
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. 3**

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
Pec: marco.capotosti@geopec.it

Bene n. 3
Bene in Ficulles (TR) Località Pietrara n. 3

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 in Località Pietrara n. 3

Fabbricato in Località Pietrara n. 3

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestato a

proprietà per 1/1 foglio 11, particella 33, subalterno 2, indirizzo Zona Pietrara 3, piani T-1, categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 142,80 €

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 in Località Pietrara n. 3

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 _____) 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 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: Si

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:

—

proprietà per 1/1, **proprietà 1/1 dal 29/09/2010 ad oggi**

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio FRANCO CAMPIONI in data 29/09/2010 rep. n. 21117 racc. n.

Giudice: Dott. NATALIA GIUBILEI
Perito: Geom. MARCO CAPOTOSTI

13275, registrato a ORVIETO in data 09/10/2010 n. 874, trascritto a TERNI in data 11/10/2010 n. 7641

Precedenti Proprietari:

—
—
—
—

in forza
data 14/

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato in Località Pietrara n. 3

Non sono presenti pratiche edilizie

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in Località Pietrara n. 3

Non sono presenti difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in Località Pietrara n. 3

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n. 31 del 22/04/2009
Zona omogenea	C2b di espansione semiestensiva
Immobile soggetto a convenzione?	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, 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 si, quanto:	
Altro:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	
-------	--

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Fabbricato in Località Pietrara n. 3**

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

Il fabbricato di remota costruzione ubicato in Loc. Pietrara del Comune di Ficulle e contraddistinto al Catasto Fabbricati con il foglio 11, particella 33 sub.2 verte in cattivo stato di conservazione ed è in pessime condizioni di stabilità.

Non essendo chiusi gli infissi di finestra è stato possibile prendere visione degli interni seppur non entrando all'interno. Si tratta di un manufatto in parte cielo-terra ed in parte sovrastante la proprietà di altra ditta, sviluppantesi su due lati lungo una strada vicinale e privo di area di pertinenza sui restanti due.

Il piano terra è composto da un locale con accesso diretto dalla strada suddetta che si presenta privo di impianti tecnologici, di pavimento e di intonaco alle pareti.

A mezzo di una scala interna si può accedere al piano primo costituito da tre locali, da quanto visibile dall'esterno, è stato possibile riscontrare le pessime condizioni di stabilità del solaio di copertura in orditura lignea (sul lato est addirittura crollato) e la presenza di vegetazione spontanea che ha infestato gli interni.

Ad oggi il fabbricato è quasi completamente invaso dalla vegetazione, non è stato possibile entrare nell'immobile per effettuare la documentazione fotografica dell'interno.

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà 1/1 di

patrimoniale di separazione dei beni

coniugato in regime

Superficie complessiva di circa mq **70,00 di superficie commerciale**, è posto al piano Terreno e Primo. L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967, ha un'altezza interna di circa 2,50 m al piano terreno e di circa 2,70 m al piano primo.

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **legno e pannelle**

condizioni: **pessime**

Scale

tipologia: **a rampa singola**

materiale: **c.a.**

ubicazione: **interna**

servoscala: **assente**

condizioni: **scarse**

Solai

tipologia: **in ferro con volticine**

condizioni: **pessime**

Strutture verticali

materiale: **muratura**

condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **inesistente**

materiale protezione: **non rilevabile**

condizioni: **pessime**

Infissi interni

inesistenti

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**

coibentazione: **inesistente**

condizioni: **pessime**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni**

coibentazione: **inesistente**

rivestimento: **al rustico**

condizioni: **scarse**

Pavimentazione Interna

inesistente

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **legno massello**

condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico

non rilevabile

Fognatura
non rilevabile

Idrico
non rilevabile

Termico
non rilevabile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superficie commerciale	70,00	1,00	70,00

Accessori:

Terreno

Identificato al catasto terreni:

- foglio 16 mappale 160, qualità Vigneto, classe 2 superficie catastale 1010, reddito agrario: € 5,22, reddito dominicale: € 7,30;
- foglio 16 mappale 314, qualità Uliveto, classe 1 superficie catastale 580, reddito agrario: € 1,35, reddito dominicale: € 3,00;

Sviluppa una superficie complessiva di 1.590 mq

Valore a corpo: € 2.400,00

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 Ficule, 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:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato di abitazione	70,00	€ 200,00	€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00

Valore accessori	€ 2.400,00
Valore complessivo intero	€ 16.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.400,00

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	70,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
Accessori	Terreni	1.590,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 2.460,00

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 insolute 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: € 12.040,00

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 12.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita:

Data 08/10/2024

L'Esperto alla stima
Geom. Marco Capotosti

Documentazione Fotografica

Esecuzione Immobiliare 67/2013 RG



II C.T.U.

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. 1
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

I RA
E
O
F IC
A