
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **37/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2026 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con pertinenza

Esperto alla stima: Arch. Daniela Benigni
Codice fiscale: BNGDNL71A43E045K
Studio in: Via Madonna del Perugino 25d - 05024 Giove
Fax: 333-4829919
Email: arch.danielabenigni@gmail.com
Pec: daniela.benigni@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Frazione San Vito n.17 (catastalmente n.19) - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con pertinenza

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

.....nata in,

foglio 195, particella 89, subalterno 7, scheda catastale n.r.3026 del 1977, indirizzo Frazione San Vito n.19 (n.17 in luogo), piano T-1, comune Narni, categoria A/4, classe 01, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 79 m² Totale:esluse aree scoperte: 79 m², rendita € Euro 110,26

2. Stato di possesso

Bene: Frazione San Vito n.17 (catastalmente n.19) - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con pertinenza

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Frazione San Vito n.17 (catastalmente n.19) - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con pertinenza

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Frazione San Vito n.17 (catastalmente n.19) - Frazione San Vito - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con pertinenza

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Frazione San Vito n.17 (catastalmente n.19) - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con pertinenza

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Frazione San Vito n.17 (catastalmente n.19) - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con pertinenza

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Frazione San Vito n.17 (catastalmente n.19) - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con pertinenza

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Frazione San Vito n.17 (catastalmente n.19) - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Appartamento con pertinenza

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : € 33.450,00

Beni in Narni (TR)
Frazione San Vito
 Frazione San Vito n.17 (catastalmente n.19)

Lotto: 001 - Appartamento con pertinenza

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: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Frazione San Vito n.17 (catastalmente n.19)- Narni (TR)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata in,

foglio 195, particella 89, subalterno 7, scheda catastale n.r.3026 del 1977, indirizzo Frazione San Vito n.19 (n.17 in luogo), piano T-1, comune Narni, categoria A/4, classe 01, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 79 m² Totale: escluse aree scoperte: 79 m², rendita € Euro 110,26

Derivante da:

- Pratica n. TR0081679 in atti dal 25/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19006.1/2013).

- Atto del 28/06/2007 Pubblico ufficiale Sede ROMA (RM) Repertorio n. 32735 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 5132.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 05/07/2007.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti comuni.

Confini:-.....- strada pubblica su più lati.

Note: L'immobile nasce dalla soppressione dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.195 p.la 83, giusta Variazione del 25/10/2013 protocollo n. TR0081679 in atti dal 25/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.19006.1/2013). A SUA VOLTA QUEST'ULTIMO NASCEVA DALLA COSTITUZIONE del 26/04/1977 in atti dal 20/11/1990 (n.3026/1977).

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La distribuzione interna dei vani residenziali posti al piano primo, come rappresentata nella planimetria catastale ultima in atti, non corrisponde allo stato dei luoghi (confronto con planimetria attuale di rilievo).

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa per aggiornamento catastale da effettuarsi contestualmente alla regolarizzazione edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna con creazione di nuovi vani.

Docfa per aggiornamento catastale: € 1.500,00 (Diritti di segreteria e spese tecniche).

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Pur confermando la consistenza della superficie totale e il numero, posizione e dimensione dei vani porta/finestre relativi alle murature portanti interne ed esterne, si riscontra la modifica e nuova realizzazione di pareti interne; tali variazioni hanno determinato una diversa distribuzione dello spazio residenziale.

Informazioni in merito alla conformità catastale: La regolarità catastale è subordinata alla presentazione di pratica Docfa di aggiornamento.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

San Vito è una frazione del Comune di Narni, si trova a 267 metri sul livello del mare e dista circa 10 chilometri dal capoluogo. Il paese è posizionato su un colle che digrada verso la valle solcata dal fiume Tevere; l'edificio risale ai primi anni del '90 ed è caratterizzato da una fortezza circolare, una torre quadrata, e una chiesa dedicata a Santa Maria Annunziata. La frazione è immersa nel verde di uliveti e lecci, offre un'atmosfera tranquilla e paesaggistica con rilevante carattere storico e di particolare pregio ambientale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Le Gole del Nera

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea extraurbana

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.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria annotata a favore di contro**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; Iscritta presso la Conservatoria di Terni in data 04/07/2007 ai nn. 8329/2144 .

Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, atto notarile pubblico per notar (ROMA) del 28/06/2007, rep.32736/9845, per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore con sede in MILANO gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.195 p.Ila 83 (attuale Fg.195 P.Ila 89 Sub.7).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di contro**

Derivante da verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Terni in data 24/04/2025 ai nn. 4632/3662. Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di TERNI e notificato il 16/04/2025 contro, per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore con sede in MESTRE gravante sull'immobile in esecuzione Fg.195 P.Ila 89 Sub.7.

- **Pignoramento a favore di contro**

Derivante da verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Terni in data 02/02/2012 ai nn. 1468/1164. Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di TERNI e notificato il 24/01/2012 contro per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore con sede in MILANO gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.195 p.Ila 83 (attuale Fg.195 P.Ila 89 Sub.7).

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: L'immobile non è incluso in un condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non definite.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile non risponde alle disposizioni di legge che regolamentano l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Si ipotizza indice di prestazione energetica classe G.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: nato a NARNI (TR) il

Proprietà quota 1/1 dal 24/05/1990 al 14/07/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di, in data 24/05/1990; trascritto presso la Conservatoria di Terni, in data 12/06/1990, ai nn. 4482/3376.

Note: l'immobile riportato al catasto Fabbricati con Scheda di variazione nr. 3026 del 1977, e' pervenuto per acquisto da, da e da

Proprietario: nato a ROMA (RM) il

Proprietà quota 1/1 dal 14/07/2005 al 30/09/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio, in data 14/07/2005, ai nn. 34093/3331; trascritto presso la Conservatoria di Terni, in data 16/07/2005, ai nn. 8997/5351.

Note: l'immobile e' pervenuto per acquisto da nato a NARNI il

Proprietario: nato a ROMA (RM) il

Proprietà quota 1/1 dal 30/09/2005 al 28/06/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio, in data 30/09/2005, ai nn. 29123/7940; trascritto presso la Conservatoria di Terni, in data 28/10/2005, ai nn. 13344/7834.

Note: l'unità immobiliare è pervenuta per acquisto da nato a ROMA il

Proprietario: nata in il

Proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni dal 28/06/2007 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio, in data 28/06/2007, ai nn. 32735/9844; trascritto presso la Conservatoria di Terni, in data 04/07/2007, ai nn. 8328/5132.

Note: ha acquisto l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.195 p.lla 83 (attuale Fg.195 P.la 89, Sub.7) da nato a ROMA il

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall' accesso agli atti urbanistici/edilizi effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Narni, non è emersa nessuna pratica edilizia che abbia interessato l'unità immobiliare in oggetto. Nell' atto di provenienza si legge che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che in seguito non è stato oggetto di interventi edilizi, mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.

Nel rispetto dall'art. 9 bis DPR 380/2001 aggiornato con smi, in assenza di titoli edilizi abilitativi che ne legittimano la costruzione o trasformazione, nell'ulteriore eventualità di immobili costruiti in epoca in cui non era obbligo acquisire titolo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali

di primo impianto e da altra documentazione probante. Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale unica in atti e datata 1977, emerge corrispondenza nella consistenza superficiale totale e nella composizione muraria portante dell'unità stessa. Diffformità sono invece presenti relativamente alla distribuzione e al numero dei vani (confronto conformità catastale). Come dichiarato dalla proprietaria, tra il 2008 e il 2009 sono stati realizzati lavori di ristrutturazione interna che hanno portato all'attuale distribuzione, effettuati in totale assenza di titolo edilizio abilitativo.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione e numero dei vani interni.

Sanatoria edilizia: € 3.000,00 (Sanzione, diritti di segreteria Comune e spese tecniche)

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia solo relativamente alla consistenza generale dell'unità immobiliare, mentre resta da sanare distribuzione e numero dei vani.

La conformità edilizia è subordinata alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento**

L'unità residenziale in oggetto, corrisponde a una casa di vecchia costruzione posta ai piani terra e rialzato, facente parte del piccolo agglomerato urbano della Frazione San Vito, con carattere storico e di particolare pregio ambientale. Si raggiunge entrando dalla porta del borgo posta ad est e percorrendo successivamente il vicolo che svolta a sud. La porta d'ingresso all'appartamento, posta su via pubblica, introduce in un vano scala che sale al piano rialzato; il piano si articola in un vano pranzo-cucina, un bagno e due camere. La camera più grande e il vano pranzo-cucina, si affacciano a sud, mentre la camera piccola e il bagno a nord. Il piccolo vano cantina, pertinenza dell'abitazione, si colloca invece al piano terreno, nell'angolo est dell'immobile, e trova accesso su via pubblica, in corrispondenza di un passaggio coperto che conduce ad un belvedere panoramico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,00**

E' posta al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nei primi anni del 1900

L'abitazione è stata sottoposta a lavori interni di ristrutturazione tra il 2008-2009, come dichiarato dalla proprietà, in fase di primo accesso.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 17 (catastalmente 19) ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25.

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

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile di antica costruzione, per quanto si è potuto constatare in fase di sopralluogo, è caratterizzato da murature portanti miste in pietrame, mattoni e malta, intonacate all'interno e all'esterno, e solai costituiti da travetti metallici o prefabbricati con sovrastanti tavelloni. Gli infissi esterni sono realizzati prevalentemente in legno e in minima parte in alluminio. Per gli impianti a servizio dell'abitazione, non sono state fornite certificazioni. In fase di accesso al bene (09/02/2026) sono state riscontrate infiltrazioni di acqua in corrispondenza del soffitto tra il vano cucina-pranzo e la camera grande; tali infiltrazioni al momento non hanno determinato problemi di insalubrità degli ambienti e tanto meno pericolo di cedimento del paramento murario o strutturale del soffitto. Si ipotizza che l'infiltrazione, derivante da presunta acqua piovana, possa provenire dal lastricato solare superiore, di altra proprietà, a cui non è stato possibile accedere.

Le condizioni generali dell'immobile e delle finiture possono nel complesso considerarsi discrete.

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008-2009 (come da dichiarazione della proprietaria)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nella zona giorno è presente un camino

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nella zona giorno è presente un piccolo split.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata calcolata sulla base della planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati, ultima in atti, e in considerazione del rilievo effettuato in luogo. Sono state quindi misurate le superfici reali per definire le superfici equivalenti commerciali. Tale valutazione è stata effettuata sulla base dei criteri di calcolo della superficie catastale e delle Norme UNI, applicando indici mercantili in funzione dello stato reale del bene e delle superfici, per arrivare a definire la superficie commerciale totale. Il prezzo unitario è stato definito partendo dal valore di mercato di zona, verificando sia i valori ufficiali dal Listino dei prezzi immobiliari, sia quelli dell'Agenzia del territorio, a cui sono stati applicati stimati coefficienti di merito. Il prezzo unitario applicato corrisponde quindi alla situazione reale dell'unità residenziale così come riscontrata in luogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Rialzato: Vani principali e accessori diretti	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
Piano Terra: Ripostiglio non collegato ai vani principali	sup lorda di pavimento	5,00	0,20	1,00
		79,00		75,00

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

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto dell'esecuzione. Al fine di ottenere tale valore si è proceduto con il metodo della stima comparativa parametrica, attraverso l'acquisizione dei dati relativi ai prezzi concorrenti di compravendita di beni simili per localizzazione, posizione, tipologia, importanza. La sottoscritta CTU, ha tenuto conto dei vari fattori influenzanti la stima stessa, in particolare l'attuale andamento dei valori di mercato immobiliare, quotazioni di beni simili anche se non ufficiali, la posizione del bene nel territorio ed il suo stato manutentivo.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del territorio di Terni; Archivio notarile di Roma; Ufficio tecnico di Narni TR.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, III Trimestre 2025, Camera di Commercio di Terni; Osservatorio Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Rialzato: Vani principali e accessori diretti	74,00	€ 600,00	€ 44.400,00
Piano Terra: Ripostiglio non collegato ai vani principali	1,00	€ 600,00	€ 600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 45.000,00

Valore Finale € 45.000,00

Valore corpo € 45.000,00

Valore complessivo intero € 45.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 45.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	75,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00

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%) - € 6.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: - € 4.500,00

APE non presente che resta a carico dell'acquirente - € 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 33.450,00****8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di Registro

Allegati1. Visura catastale storica 2. Estratto di mappa 3. Planimetria catastale 4. Planimetria attuale di rilievo
5. Atto di provenienza 6. Documentazione fotografica 7. Perizia omissis.

Data generazione:

02-04-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Daniela Benigni