

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: "**OMISSIS**"

N° Gen. Rep. **47/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Andrea Colacci**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Trabalza  
**Codice fiscale:** TRBPLA69M29L117O  
**Studio in:** Via F. Filzi 7 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744/58547  
**Fax:** 0744/58547  
**Email:** sta.lt@libero.it  
**Pec:** paolo.trabalza@geopec.it

---

**Beni in Narni (Terni)**  
**Località/Frazione Frazione Stifone n°145**

**Lotto: Unico**

**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:** Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Frazione Stifone n. 145

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Foglio 106, particella 145, subalterno 3, indirizzo via Ortana n. 142, piano T-1, comune Narni, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 263.91

Derivante da:

Atto pubblico di compravendita Notaio Carlo Filippetti del 26/10/2007 repertorio 45959 registrato a Terni il 29/10/2007 n. 6445

Confini: ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI TERNI-NARNI-AMELIA, strada provinciale salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella planimetria in atti, reperita presso l'Agencia delle Entrate, si rileva una inesatta rappresentazione grafica al piano primo, non essendo stata riportata la porta di accesso alla camera n° 1 (come da planimetria in allegato).

Risulta non corretta codificazione del piano, con riferimento agli annessi esterni, ed in particolare del pollaio, dello sgombro e del forno, nonché dell'indirizzo e della numerazione civica.

Mancata rappresentazione grafica della corte esterna di pertinenza esclusiva.

Regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA

variazione docfa: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Narni, Frazione Stifone n° 145 ed è censito al NCEU al Fo. 106 p.la 145 sub. 3. La zona, antico borgo posto tra la riva sinistra del fiume Nera e lungo la via Ortana, dista 20 km da Terni e 8 km da Narni. Situato in posizione rialzata rispetto alla quota stradale, il fabbricato attualmente risulta disabitato ed in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Accessibile dal lato ovest della corte di pertinenza, attraverso un cancello carrabile in ferro, l'immobile sviluppa su due livelli ovvero:

- **piano terra** dove nei lati est ed ovest sono ubicate due cantine, mentre nel lato nord troviamo l'accesso all'abitazione principale composta da soggiorno, cucina, ripostiglio (sottoscala) e vano scala.
- **piano primo** raggiungibile dal vano scala interno, è composto da tre camere da letto, un ripostiglio (all'interno della camera 1), un bagno ed un disimpegno. Sono inoltre accessorio dell'abitazione un piccolo immobile esterno posto in aderenza con la facciata del lato est, ad uso bagno, un forno con antistante copertura in lamiera ( la quale dovrà essere rimossa) e tre manufatti post1 a livello del piano primo ad uso sgombro e pollaio. La corte esterna al momento del sopralluogo risulta recintata mediante rete metallica e con unico accesso sia pedonale che carrabile, nel lato ovest.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Nera.

**Attrazioni storiche:** Castello di Taizzano - Resti cantiere navale.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

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 **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00 ; A rogito di Notaio Filippetti di Terni in data 26/10/2007 ai nn. 45960/27223; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/10/2007 ai nn. 13652/3275

- **Ipoteca legale annotata;** A favore di **EQUITALIA CENTRO SPA** contro \_\_\_\_\_ ; Importo ipoteca: € 110.824,84; Importo capitale: € 55.412,42 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 26/06/2013 ai nn. 6808/689

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Terni in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_



Tipo pratica: Abitabilità  
 Per lavori: Nuova costruzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 21/08/1946 al n. di prot.  
 Rilascio in data 04/09/1946 al n. di prot. 339

### 7.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo, si è rinvenuta la presenza di una tettoia antistante il forno posto nel lato est del fabbricato principale, la quale dovrà essere rimossa in quanto non sanabile. Si deve evidenziare, dalla lettura degli atti relativi il condono edilizio di cui al punto 7, che la consistenza attuale dell'immobile, ad eccezione della tettoia di cui sopra, è stata edificata antecedentemente al 1967 (vedi dichiarazione sostitutiva atto notorio rilasciata dalle parti) e quindi regolare secondo la L.r. 1/2015. Per tale motivo, si ritiene non necessaria l'evasione della suddetta pratica di condono da parte dell'ufficio comunale.

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

Regolarizzabili mediante: Rimozione

**Oneri Totali demolizione: € 1.000,00**

rmare che l'immobile risulta antecedente al 1967.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DEL. C. C. n. 23 DEL 24 MARZO 2004
Zona omogenea:	E1 zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta
Norme tecniche di attuazione:	Coordinate x=2314362.41 y=4707969.86 Sistemi e Subsistemi V1.5 ambiente, riserva di naturalità - aree pedemontane della dorsale carbonatica Zone Omogenee E1 zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta Formazioni Boschive formazioni boschive S.I.C. SIC5220020 SIC IT 5220020 Gole di Narni - Stifone Corsi d'Acqua fascia di rispetto laghi e corsi d'acqua
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione sita in Narni (TR) Frazione Stifone n° 145**

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Narni, Frazione Stifone al n° 142 ed è censito al NCEU al Fo 106 p.lla 145 sub. 3.

Posto in posizione rialzata rispetto alla quota stradale, il fabbricato attualmente è disabitato ed in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. Accessibile dalla corte di pertinenza dal lato ovest, si sviluppa su due livelli ovvero:

- **piano terra** che si compone di una cantina nel lato ovest avente superficie commerciale di circa mq 28,50 ed altezza utile interna di m 2,40 e nel lato est un altro vano ad uso cantina di superficie commerciale di circa mq 16,50 ed altezza utile interna di m 2,40. Entrambe presentano una pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate a civile, infissi esterni in ferro. Le finestre sono dotate di grate in ferro.

L'abitazione, con accesso dal lato nord e si compone di soggiorno di circa mq 15,25, cucina di circa mq 15,55, ripostiglio (sottoscala) di circa mq 1,50 ed il vano scala che collega i due piani, per una superficie commerciale di circa mq 50,00 e con altezza utile interna di m 2,40. La pavimentazione è in grès, infissi ed esterni sono in legno, dotati di persiane ad ante; le pareti sono intonacate e rivestite con carta da parati e con soffitti tinteggiati. Quanto sopra in cattivo stato di conservazione e manutenzione;

- **piano primo** dove sono ubicate una camera da letto (1) di circa mq 17,80 dotata di ripostiglio di circa mq 1,65, camera da letto (2) di circa mq 19,50, camera da letto (3) di circa mq 18,60, un bagno di circa mq 8,60 ed un disimpegno di circa mq 7,00, per una superficie lorda di circa mq 97,00 con altezza media utile interna di m 2,70. E' altresì presente un terrazzo posto in corrispondenza della camera (2), il quale risulta pericolante e non è accessibile.

Tutti gli impianti si presentano in pessimo stato di conservazione e privi di qualsiasi certificato di conformità. Sono accessorio dell'abitazione un'immobile esterno posto in aderenza con la facciata del lato est, ad uso bagno di circa mq 2,00 ed altezza utile interna 2,40, un forno con antistante tettoia ( la quale dovrà essere rimossa) e tre piccoli manufatti posti a livello del piano primo ad uso sgombrato e pollaio di superficie complessiva di circa mq 19,95 con altezza utile interna di m 1,90. Al momento del sopralluogo in corrispondenza dalla camera (2) si è riscontrata la presenza di infiltrazioni nel soffitto provenienti dal manto di copertura, con crollo parziale di parte dell'intonaco del solaio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **213,75**

E' posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 145; ha un'altezza interna di circa: 2.40

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coffe.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	50	1,00	50
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	97	1,00	97
Magazzini	sup lorda di	45	0,50	22,5

	pavimento			
Bagno esterno e pollai	sup lorda di pavimento	22	1,00	22
		214		191,5

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, la sottoscritta, si è avvalsa di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, la sottoscritta ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni; Ufficio tecnico di Narni.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	50	€ 450,00	€ 22.500,00
Abitazione piano primo	97	€ 450,00	€ 43.650,00
Magazzini	22,5	€ 450,00	€ 10.125,00
Bagno esterno e pollai	22	€ 150,00	€ 3.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.575,00
Valore corpo			€ 79.575,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.575,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.575,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	191,5	€ 79.575,00	€ 79.575,00

**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% )	€ 11.936,25
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00
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>66.038,75</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

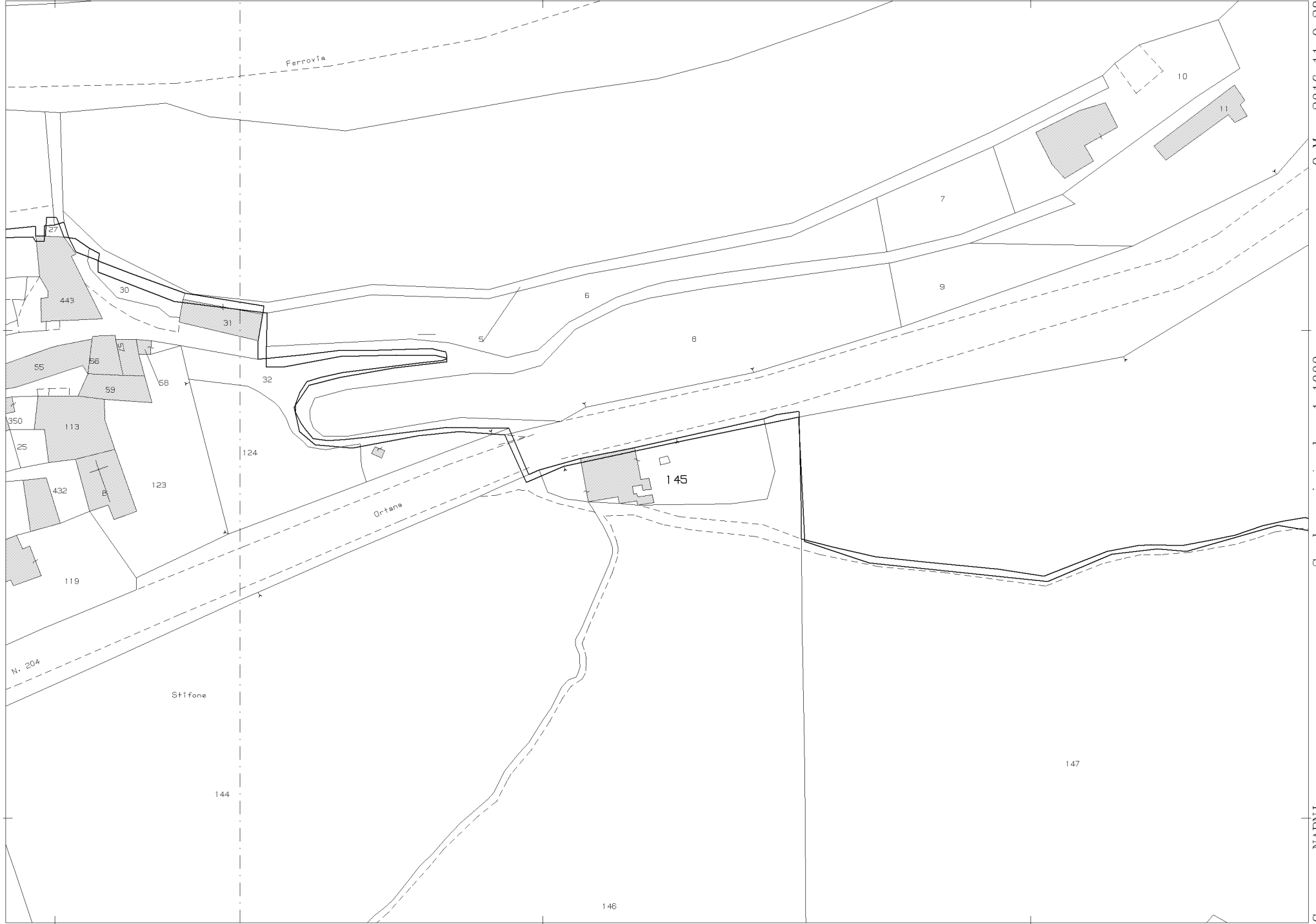
**Allegati**

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Visura Catastale;
4. Visura Catastale storica;
5. Visura ipotecaria;
6. Documentazione edilizia-urbanistica;
7. Atto di provenienza;
8. Certificato carichi pendenti;
9. Documentazione fotografica.

Data generazione:  
29-06-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Paolo Trabalza**





9-Mag-2016 11:9:28  
Prot. n. T101781/2016

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: NARNI  
Foglio: 106

1 Particella: 145

MODULARIO  
F. ng. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 637)

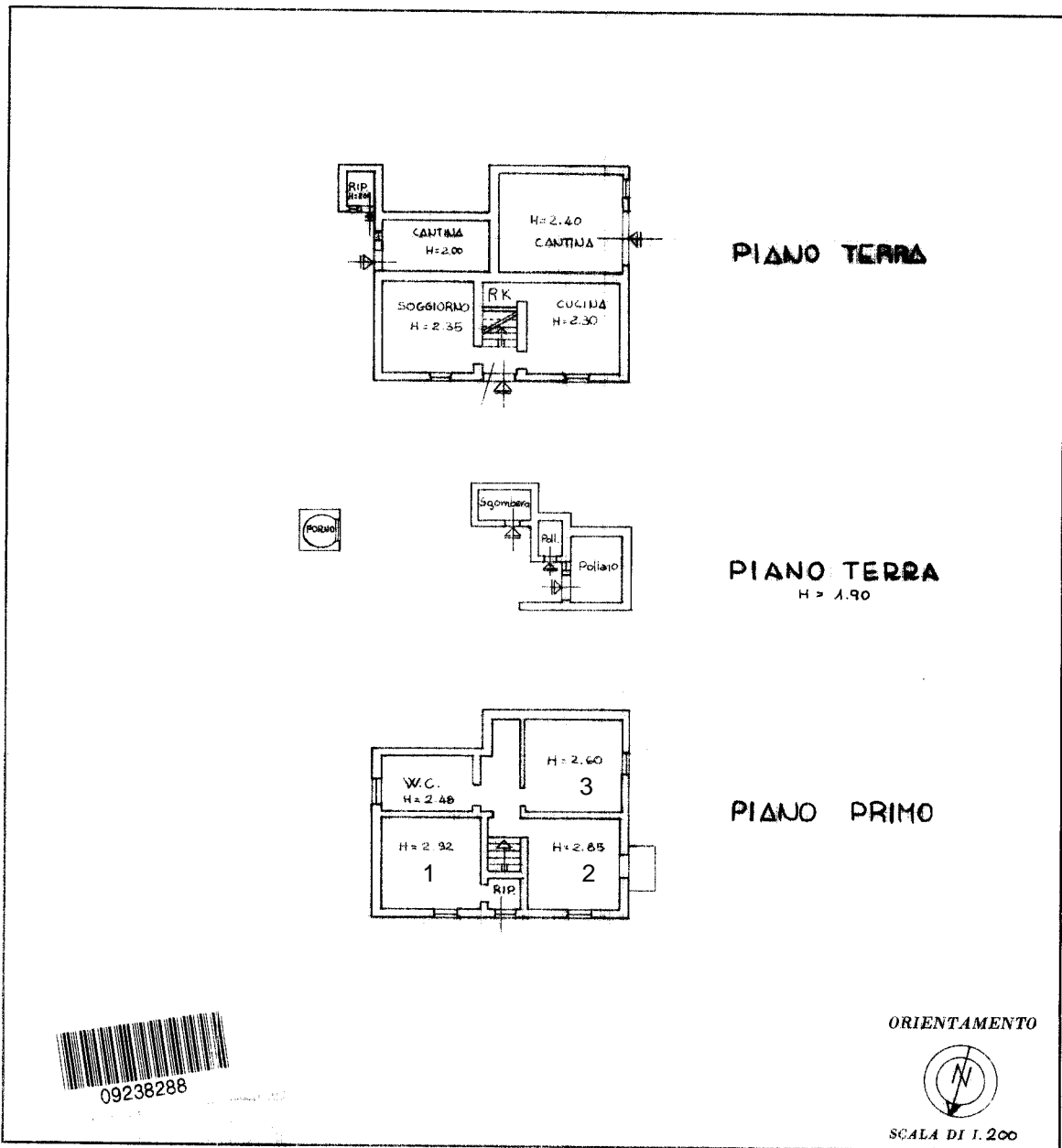
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **NARNI**

Via **ORTANA** n° **142**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

**TERNI**



**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

DATA  
PROT. N°

Sostituzione Planimetria  
per ampliamento  
Fg 106 mapp. 145 Sub 3

MP

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
**OMOERI SANDRO**

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di **TERNI SA**

DATA **9-9-86**

Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2016 - Comune di NARNI (F844) - Foglio: 106 - Particella: 145 - Subalterno: 3 ->  
FRAZIONE STIFONE n. 145 piano: T-1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 47/2016  
Immobili siti in Narni (TR), Frazione Stifone n° 145  
NCEU Fo 106 p.IIa 145





















