

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

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

contro:

N° Gen. Rep.: **130/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa SERENA FAUSTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**IMMOBILIARE**  
**BENE N. 1 - LOTTO N. 1**

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Massoli**

Codice fiscale: MSSLGU70E03L117A

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: luigi\_ma@virgilio.it

Pec: luigi.massoli@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Vocabolo Cerreta - Stroncone (Terni) - 05039

**Corpo:** Appezzamento di terreno

**Dati Catastali:**

- Comune di Stroncone - foglio 12 - particella 205 - qualità SEMINATIVO - classe 3 - superficie catastale 270 mq - reddito dominicale € 0,84 € - reddito agrario 0,84 €
- Comune di Stroncone - foglio 12 - particella 503 - qualità SEMINATIVO - classe 2 - superficie catastale 4928 mq - reddito dominicale € 21,63 € - reddito agrario 20,36 €
- Comune di Stroncone - foglio 12 - particella 506 - qualità VIGNETO - classe 1 - superficie catastale 4945 mq - reddito dominicale € 37,03 € - reddito agrario 29,37 €

### 2. Possesso

**Bene:** Vocabolo Cerreta - Stroncone (Terni) - 05039

**Corpo:** Appezzamento di terreno

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Vocabolo Cerreta - Stroncone (Terni) - 05039

**Corpo:** Appezzamento di terreno

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vocabolo Cerreta - Stroncone (Terni) - 05039

**Corpo:** Appezzamento di terreno

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Bene:** Vocabolo Cerreta - Stroncone (Terni) - 05039

**Corpo:** Appezzamento di terreno

**Comproprietari:** Non Specificato

### 6. Misure Penali

**Bene:** Vocabolo Cerreta - Stroncone (Terni) - 05039

**Corpo:** Appezzamento di terreno

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Vocabolo Cerreta - Stroncone (Terni) - 05039

**Corpo:** Appezzamento di terreno

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Vocabolo Cerreta - Stroncone (Terni) - 05039

**Prezzo da libero:** € 17.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Terni (Terni)**  
 Vocabolo Cerreta - Stroncone  
 Appezamento di Terreno sito in Vocabolo Cerreta - Stroncone (Terni)

**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:** Appezamento di terreno

**Quota e tipologia del diritto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/2 di \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, domiciliata a Terni (TR);
- Piena proprietà per la quota di 1/2 di \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, domiciliato a Terni (TR);

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

*Intestazione:*

- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietaria 1/2
- \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietario 1/2

*Censito al Catasto Terreni:*

- foglio 12 - particella 205 - qualità SEMINATIVO - classe 3 - superficie catastale 270 mq - reddito dominicale € 0,84 € - reddito agrario 0,84 €
- foglio 12 - particella 503 - qualità SEMINATIVO - classe 2 - superficie catastale 4928 mq - reddito dominicale € 21,63 € - reddito agrario 20,36 €
- foglio 12 - particella 506 - qualità VIGNETO - classe 1 - superficie catastale 4945 mq - reddito dominicale € 37,03 € - reddito agrario 29,37 €

*Derivante da:*

Visura catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Terni - Territorio servizi catastali Prot. n. T115403 del 04.05.2016.

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

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

**Caratteristiche zona:**

- ◆ Periferica normale

**Area urbanistica:**

- ◆ Agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti
- ◆ La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

**Importanti centri limitrofi:**

- ◆ Abitato di Stroncone a 4,0 Km circa

**Caratteristiche zone limitrofe:**

- ◆ Agricole

**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 provvedimenti 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 legale a favore di **EQUITALIA TERNI SPA** contro derivante da Ipoteca legale esattoriale a firma Equitalia Terni SPA in data 19/05/2008 n. Rep. 7801, iscritta a Terni in data 28/05/2008 ai nn. R.G. 6321 R.P. 1221.

Importo ipoteca: € **81.638,10** - Importo capitale: € **34.825,13**.

- ◆ Ipoteca legale a favore di **EQUITALIA TERNI SPA** contro derivante da Ipoteca legale esattoriale a firma Equitalia Terni SPA in data 15/12/2009 n. Rep. 8815, iscritta a Terni in data 28/12/2009 ai nn. R.G. 16126 R.P. 3209.

Importo ipoteca: € **17.290,54** - Importo capitale: € **7.125,20**.

- ◆ Ipoteca giudiziale a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 01/04/2014 n. Rep. 360/2014, iscritta a Terni in data 16/05/2014 ai nn. R.G. 4332 R.P. 398.

Importo ipoteca: € **34.000,00** - Importo capitale: € **17.705,01**.

- ◆ Ipoteca giudiziale a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 01/04/2014 n. Rep. 360/2014, iscritta a Terni in data 17/11/2014 ai nn. R.G. 9702 R.P. 1102.

Importo ipoteca: € **34.000,00** - Importo capitale: € **17.705,01**.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ Pignoramento a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro e derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 11/05/2015 rep. n. 1450/2015, trascritto a TERNI in data 19/06/2015 ai nn. R.G. 5369 R.P. 3958

**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:**

<b>Spese di gestione condominiale:</b>	Nessuna
<b>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</b>	Nessuna
<b>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</b>	Nessuna
<b>Millesimi di proprietà:</b>	Nessuna
<b>Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:</b>	Non Specificato
<b>Attestazione Prestazione Energetica:</b>	Non presente
<b>Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificato
<b>Note Indice di prestazione energetica:</b>	Non specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

◆ GRIMANI ANTONIO, proprietà 1/1 p.lle 205 e 506 (ex 249)

◆ GRIMANI IDOLA, proprietà 1/1 p.lla 503 (ex 148)

da ante ventennio al 14/05/1999

### Proprietario:

◆ , C.F. , proprietà 1/2

◆ , C.F.: , proprietà 1/2

dal 14/05/1999 ad oggi (**attuali proprietari**) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Filippo FEDERICI Notaio in Terni in data 14/05/1999 ai nn. Rep. 60266 Racc. 7477, registrato Ufficio del registro di Terni in data 20/05/1999, trascritto Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Terni in data 20/05/1999 ai nn. R.G.3141 R.P. 4627

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti pratiche edilizie concernenti le particelle oggetto di perizia

### 7.1 Conformità edilizia:

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n. 48 del 09/05/2011
Zona omogenea:	Zona E2 Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI

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

### Descrizione: **Appezamento di terreno**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Stroncone, Vocabolo Cerreta ed è contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune con il foglio 12, particelle 205-503 e 506.

### Quota e tipologia del diritto:

- Piena proprietà per la quota di 1/2 di , C.F. , domiciliata a Terni (TR);
- Piena proprietà per la quota di 1/2 di , C.F. , domiciliato a Terni (TR);

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno di natura seminativo	superficie reale	<b>5.198,00</b>	<b>1,00</b>	<b>5.198,00</b>
Terreno di natura vigneto	Superficie reale	<b>4.945,00</b>	<b>1,00</b>	<b>4.945,00</b>

**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 del bene 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. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica 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 Stroncone
- ◆ Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria a cura delle Camere di Commercio di Terni e Perugia
- ◆ Bollettino Ufficiale della Regione Umbria – Supplemento Ordinario n. 6 del 28/01/2015 – Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2015

**8.3 Valutazione corpi:****Appezamento di terreno**Parametri medi di zona per destinazione principale:

Terreni di natura seminativa, valore medio 17.000,00 €/Ha = 1,70 €/mq

Terreni di natura viticola, valore medio 23.000,00 €/Ha = 2,30 €/mq

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno di natura seminativo	5.198,00	€ 1,70	€ 8.836,60
Terreno di natura vigneto	4.945,00	€ 2,30	€ 11.373,50

Valore Corpo	<b>€ 20.210,10</b>
Valore Accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 20.210,10</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 20.210,10</b>

Riassunto:

ID	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appezamento di terreno	10.143,00	€ 20.210,10	€ 20.210,10

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ):	€ 3.031,52
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costo totale di cancellazione oneri	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.178,58
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 17.000,00

**Data: 05-05-2016**

**L'Esperto alla stima  
Geom. Luigi Massoli**

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

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

contro:

N° Gen. Rep.: **130/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa SERENA FAUSTI**

**ALLEGATO "B"**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Massoli**

Codice fiscale: MSSLGU70E03L117A

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: luigi\_ma@virgilio.it

Pec: luigi.massoli@geopec.it

---

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Terreni siti nel comune di STRONCONE ( Codice: I981) Provincia di TERNI</b>
<b>Soggetto individuato</b>	

#### 1. Immobili siti nel Comune di STRONCONE(Codice I981) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	12	205		-	SEMINAT IVO	3	02	70		Euro 0,84 L. 1.620	Euro 0,84 L. 1.620	Impianto meccanografico del 01/10/1970	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a BASCHI il 04/07/1944	*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	nata a TERNI il 11/02/1947	*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/1999 Trascrizione in atti dal 26/05/1999 Repertorio n.: 60266 Rogante: FEDERICI FILIPPO Sede: TERNI Registrazione: (n. 3140.1/1999)	

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2016

#### 2. Immobili siti nel Comune di STRONCONE(Codice I981) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	12	503		-	SEMINAT IVO	2	49	28		Euro 21,63	Euro 20,36	FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. TR0070030 in atti dal 23/10/2006 (n. 70030.1/2006)

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a BASCHI il 04/07/1944	*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	nata a TERNI il 11/02/1947	*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA )			

#### 3. Immobili siti nel Comune di STRONCONE(Codice I981) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	12	506		-	VIGNETO	1	49	45		Euro 37,03	Euro 29,37	FRAZIONAMENTO del 23/10/2006 protocollo n. TR0070030 in atti dal 23/10/2006 (n. 70030.1/2006)

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2016

**Intestazione degli immobili indicati al n. 3**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a BASCHI il 04/07/1944	*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	nata a TERNI il 11/02/1947	*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA )			

**Totale Generale: Superficie 01.01.43    Redditi: Dominicale Euro 59,50    Agrario Euro 50,57**

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=64100

E=14800

1 Particella: 503

Comune: STRONCONE  
Foglio: 12  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
4-Mag-2016 11:19:49  
Prot. n. T111336/2016

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

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

contro:

N° Gen. Rep.: **130/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa SERENA FAUSTI**

**ALLEGATO "C"**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Massoli**

Codice fiscale: MSSLGU70E03L117A

Partita IVA: 00758370555

Studio in: Via Luigi Lanzi 8/b - 05039 Stroncone (TR)

Telefono: 0744/60427

Fax: 0744/609637

Email: luigi\_ma@virgilio.it

Pec: luigi.massoli@geopec.it

---

# *Documentazione Fotografica*

*Esecuzione Immobiliare 130/2015 RG*



***II C.T.U.***  
Geom. Massoli Luigi