonostante l'assenza di documentazione rinvenuta negli Archivi comunali, si conferma la realizzazione dell'edificio ante 1967, basandosi sui dati sopra riportati e sulle caratteristiche costruttive, in muratura portante come la gran parte degli edifici anni "40-50. Non si hanno certezze di una datazione anteriore al 1934. All'interno l'edificio si mostra in discreto stato di conservazione.

Visibili i segni di interventi di manutenzione abbastanza recenti in alcune parti dell'edificio, in particolare nel bagno (completamente ristrutturato anche negli impianti), in alcuni infissi (sostituiti da legno in alluminio), porzioni di pavimentazioni e negli intonaci tinteggiati. Mancano gli impianti di riscaldamento, telefono e citofono. Le prese elettriche, come i contatori (luce interno, gas e acqua esterni) necessitano di adeguamento. Per la fornitura di acqua calda sono presenti scaldabagno in cucina e nel bagno. Son presenti in tutto l'appartamento n. 7 locali, di cui n.3 camere, un soggiorno, una cucina con ripostiglio e un bagno, articolati intorno ad un piccolo corridoio centrale. L'ingresso all'abitazione si trova sulla facciata ovest. Le pavimentazioni sono superate e differenziate, ma in generale sono in discreto stato di conservazione. Con ingresso dall'esterno, ad una quota inferiore di circa 3,90 ml, nella porzione di giardino pertinenziale, sono presenti i locali cantina, con altezza superiore allo standard e ingresso con porta a doppio battente in legno. I locali sono privi di servizi. Sempre alla stessa quota, ma con ingresso esterno alla proprietà, lungo la strada comunale, è presente un locale "legnaia" (in realtà magazzino), al momento pieno di oggetti e mobilio. Il tetto, in coppi su base di calcestruzzo, è a doppia falda, e in buono stato di conservazione. In generale l'appartamento appare ben distribuito, con locali ampi e soleggiati. Lo spazio esterno, per lo più adibito a giardino (al momento non mantenuto), con alberi anche da frutto, appare sufficiente per ospitare anche posti macchina ben organizzati.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada del Colle, attraverso un cancello metallico, a doppio battente, privo di meccanismi automatizzati, delle dimensioni di 300x160 circa. Superato il cancello si apre uno slargo (cortile) pianeggiante e parzialmente pavimentato in laterizi (mattoni), forse un tempo legati con malta, oggi non visibile e sostituita da vegetazione spontanea. Molte parti della pavimentazione risultano sconnesse o mancanti. A ridosso del fabbricato è presente una fascia in cemento di circa 60 cm, con sagomata per favorire lo scorrimento dell'acqua. Per entrare nell'appartamento occorre superare un piccolo gradino in cemento di circa 10 cm. Sul lato destro della facciata, una ringhiera in metallo separa l'area pianeggiante dal sottostante dislivello, dove insistono le pertinenze addossate alla parete dell'edificio.

Superato lo spazio del fabbricato, il terreno continua in pendenza.

Una strada in terra conduce alle cantine (seminterrato), e continuando ad uno spazio orto/giardino dove attualmente è presente una piccola costruzione in legno ad uso di box per cani.

A destra del cancello d'ingresso, un muro a secco di origini rurali storiche, costeggia l'intero perimetro ovest della proprietà, affiancando il tracciato di un passaggio carrabile che conduceva ai terreni, sempre di proprietà. In parte il muro accoglie una rete metallica.

L'intero spazio interno (cortile) è arricchito di alberature, sia ornamentali (palma, quercia, ecc) che da frutto. Al di fuori della proprietà, sul lato sinistro prima del cancello, è presente un secondo cancelletto metallico, della larghezza di 90 cm, che consente l'accesso ad un giardino ricavato dal riempimento del dislivello tra il piano della casa e la quota stradale vedi RGE 117-2022 - LOTTO 3.4); i due spazi, cortile e giardino, sono separati da una rete metallica. Il resto dello spazio intorno l'edificio, si mostra oggi in stato di recente abbandono.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, un piano terra ed un seminterrato indipendenti tra loro. Al piano terra (livello cancello) vi sono gli spazi residenziali, mentre al piano inferiore, con una superficie minore rispetto a quella della residenza, vi sono le cantine e magazzini, con ingressi differenziati e non tutti interni alla proprietà. Esternamente alle cantine, addossati alla parete dell'edificio e collocati a diverse quote, vi sono due piccoli annessi (pollai) ed una tettoia a copertura di un forno a legna in muratura.

La copertura dell'edificio, la cui attuale forma sicuramente deriva dai rifacimenti degli anni '80, risulta a doppia falda sfalsata, con orientamento est-ovest. La struttura della copertura sembrerebbe essere stata rifatta con travetti precompressi e tavelloni, rivestiti in coppi. Presenti grondaie in alluminio colorato per la canalizzazione delle acque reflue.

Non si hanno notizie né elementi visibili utili a definire il sistema di fondazione dell'edificio. Si suppone che i muri siano poggiati su piano solido (roccia o simile) con spessori murari più importanti che si riducono man mano che spiccano in elevato, ma si rimanda ad ulteriori verifiche la possibilità di confermare di quanto ipotizzato.

L'edificio è realizzato in muratura portante (muratura a sacco con pietrame e laterizio) dello spessore di circa 55 cm circa, come si evince dalle parti senza intonaco. Dal soffitto della cantina si può ipotizzare che la struttura del solaio sia in travetti di cemento pre-compresso e laterizio. Le travi in metallo (ferro) riempito di calcestruzzo, tipico degli anni '40-50 dello scorso secolo. All'interno dell'edificio è presente mobilio ed arredi non di proprietà dell'esecutato, temporaneamente collocati ma in fase di sgombrò. In questa presentazione non verranno descritti ma saranno presenti nelle immagini di rilievo.

Non sono presenti sistemi di sicurezza, videocamere o simili, sia negli spazi interni che in quelli esterni.

PIANO TERRA. 107,4 mq di superficie calpestabili suddivisa in n.7 ambienti. Si accede all'appartamento attraverso un portone in legno (120x200 cm), privo di meccanismi automatici e con serratura tradizionale (non blindato). L'ingresso è coperto da una tettoia in legno e coppi. L'appartamento è costituito da n. 3 camere, un bagno, un soggiorno-cucina, un magazzino e un corridoio di distribuzione. Le stanze con affaccio ad est hanno forma regolare (rettangolare), mentre quelle con affaccio nord hanno forma trapezoidale poiché una parete dell'edificio risulta obliqua. L'appartamento è distribuito come di seguito: un corridoio d'ingresso con n.3 porte che aprono due camere (laterali) e il soggiorno (parete frontale). Superata la porta del soggiorno-cucina, lo spazio accoglie n.3 porte, di cui una, sulla destra, conduca ad altra camera, le altre sulla sinistra conducono rispettivamente al magazzino (prima porta sulla sinistra) e al bagno (seconda porta).

Le camere hanno una dimensione che oscilla tra 19,0 (n.2 camere) e 23,0 mq (n.1 camera), e tutte presentano almeno una finestra. Il bagno, delle dimensioni di 140x 290 m, è attrezzato con lavandino, bidet, wc e doccia.

Presente una nicchia nella parete di fondo della grandezza di 120x180 m, forse una bucatina chiusa. Nel bagno è presente una finestra delle stesse dimensioni delle altre. Lo spazio cucina, delle dimensioni di 370x510 m, di forma rettangolare, accoglie sulla parete est, accanto la finestra, un grande camino in muratura funzionante, delle dimensioni di 160x130. Il camino è rifinito in mattoni e legno. L'area cucina si trova sulla parete destra rispetto all'ingresso ed è munita di tutti gli impianti necessari (attacco del gas, prese elettriche, scarichi). Le stanze hanno tutte la stessa altezza di 300 cm. Nel soffitto del corridoio d'ingresso, in prossimità delle porte delle camere, centralmente, è presente una botola per accedere al sottotetto, al quale non siamo potuti arrivare, ma precedenti inquilini sostengono che sia uno spazio non abitabile, con un'altezza di circa 180 cm solo nella parte centrale dell'edificio.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia 20x20 o 25x25, di vario colore (da bianco-nero, al grigio-rosso), presumibilmente originali. Solo il pavimento del bagno appare di nuova fattura, in gres porcellanato, color beige, di formato lievemente più grande (40x40). Nel bagno le piastrelle sono utilizzate anche come rivestimento per le pareti (circa 150 cm in altezza), rifinite con un bordo delle stesse dimensioni ma color mattone Gres analogo, ma in formato 25x25, è presente anche nella parete attrezzata della cucina. I muri dell'appartamento risultano intonacati di bianco.

Nell'intero livello non sono presenti muffe, screpolature o lesioni nelle pareti, solamente visibili segni di usura e di scarsa manutenzione in alcune parti (stipiti delle finestre ad esempio).

PIANO SEMINTERRATO, 55,3 mq di superficie calpestabili suddivisa in n.2 ambienti, di cui uno con accesso interno alla proprietà, l'altro con accesso dalla strada pubblica. Nel primo caso l'ingresso al locale avviene attraverso una sola porta in legno, con serratura tradizionale a chiavistello, delle dimensioni di 150 x 200 cm. L'ambiente interno è alla stessa quota dell'esterno a parte la soglia dell'ingresso in cemento di circa 4 cm. Il vano porta all'interno presenta una strombatura. Il locale si presenta rettangolare, con unico ambiente delle dimensioni di 890x490cm e altezza 390 cm. Il soffitto, piano, mostra una trave probabilmente in ferro e calcestruzzo. Tale ipotesi nasce dall'osservazione dell'apparente distacco dell'intonaco in prossimità degli angoli della trave). L'altezza sotto trave è di 325 circa. Il pavimento è in cemento grezzo e presenta frontalmente la porta d'ingresso un rialzo di dimensioni 300x290 di circa 8 cm rispetto alla quota terra, con canali di scolo, forse utili un tempo alla macellazione del bestiame. Attualmente nell'ambiente vi sono oggetti di varia natura, di altra proprietà, che non permettono di ispezionare l'intero perimetro delle pareti.

L'altro ambiente di più ridotte dimensioni, ha ingresso fuori della proprietà, lungo la strada del Colle. Si accede al locale attraverso una porta in legno massello, delle dimensioni di 110x200, con chiavistello classico. Non sono presenti presidi di sicurezza (telecamere o altro). Il locale, di forma rettangolare ha dimensioni 490x232 ed un'altezza di 365 cm. Il pavimento è in cemento grezzo. Al momento anche in questo locale vi sono oggetti di varia natura non di proprietà dell'esecutato. L'ambiente è dotato di una finestra, delle stesse dimensioni e forma delle altre presenti nella cantina adiacente. Il muro di fondo (parete sud) separa le due cantine. Dal soffitto e dalle pareti escono tubazioni di varia natura e materiali.

Nei due locali, a differenza di quanto riportato per l'appartamento sovrastante, compaiono efflorescenze, muffe e macchie di umidità soprattutto nella parete ovest, quella a ridosso del terrapieno, dovute probabilmente a infiltrazioni di acqua o risalita dal terreno.

PERTINENZE ESTERNE. POLLAI

Infine, a ridosso della parete sud, ricavati sul dislivello tra il piano terra e il seminterrato, sono presenti due piccoli locali, di superficie rispettivamente 4,09 m² e 3,7 m². Gli ingressi sono separati e a quote differenti: l'uno al piano del seminterrato, con porta di accesso 70x120 (altezza), in tavolato di legno massello, e l'altro ad una quota più alta di circa 1.50 m, accessibile dal giardino, attraverso una porta, simile all'altra, di dimensioni 70x170. I locali, con pareti in muratura a sacco (pietrame e laterizio), non rifinite, hanno copertura in coppi. All'interno degli spazi sono per lo più vuoti, con qualche residuo di attrezzature per pollaio e pezzature di legname da ardere. Sopra di essi, nella parete sud della legnaia, ad una quota di circa -1,50 dal piano della residenza, è presente un forno a legna incassato nella muratura coperto da tettoia in coppi. La tettoia, si poggia su un sistema di travi ancorate a terra.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **502,00** circa (corte) + **180,00 mq** circa edificato (edificio +pertinenze)

E' posto al piano: Terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: Tra il '40 e il '50 dello scorso secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983 Rifacimento manto di copertura + parziale sostituzione dell'orditura secondaria

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 piano terra (residenza); 3,90 piano seminterrato (cantine)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile risultano discrete. Non sono evidenti criticità nella struttura portante (crolli, cedimenti, crepe delle murature, danneggiamenti importanti delle finiture) quanto piuttosto i segni del tempo e della scarsa manutenzione.

Oltre l'intervento per il manto di copertura, di cui risulta richiesta di autorizzazione inoltrata dal padre dell'esecutato, precedente intestatario, e datata 18.05.1981, per il "rifacimento del manto di copertura e sostituzione parziale della piccola orditura in legno" (Prot. 1458 del 18.05.1983; In data 9.06 1983, viene rilasciata l'autorizzazione a "riparare il tetto"), non sono state rinvenute ulteriori procedure nè elaborati grafici attestanti la reale consistenza degli interventi.

Il periodo storico d'intervento (anni '80) portava all'utilizzo di tecniche costruttive non sempre legate ad una conoscenza puntuale del manufatto storico, pertanto se ne consiglia una verifica. In ogni caso, essendo stata "autorizzata" rappresenta nuovo titolo edificatorio. Sicuramente invece da prevedere la regolarizzazione degli impianti esistenti (elettrico, idrico e del gas) e l'integrazione dei mancanti (riscaldamento e linea telefonica).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Note: Gli infissi (finestre) dell'intero appartamento (piano terra) sono in legno verniciato bianco, delle dimensioni di 1,20x1,60, tranne uno, della prima camera sulla destra appena l'ingresso, recentemente sostituito in alluminio bianco. Maniglie e ferramenta sono in metallo. Tutte le finestre montano vetri normali, tranne quella in alluminio che monta vetro-camera. Sono presenti persiane, di tipo tradizionale, in alluminio color marrone. Le porte interne sono tutte in legno, tamburato, color noce. Il portone d'ingresso, non blindato, in legno massello di fattezze artigianale, verniciato internamente color crema ed esternamente marrone. Serratura di tipo tradizionale. Tutti gli infissi e le porte serrano in maniera opportuna limitatamente alle caratteristiche costruttive.

Manto di copertura

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

Note: La copertura dell'edificio, la cui attuale forma sicuramente deriva dai rifacimenti degli anni '80 (richiesta documentata datata 1983. In allegati), risulta a doppia falda sfalsata, con orientamento pendenza est-ovest. La struttura della copertura, da verificare puntualmente, si ipotizza realizzata con travetti precompressi e tavelloni, rivestiti in coppi. Presenti grondaie in alluminio colorato per il deflusso delle acque reflue.

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Note: Le pareti perimetrali esternamente si mostrano in discreto stato di conservazione. Non sono intonacate salvo la facciata d'ingresso che appare intonacata e tinteggiata, ma non ben conservata. In generale dalle facciate sono visibili gli interventi effettuati nel tempo rispetto alle canne fumarie e alle finestre (tamponamenti)

Pavimentazione Interna

materiale: **piastrelle in graniglia** condizioni: **sufficienti**

Note: I pavimenti sono in piastrelle di graniglia 20x20 o 25x25, di vario colore (da bianco-nero, al grigli-rosso), presumibilmente originali anni '40. Solo il pavimento del bagno appare di nuova fattezze, in gres porcellanato, color beige, di formato lievemente più grande (40x40). Nel bagno le piastrelle sono utilizzate anche come rivestimento per le pareti (circa 150 cm in altezza), rifinite con un bordo delle stesse dimensioni ma color mattone Gres analogo, ma in formato 25x25, è presente anche nella parete attrezzata della cucina.

Pavimentazione Interna
(seminterrato)

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Note: Il pavimento è in cemento grezzo e presenta frontalmente la porta d'ingresso un rialzo di dimensioni 300x290 di circa 8 cm rispetto alla quota terra, con canali di scolo, forse utili un tempo alla macellazione del bestiame. Attualmente nell'ambiente vi sono oggetti di varia natura, di altra proprietà, che non permettono di ispezionare l'intero perimetro delle pareti.

Impianti: Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: I locali sono privi di impianti. Non è presente illuminazione (l'unica lampada nella cantina appare con filo volante proveniente dalla sovrastante residenza). Non sono presenti riscaldamenti, scarichi di qualsiasi genere, acqua potabile. Nella parete esterna alla cantina, vicino alla porta d'ingresso, è presente un rubinetto di acqua corrente. Accanto il rubinetto, sempre sulla parete esterna, in basso e coperto da coperchio in alluminio, si trova il contatore dell'acqua. Nel terreno del giardino, in prossimità dell'ultima finestra verso nord, è presente un coperchio metallico (forse ghisa) di forma circolare e di antiche fattezze artigiane con incisioni, a copertura del sistema fognante.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Si presume anni '80, ma non si hanno documentazioni in merito.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	<p>L'impianto esistente mostra materiali d'impianto e prese non in regola con la normativa vigente (L46/90). Unico ambiente apparentemente allineato, seppur privo di certificato, appare il bagno, recentemente ristrutturato, ma senza le certificazioni necessarie. Il piano seminterrato non ha impianto elettrico. L'illuminazione avviene con luce portata con un sistema provvisorio dal piano superiore. Rispetto all'impianto elettrico, da segnalare che le prese, nella gran parte, non sono funzionanti e in parte rimosse. Il contatore dell'energia elettrica, di vecchia generazione (non rispondente alla normativa) si trova in apposita nicchia all'interno della muratura accanto il portone d'ingresso; poco distante è presente un contatore per la messa a terra (D.Lgs.n. 81/2008, DM n. 37/2008, norma CEI64-8/4), probabilmente utilizzato solo per l'impianto rinnovato del bagno, dove è presente anche l'attacco per la lavatrice. Nell'appartamento non è presente citofono o sistema di apertura alternativo. Non è presente impianto telefonico, o comunque non è stato rinvenuto alcun elemento (presa o centralina) che possa far presupporre la presenza almeno della centralina. È presente, invece, la predisposizione per l'antenna TV.</p>
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	<p>Il fabbricato è privo di riscaldamento autonomo; non sono presenti termosifoni o elementi simili. Il precedente inquilino sostiene l'utilizzo del solo camino e di stufe elettriche. Nei muri interni della cucina e del corridoio sono presenti porzioni di tubi dismessi o fori nella muratura e nei soffitti, che lasciano ipotizzare l'alloggiamento di canne fumarie per stufe a legna al momento non presenti. È comunque presente la conduttura di gas metano utilizzato nel locale cucina, anche se porzioni di impianto sono visibili nelle muraure perimetrali del seminterrato (legnaia). Il contatore del gas si trova in apposita colonnina all'interno dello spazio giardino nel terrapieno adiacente l'edificio, attualmente di altra proprietà. La fornitura di acqua calda avviene attraverso boiler, posti all'interno del locale bagno e nella cucina. I due elementi risultano obsoleti anche se a norma. Non sono presenti certificati di alcun impianto né è stato possibile verificare il funzionamento.</p>

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la valutazione si è tenuto conto di alcuni fattori tra cui:

- la posizione (coefficiente di merito + 15%). Il fabbricato con la sua corte di oltre 750 m² di terreno intorno si trova in una posizione particolarmente favorevole, vicina alla città storica, ai servizi e alle attività commerciali, ma indipendente e inserita in un contesto ambientale di eccellenza, su un'altura, con una vista del territorio collinare della bassa Umbria che fa da cornice. Il paesaggio agricolo adiacente crea il giusto compromesso tra i vantaggi della posizione periurbana e la tranquillità della campagna.

- Accessibilità. Merita un discorso a se la vicinanza con la strada di collegamento principale al territorio comunale (Viale Marconi), dove transitano i mezzi pubblici che collegano il territorio comunale al resto della Regione Umbria; all'infrastruttura ferroviaria, in fase di potenziamento, e all'ingresso alla Statale SS3bis, di collegamento interregionale.

- Il mercato immobiliare di Acquasparta. Acquasparta, con una popolazione di 4.415 abitanti, è un comune della provincia di Terni. La situazione abitativa nel territorio, stabile da un decennio, mostra difficoltà. Una crescente diminuzione della popolazione residente e soprattutto dei nuclei familiari, diminuisce la richiesta. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (725 €/m²) è di circa il 32% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.080 €/m² ed è anche di circa il 28% inferiore alla quotazione media provinciale (1.020 €/m²). Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 33). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

La situazione reale è riscontrabile dalle Agenzie immobiliari locali che illustrano una situazione più complicata e prezzi di vendita di appartamenti che oscillano tra 500 €/m² e 900 €/m².

- Pianificazione locale. Nelle previsioni della pianificazione comunale (PRG - Variante) sono presenti interventi di miglioramento del collegamento carrabile tra la parte bassa del territorio (quota stazione ferroviaria) e la zona alta del "Colle", pur lasciando il resto del territorio inalterato, ad uso agricolo. Inoltre nelle previsioni la fascia in cui insiste la residenza (Vocabolo Colle) incrementerà le residenze (Zona C, in espansione). Per l'area in particolare si potrebbe pensare di redistribuire meglio la cubatura esistente (porzione pollai-legnaia) o comunque permutare la parte legnaia nell'area irregolare della copertura del forno, altrimenti da demolire (vedi Tavola Parametri).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato principale	sup reale lorda	134,00	1,00	134,00
pertinenze (esterne)	sup reale lorda	24,00	1,00	24,00
pertinenza (pollaio)	sup reale lorda	2,00	1,00	2,00
pertinenza esterna giardino	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
pertinenza esterna (terreno-giardino)	sup reale lorda	477,00	0,05	23,85
		662,00		186,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre - 2024

Zona: Acquasparta

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Scopo di questa procedura è l'alienazione dei beni tramite il loro inserimento nel mercato immobiliare, pertanto il valore da ricercare è costituito dal più probabile "valore di mercato", valutato tenendo conto dei numerosi fattori che normalmente influenzano le quotazioni locali. Nel caso specifico trattasi di beni localizzati in un piccolo centro urbano dell'Umbria meridionale, con meno di 5000 abitanti in diminuzione, dove il mercato immobiliare risulta fermo e con scarse possibilità di significative e imminenti involuzioni.

Si reputa significativa la comparazione di campioni presi dal territorio, sia locale che provinciale, con opportune differenziazioni se trattasi di "edificato" o "aree rurali", insistenti in ambiti urbani, semiurbani o rurali, in quanto le rispettive peculiarità fanno riferimento a mercati che richiedono differenti approcci di valutazione. Nel caso di valutazione di "edificato" o ad esso assimilabile, il criterio di valutazione consiste sulla "comparazione" di situazioni similari locali, poiché anche i contesti territoriale o regionale, non offrono uguali garanzie di equo confronto. In tali circostanze, i fabbricati, sono valutati "a corpo" o con "stima sintetica parametrica" nel caso vi siano le condizioni. Particolari attenzioni sono rivolte alla valutazione di: epoca di costruzione, materiali, tipologia edilizia, tecniche costruttive, stato di conservazione e possibilità di trasformazione, vincoli e irregolarità tecnico-amministrative.

In generale, per l'edificazione, dal prezzo di stima sono decurtate le spese necessarie per rendere il bene, "regolare" sotto il profilo tecnico-amministrativo e normativo, "accessibile", "utilizzabile" e "sicuro".

Per "terreni" e in generale "ambiti rurali, la comparazione può variare a seconda delle aree paesaggistiche, non necessariamente legate ai confini regionali. Fondamentale la conoscenza dei: "caratteri morfologici e topografici", che incidono in maniera significativa, sulle potenzialità di utilizzo, sui trasporti e la facilità di lavorazione; le "condizioni climatiche" che incidono sulla piovosità, ventosità, ecc. ; i "caratteri geo-morfologici e antropici" , che dimostrano la storicità delle colture, della presenza umana, della vicinanza e consistenza di un centro abitato o di un sistema di infrastrutture viarie, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti. In generale, per le aree agricole, tenuto conto dell'impossibilità di acquisire le informazioni necessarie, delle variabili non del tutto valutabili e delle condizioni di flessibilità del mercato, di base, dal prezzo di stima si decurta una percentuale di almeno il 10% rispetto al più probabile valore di mercato. Solitamente si preferisce usare il metodo della "stima sintetica parametrica" che consente nel determinare il valore di un terreno basandosi su transazioni di terreni simili, ubicati nel territorio o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Per il caso specifico di questo Lotto, le attenzioni si sono concentrate sulla valutazione di:

- a) Potenzialità dell'edificio nel contesto urbano e territoriale;
- b) Accessibilità, vicinanza ai servizi e alle infrastrutture viarie extraurbane;
- c) Regolarità tecnico-amministrativa (catastale, edilizia e urbanistica);
- d) Stato di conservazione e eventuali costi di sistemazione delle parti strutturali;
- f) Situazione impiantistica ed eventuali costi di regolarizzazione;
- g) Potenzialità di trasformazione dell'edificato;
- h) Grado di trasformazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Acquasparta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare del territorio - San Gemini

Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - Ambito territoriale "Terni", Comune di "Acquasparta";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 400-600 €/m (Osservatorio Mercato Immobiliare regionale -1° trimestre 2025. Edificato in semiperiferia da ristrutturare) 600-1000 €/m (Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio - Ambito territoriale "Terni", Comune di "Acquasparta". Aree più assimilabili a perimetro del centro urbano che ad area rurale. 2° semestre 2024)

Altre fonti di informazione: Siti internet. Ricerca: Compravendita di locali commerciali nei centri storici Provincia di Terni.

8.3 Valutazione corpi:**Part. 132 - FABBRICATO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.476,25.

La stima si è determinata sulla base della superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23/03/98 n. 138. Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U, le loro superfici lorde espresse in metri quadrati, le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati, e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione. Nel calcolo finale si è tenuto conto di un valore approssimativo per la regolarizzazione degli impianti e la regolarizzazione delle procedure edilizie. Si è poi aggiunta una detrazione del 5% per imprevisti nella regolarizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato principale	134,00	€ 600,00	€ 80.400,00
pertinenze (esterne)	24,00	€ 600,00	€ 14.400,00
pertinenza (pollaio)	2,00	€ 400,00	€ 800,00
pertinenza esterna giardino	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
pertinenza esterna (terreno-giardino)	23,85	€ 500,00	€ 11.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.025,00
posizione urbana e paesaggistica aumento del 5.00%			€ 5.451,25
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 114.476,25
Valore corpo			€ 114.476,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.476,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.476,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
P.Ila 132 - FABBRICATO	Abitazione di tipo economico [A3]	186,35	€ 114.476,25	€ 114.476,25

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%)	€ 17.171,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.100,00
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:	€ 85.204,81
---	--------------------

Data generazione:
02-06-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cecilia Battistini

ALLEGATI

5. LOTTO 3 – IMMAGINI

ELABORATI GRAFICI

Inquadramento territoriale, storico e cartografico.

Rilievo sommario, non strumentale, del fabbricato nel contesto urbano.

Criteri di valutazione e calcoli.

6. RGE 117-2022 - L 3.1
7. RGE 117-2022 - L 3.2
8. RGE 117-2022 - L 3.3
9. RGE 117-2022 - L 3.4
10. RGE 117-2022 - L 3.5