

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **62/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Porzione di edifi-**  
**cio bifamiliare e corte esclu-**  
**siva**

**Esperto alla stima:** Geom. Daniele Stufara  
**Codice fiscale:** STFDNL71H07L117D  
**Studio in:** Strada di collescipoli 57 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-288204  
**Fax:** 0744-227489  
**Email:** daniele@studiofancelloestufara.com  
**Pec:** daniele.stufara@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

OMISSIS Proprieta' 7/10; OMISSIS Proprieta' 3/10, foglio 52, particella 365, subalterno 6, indirizzo IOC. LA CASA N. 10, piano S1-T -1 , comune MONTECASTRILLI, categoria A/7, classe 2, consistenza 11, superficie 280, rendita € 880,56

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

**6. Misure Penali**

**Beni:** Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

**Lotto:** 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

**Valore complessivo intero:** 319.757,40

Beni in **Montecastrilli (TR)**  
Località/Frazione **LA CASA**  
Località La Casa n. 10

**Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: LA CASA, Località La Casa n. 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**7/10 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 3/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**3/10 OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 7/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 7/10; OMISSIS Proprieta' 3/10, foglio 52, particella 365, subalterno 6, indirizzo LOC. LA CASA N. 10, piano S1-T -1 , comune MONTECASTRILLI, categoria A/7, classe 2, consistenza 11, superficie 280, rendita € 880,56

Derivante da: Sentenza Tribunale di Perugia Rep. n. 542 - Trascr. n. 7035.1/2023 in atti dal 11/08/2023

Confini: Sub 2 ; p.lla n. 350; p.lla n. 365

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano sotterraneo la finestra tra taverna e cantina non esiste e al piano terra il bagno a servizio della camera è di dimensioni maggiori ed esiste anche una tettoia sul prospetto est.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione DOCFA

Onorari tecnici e spese: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di abitazione facente parte di un villino bifamiliare ubicato in un area collinare di recente sviluppo edilizio ubicata tra le Località di Casteltodino e Quadrelli. L'area è caratterizzata da edifici residenziali di carattere bi o quadrifamiliari . Le zone limitrofe sono prevalentemente agricole. Nell'area è ubicata anche una scuola materna. L'area si trova a circa 1Km dalla Loc. Quadrelli, a 1,5Km dalla Loc. Casteltodino ed a circa 3Km dal centro di Montecastrilli.

**Caratteristiche zona:** Frazione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Pubblici (Sufficiente), Strutture sanitarie (Scarso), Strutture commerciali (discreto), Uffici Postali e banche (discreto)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Perugia, Todi, Orvieto.

**Attrazioni paesaggistiche:** sorgenti dell'Amerino e di Furapane, sito archeologico di Carsulae, Foresta Fossile di Dunarobba.

**Attrazioni storiche:** Chiesa San Nicolò, Monastero di Santa Chiara, Chiesa di San Martino in Cocomelli.

**Principali collegamenti pubblici:** : Bus Fermata Bus a 200 mt; Stazione degli autobus a Quadrelli, Strade principali S.P. 35 ( Monte-castrilli) a 200 mt; S.S.3bis ( Perugia-Terni)

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 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.

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

### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELL'UMBRIA 1462 SPA BANCA contro OMISSIS ; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio Filippetti in data 27/02/2004 ai nn. 39966/22561; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/03/2004 ai nn. 2669/577 ; Note: DURATA 10 ANNI

### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA BANCA contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 12/12/2016 ai nn. 3573 iscritto/trascritto a TERNI in data 01/02/2017 ai nn. 688;

- Pignoramento a favore di OMISSIS e Altri contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 21/07/2023 ai nn. 1396 iscritto/trascritto a TERNI in data 26/07/2023 ai nn. R.P. 6309, RG 8473.

### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

- domanda giudiziale a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI ; A rogito di Tribunale di Terni in data 29/12/2010 ai nn. 16170 iscritto/trascritto a TERNI in data 03/01/2011 ai nn. 6/4;

- decreto di sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Tribunale di Terni in data 13/05/2020 ai nn. 533 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/05/2020 ai nn. 3439/2463; 1. ANNOTAZIONE N. 1053 DEL 05/06/2023 (sentenza di condanna esecutiva).

- Sentenza Traslativa;a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Perugia in data 03/04/2023 ai nn. 542 iscritto/trascritto a TERNI in data 11/08/2023 ai nn. /542;

### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

## **4.3 Misure Penali**

Nessuna.

### **4.4 Convenzioni:**

- Convenzione edilizia a Favore del Comune di Montecastrilli; A rogito di Segretario Comunale in data 16/09/1999 ai nn. 4466; Iscritto/trascritto a TERNI in data 14/10/1999 ai nn. 6211;

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** presunta Classe F

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippetti Carlo, in data 30/07/2001, ai nn. 35760; trascritto a TERNI, in data 06/08/2021, ai nn. /5264.

Note: Atto di Compravendita con il quale è stata acquistata la piena proprietà del Terreno sito in Montecastrilli e censito al CT al fog. 52 n. 349 di mq 911.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/03/2008 al 30/05/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cirilli Paolo, in data 10/03/2008, ai nn. 33869; trascritto a TERNI, in data 14/03/2008, ai nn. 3128/1925.

Note: 1. annotazione N. 879 DEL 30/05/2016 (NULLITA') - Tribunale di Terni sentenza n. 282/2016- Corte di Appello di Perugia sentenza n. 414/2018

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/07/2008 al 21/07/2008 . In forza di Scioglimento e Liquidazione di società - a rogito di Notaio Cirilli Paolo, in data 21/07/2008, ai nn. 35029; registrato a TERNI, in data 28/07/2008, ai nn. 6149.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di sentenza traslativa - a rogito di Tribunale di Perugia, in data 03/04/2023, ai nn. 542; trascritto a TERNI, in data 11/08/2023, ai nn. 9418/7035.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 459/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/01/2001 al n. di prot. 459

Rilascio in data 26/09/2001 al n. di prot. 76

Numero pratica: 076/2001

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria su porzione di fabbricato residenziale in Qudrelli Loc. Casa.

Presentazione in data 01/08/2005 al n. di prot. 076/2001

Rilascio in data 10/10/2006 al n. di prot. 0897/2005

Numero pratica: 2533/2007  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: richiesta agibilità  
 Per lavori: Fabbricato di civile abitazione tipologia bifamiliare  
 Oggetto: richiesta agibilità  
 Presentazione in data 15/03/2007 al n. di prot. 2533

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento della superficie prospettica fuori terra al piano seminterrato a causa dell'arretramento del muretto di contenimento del terreno. Inoltre si rilevano lievi modifiche interne : al piano seminterrato la porta/finestra fra taverna e cantina non esiste ed al piano terra il bagno a servizio della camera è di dimensioni maggiori.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia o ripristino dei luoghi assentiti.

Sanatoria edilizia, oneri e spese: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 31/01/2020
Zona omogenea:	zona c - Nuova Espansione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 84
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,75 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6,50 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	circa 19 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A****1. Quota e tipologia del diritto****7/10 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 3/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto****3/10 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 7/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **686,63**

E' posto al piano: S1-T1

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. S1 H= 2,50 - PT e P1 H= 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>LATERO CEMENTO</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto in opera in laterocemento</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b> coibentazione: <b>Pannelli</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>ISO-LANTE</b> rivestimento: <b>Intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Parquet</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Blindato</b> condizioni:

**buone**

**Impianti:**

Antifurto

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini del calcolo della consistenza è stata presa in considerazione la superficie esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	271,00	1,00	271,00
Balconi e portici	sup lorda di pavimento	50,00	0,30	15,00
cantina	sup lorda di pavimento	15,63	0,30	4,69
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	271,00	0,10	27,10
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	79,00	0,02	1,58
		<b>686,63</b>		<b>319,37</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023-1

Zona: Montecastrilli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

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:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare, il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto riferito alla data attuale. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza ecc., si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Montecastrilli;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;  
 Uffici del registro di TERNI;  
 Ufficio tecnico di Comune di Montecastrilli;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Montecastrilli;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI 2022/2 - D/2 periferica/ Espansione-Periferia- Casteltodino Quadrelli - Ville e villini - Normale : min. €/mq 600 - max €/mq 900;  
 Altre fonti di informazione: Borsa immobiliare dell'Umbria; siti internet; conoscenza dell'esperto..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 383.244,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	271,00	€ 1.200,00	€ 325.200,00
Balconi e portici	15,00	€ 1.200,00	€ 18.000,00
cantina	4,69	€ 1.200,00	€ 5.628,00
Corte esclusiva	27,10	€ 1.200,00	€ 32.520,00
Corte esclusiva	1,58	€ 1.200,00	€ 1.896,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 383.244,00
Valore corpo			€ 383.244,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 383.244,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 383.244,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	319,37	€ 383.244,00	€ 383.244,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 57.486,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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:	<b>€ 319.757,40</b>
---	---------------------

Data generazione:  
06-11-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Daniele Stufara**

**Allegati:**

- pignoramento
- certificazione notarile
- documentazione catastale
- documentazione edilizia e urbanistica
- documenti conservatoria
- Estratto del P.R.G. e delle N.T.A.
- documentazione fotografica
- Planimetria stato di fatto
- Atto di compravendita
- Convenzione urbanistica