

---

**Tribunale di Terni (ex Orvieto)**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **67/2013**  
data udienza di comparizione  
parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
AL 08/10/2024  
LOTTO N. 2**

Esperto alla stima: **GEOM. MARCO CAPOTOSTI**  
Codice fiscale: CPTMRC73S04L117W  
Partita IVA: 00758370555  
Studio in: Via Luigi Lanzi 8b - 05039 Stroncone (TR)  
Telefono: 0744-60427  
Fax: 0744-609637  
Email: [marcocapotosti@gmail.com](mailto:marcocapotosti@gmail.com)  
Pec: [marco.capotosti@geopec.it](mailto:marco.capotosti@geopec.it)

**Bene n. 2**  
**Bene in Fabro (TR) Fraz. Carnaiola**

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: Fabbricato Semidiruto in Fraz. Carnaiola**

**Fabbricato Semidiruto in Fraz. Carnaiola**

**Quota e tipologia del diritto**

**5/6 di** - **Piena proprietà**

**1/6 di** - **Nuda proprietà**

**1/6 di** - **Usufrutto**

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestato a

foglio 13, particella 375, indirizzo Via del Ponte, piani T-1, categoria F/2

Si dichiara la conformità catastale

*Note generali:*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** --

**Servizi offerti dalla zona:** --

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Fabbricato Semidiruto in Fraz. Carnaiola**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO - Importo ipoteca: € 900.000,00 - Importo capitale: € 450.000,00 a rogito Notaio FRANCO  
CAMPIONI in data 31/03/2010 rep. n. 20632, iscritto a TERNI in data 12/04/2010 ai nn. R.G. 4465 -  
R.P. 728

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO - Importo ipoteca: € 780.000,00 - Importo capitale: € 390.000,00 a rogito Notaio ALFREDO  
CAIAZZA in data 29/06/2012 rep. n. 40593, iscritto a TERNI in data 11/07/2012 ai nn. R.G. 7279 -  
R.P. 761

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

contro derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: €  
176.000,00 - Importo capitale: € 135.986,75 a firma TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA in data  
21/03/2013 rep. n. 691/2013, iscritto a TERNI in data 05/04/2013 ai nn. R.G. 3637 - R.P. 388

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

contro derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 100.000,00 -  
Importo capitale: € 50.260,61 a firma TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA in data 27/02/2013 rep. n.  
843/2013, iscritto a TERNI in data 10/05/2013 ai nn. R.G. 5101 - R.P. 510

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di

contro derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma  
UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/08/2013 rep. n. 551 iscritto a TERNI in data 07/10/2013 ai nn.  
R.G. 9862 - R.P. 6892

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Apertura procedura di liquidazione del patrimonio a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA  
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI

contro derivante da DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI  
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO a firma TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA in data 04/07/2022 rep. n.  
5212 iscritto a TERNI in data 17/10/2022 ai nn. R.G. 11865 - R.P. 8754

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**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 Specificate

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuale Proprietario:**

—

**piena proprietà 5/6, usufrutto 1/6 dal 31/03/2010 ad oggi**

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio FRANCO CAMPIONI in data 31/03/2010 rep. n. 20631 racc. n. 12912, registrato a ORVIETO in data 10/04/2010 n. 333, trascritto a TERNI in data 12/04/2010 n. 2833

—

f.

**nuda proprietà 1/6 dal 14/05/2010 ad oggi**

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio FRANCO CAMPIONI in data 14/05/2010 rep. n. 20745 racc. n. 12996, registrato a ORVIETO in data 22/05/2010 n. 465, trascritto a TERNI in data 24/05/2010 n. 3927

**Precedenti Proprietari:**

—

—

—

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio FRANCO CAMPIONI in data 04/10/1997 rep. n. 6580 racc. n. 3297, registrato a ORVIETO in data 23/10/1997 n. 618, trascritto a TERNI in data 03/11/1997 n. 7461

**Precedenti Proprietari:**

—

—

—

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio FRANCO CAMPIONI in data 04/10/1997 rep. n. 6580 racc. n. 3297, registrato a ORVIETO in data 23/10/1997 n. 618, trascritto a TERNI in data 03/11/1997 n. 7461

**Precedente Proprietario:**

—

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio SVENO QUARANTA in data 10/04/1970 rep. n. 2670 racc. n. 1672, registrato a ORVIETO in data 16/04/1970 n. 315, trascritto a ORVIETO in data 16/04/1970 n. 414

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Fabbricato Semidiruto in Fraz. Carnaiola**

Non sono presenti pratiche edilizie

**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricato Semidiruto in Fraz. Carnaiola**

Non sono presenti difformità.

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

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricato Semidiruto in Fraz. Carnaiola**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n. 61 del 28/09/2004
Zona omogenea	parco urbano Territoriale, Sottozona F4b srt. 24.3
Immobile soggetto a convenzione?	NO
Se sì, di che tipo?	

Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non specificato
Rapporto di copertura:	Non specificato
Altezza massima ammessa:	Non specificato
Volume massimo ammesso:	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

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

Descrizione : **Fabbricato in Fraz. Carnaiola**

“Descrizione fabbricato alla data della perizia di stima del 22/05/2015”

Il fabbricato, di remota costruzione, è ubicato in Fraz. Carnaiola del Comune di Fabro (TR) ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati con il foglio 13, particella 375.

Trattasi di un manufatto cielo-terra originariamente sviluppantesi su due piani, terra e primo, ad oggi risulta semidiruto in quanto i solai di piano e di copertura sono crollati, sono assenti fondellature interne ed è privo di qualsiasi tipo di finitura o impianto. Le murature perimetrali vertono in pessimo stato di conservazione e stabilità.

Ad oggi non si è potuto raggiungere il fabbricato essendo l'area circostante completamente invasa dalla vegetazione, lo stesso fabbricato non è visibile neanche da un punto di vista sopraelevato.

**Quota e tipologia del diritto:**

**5/6 di**

**Piena proprietà**

**1/6 di**

**Nuda proprietà**

**1/6 di**

**· Usufrutto**

Cod. Fiscale:

coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **105,00 di superficie commerciale**, è posto al piano Terreno e Primo. L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: semidiruto

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura  
tipologia: **a falde**  
materiale: **non rilevabile**  
condizioni: **crollata**

Scale  
**non rilevabile**

Solai  
tipologia: **non rilevabile**  
condizioni: **crollati**

Strutture verticali  
materiale: **muratura**  
condizioni: **pesime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni  
**inesistenti**

Infissi interni  
**inesistenti**

Manto di copertura  
**inesistente**

Pareti esterne  
materiale: **muratura di mattoni pieni**  
coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **al rustico**  
condizioni: **scarse**

Pavimentazione Interna  
**inesistenti**

Portone di ingresso  
**inesistenti**

Impianti:

Elettrico  
**non rilevabile**

Fognatura  
**non rilevabile**

Idrico  
**non rilevabile**

Termico  
**non rilevabile**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superficie commerciale	105,00	1,00	105,00

#### Accessori:

##### Terreno

##### Identificato al catasto terreni:

- foglio 14 mappale 120, Porz. AA, qualità Vigneto, classe 1 superficie catastale 200, reddito agrario: € 1,14, reddito dominicale: € 1,94;
- foglio 14 mappale 120, Porz. AB, qualità Pascolo Arborato, classe 2 superficie catastale 10010, reddito agrario: € 5,17, reddito dominicale: € 8,79;
- foglio 14 mappale 195, Porz. AA, qualità Seminativo, classe 3 superficie catastale 1500, reddito agrario: € 4,65, reddito dominicale: € 4,49;
- foglio 14 mappale 195, Porz. AB, qualità Seminativo Arborato, classe 3 superficie catastale 280, reddito agrario: € 0,87, reddito dominicale: € 0,84;

Sviluppa una superficie complessiva di 11.990 mq

Valore a corpo: € **5.000,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato dei beni di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si precisa che si è ritenuto opportuno estendere la ricerca di dati all'ultimo anno in quanto da detta epoca non si sono registrate significative mutazioni delle quotazioni immobiliari. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio del registro di Terni, Ufficio tecnico del Comune di Fabro, Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 200,00 €/mq

### 8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato di abitazione	105,00	€ 200,00	€ 21.000,00
Valore corpo			€ 21.000,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 26.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato	Fabbricato	105,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
Accessori	Terreni	11.990,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 3.900,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.900,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 20.000,00

### 8.6 Regime fiscale della vendita:

Data 08/10/2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Marco Capotosti



**Ispezione telematica**

n. T1 187653 del 08/10/2024

Inizio ispezione 08/10/2024 12:04:32

Richiedente NSTLSN

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 11865

Registro particolare n. 8754

Presentazione n. 12 del 17/10/2022

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 04/07/2022

Autorità emittente TRIBUNALE DI PERUGIA

Sede PERUGIA (PG)

Numero di repertorio 5212

Codice fiscale 800 054 90547

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo PERUGIA VIA BENEDETTO CROCE, 20 - 06134

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D454 - FABRO (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 11

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo LOCALITA' FABRO SCALO

Piano 0 1

Particella 953

Consistenza 5 vani

Subalterno -

N. civico -

Immobile n. 2

Comune D454 - FABRO (TR)

Catasto TERRENI

Foglio 11 Particella 953

Subalterno -

**Ispezione telematica**

n. T1 187653 del 08/10/2024

Inizio ispezione 08/10/2024 12:04:32

Richiedente NSTLSN

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 11865

Registro particolare n. 8754

Presentazione n. 12 del 17/10/2022

Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	48 centiare		
Immobile n. 3					
Comune	D454 - FABRO (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 13	Particella	375	Subalterno	-
Natura	F2 - UNITA' COLLABENTI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA DEL PONTE			N. civico	-
Piano	0 1				
Immobile n. 4					
Comune	D454 - FABRO (TR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	13 Particella	375		Subalterno	-
Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	33 are 80 centiare		
Immobile n. 5					
Comune	D570 - FICULLE (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 11	Particella	33	Subalterno	2
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	Consistenza	3,5 vani		
Indirizzo	ZONA PIETRARA			N. civico	3
Piano	0 1				
Immobile n. 6					
Comune	D570 - FICULLE (TR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	16 Particella	160		Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	10 are 10 centiare		
Immobile n. 7					
Comune	D570 - FICULLE (TR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	16 Particella	314		Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	5 are 80 centiare		
Immobile n. 8					
Comune	D454 - FABRO (TR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	14 Particella	120		Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 ettari 02 are 10 centiare		
Immobile n. 9					
Comune	D454 - FABRO (TR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	14 Particella	195		Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	17 are 80 centiare		
Immobile n. 10					
Comune	D454 - FABRO (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 11	Particella	246	Subalterno	-

## Ispezione telematica

n. T1 187653 del 08/10/2024

Inizio ispezione 08/10/2024 12:04:32

Richiedente NSTLSN

Tassa versata € 3,60

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 11865

Registro particolare n. 8754

Presentazione n. 12 del 17/10/2022

Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza	24 metri quadri
Indirizzo	CONTRADA FOSSALTO		N. civico -
Immobile n.	11		
Comune	D454 - FABRO (TR)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	11 Particella	246	Subalterno -
Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	24 centiare

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE  
DEL PATRIMONIO DI  
Sede  
Codice fiscale -  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 2  
Cognome  
Nato il  
Sesso M  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

URA

TA'  
NDIC

ATTI NEL QUADRO C DEI SOGGETTI.