

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

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **222/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Massimo Amorosi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001-unico**

**Esperto alla stima:** Geom. Giacomo Mancini  
**Codice fiscale:** MNCGCM54P23L117N  
**Studio in:** Via Podgora 12 - 05100 Terni  
**Email:** mancinigia@gmail.com  
**Pec:** giacomo.mancini@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Grazie n. 21 - Capitone - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001-unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] - propr: 1/1, foglio 13, particella 248, subalterno 1, indirizzo Via delle Grazie 21, piano T-1, comune NARNI, categoria A/4, classe 4, consistenza 8.5, superficie 161, rendita € 430,21

foglio 13, particella 248, subalterno 2, indirizzo Via delle Grazie 21, piano T, comune NARNI, categoria C/6, classe 2, consistenza 28, rendita € 60.74

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Grazie n. 21 - Capitone - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001-unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via della Grazie n. 21 - Capitone - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001-unico

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Grazie n. 21 - Capitone - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001-unico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Non specificato

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Grazie n. 21 - Capitone - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001-unico

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via della Grazie n. 21 - Capitone - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001-unico

**Corpo:** A **Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via della Grazie n. 21 - Capitone - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001-unico

**Corpo:** A

**Continuità d**

**elle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via della Grazie n. 21 - Capitone - Narni (Terni) - 05035

**Lotto:** 001-unico

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Narni (Terni)**  
Località/Frazione **Capitone**  
Via della Grazie n. 21

**Lotto: 001-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: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Capitone, Via delle Grazie 21**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- propr: 1/1, foglio 13, particella 248, subalterno 1, indirizzo Via delle Grazie 21, piano T-1, comune NARNI, categoria A/4, classe 4, consistenza 8.5, superficie 161, rendita € 430,21

Derivante da: Istrumento Atto pubblico del 11.06.1972, rogito Notaio IMBELLONE Diodato di Narni, rep. 40534, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Spoleto il 21.06.1972 ai numeri 4763 R.G. e 3457 R.P.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- propr: 1/1, foglio 13, particella 248, subalterno 2, indirizzo Via delle Grazie 21, piano T, comune NARNI, categoria C/6, classe 2, consistenza 28, rendita € 60.74

Derivante da: Istrumento Atto pubblico del 11.06.1972, rogito Notaio IMBELLONE Diodato di Narni, rep. 40534, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Spoleto il 21.06.1972 ai numeri 4763 R.G. e 3457 R.P.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: catasto terreni - aggiornamento cartografico per inserimento in mappa di corpi aggiunti catasto fabbricati - sub 1 - planimetria non corrispondente con lo stato di fatto riscontrato in luogo sub 2 - planimetria non corrispondente con lo stato di fatto riscontrato in luogo e cambio di destinazione d'uso con fusione al sub 1

Regolarizzabili mediante: presentazione pratiche catastali Pregeo e Docfa

presentazione pratiche catastali Pregeo e Docfa: € 2.850,00

Oneri Totali: **€ 2.850,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

La proprietà immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata nella Frazione di Capitone del comune di Narni, da cui dista circa 8 km. Detta località è prevalentemente a destinazione agricola, nonché residenziale, anche per soggiorni.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Narni, Terni, Amelia, Sangemini.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Raccordo autostradale 15 km, E 45 5 km, stazione ferroviaria 8.5 km, collegamento autolinea 250 mt

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i necessari (scuole, negozi, farmacie, etc.) (buona, a Narni a 8 / 10 km)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

## 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 , CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA - 01943160547 contro ██████████; Derivante da: ATTO NOTARILE; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000 ; A rogito di Notaio Gian Luca PASQUALINI in data 08/11/2006 ai nn. 51082/8749; Iscritto/trascritto a TERNI in data 11/11/2006 ai

nn. 14711/3228

- Ipoteca legale attiva; A favore di , EQUITALIA UMBRIA SPA - 01752500544 contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 73.347,36; Importo capitale: € 30.283,72 ; A rogito di EQUITALIA UMBRIA SPA in data 08/03/2010 ai nn. 8979; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/03/2010 ai nn. 3260/522

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , EQUITALIA UMBRIA SPA - 01752500544 contro [REDACTED] Derivante da: sentenza ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI - 80006070553 in data 21/09/2015 ai nn. 3156 iscritto/trascritto a TERNI in data 12/10/2015 ai nn. 8840/6538;

#### 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:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** NON PRESENTI - TRATTASI DI PROPRIETA' AUTONOMA

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - IN CASO DI ACCESSIBILITA' PER PERSONE DIVERSAMENTE ABILI, OCCORRE ESEGUIRE OPERE DI ADEGUAMENTO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON PRESENTI - TRATTASI DI PROPRIETA' AUTONOMA

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE G - EPgl,nren 195.0270 kWh/m<sup>2</sup>anno

**Note Indice di prestazione energetica:** APE REDATTA DAL SOTTOSCRITTO

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

**Avvertenze ulteriori:** E' presente una causa in corso, ma non ha per oggetto l'immobile in perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** F. 13 - P.Ila 248 - BOSCO misto cl. 3 mq 1760 poi divenuta P.Ila 248 - ENTE

Urbano mq 2220 sub 1 A/4 cl 4 vani 8,5 sub 2 C/6 cl 2 mq 28 al . In forza di atto di assegnazione .

**Titolare/Proprietario:** F. 13 - P.IIa 248 - BOSCO misto cl. 3 mq 1760 BATTISTELLI Ennio nato a Terni il 10.06.1913 cod. fisc - BTTNNE13H10L117R **proprietario/i ante ventennio al 11/06/1972 .**  
In forza di atto di assegnazione .

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NULLA OSTA originario  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 10/04/1973 al n. di prot. 4189

Numero pratica: NULLA OSTA  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Tamponatura terrazzo coperto  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 10/07/1979 al n. di prot. 6704

Numero pratica: SANATORIA OPERE ABUSIVE  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: Maggiore superficie vano scala opere non valutabili in superfici, cisterna, forno e legnaia diversa distribuzione interna e aperture finestre. Costruzione di due pertinenze staccate ad uso sgombero e  
Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 8289  
Rilascio in data 01/03/2001 al n. di prot. 1639  
L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €  
NOTE: Il presente titolo edilizio costituisce l'ultimo regolarmente assentito, a cui riferirsi.

Numero pratica: Progetto per il Cambio di Destinazione d'Uso  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Progetto per il Cambio di Destinazione d'Uso ed opere varie  
Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 14427  
NOTE: La Concessione Edilizia non è stata rilasciata in quanto la Ditta richiedente non ha provveduto ai versamenti di cui alla richiesta del 01.04.1995 - prot. n. 176. Si nota tuttavia a margine che il relativo elaborato grafico è in buona sostanza corrispondente allo stato di fatto del fabbricato abitativo attuale.

### 7.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di opportuno sopralluogo si elenca quanto segue: per l'edificio principale 1 - il garage al P. T. di cui al sub 2 è stato interessato da cambio di destinazione d'uso ad abitazione; 2 - modifiche interne relative alla disposizione dei vani; 3 - modifiche esterne inerenti le aperture; per gli annessi 4 - realizzazione nella parte sud-ovest rispetto all'edifi-

cio residenziale di un corpo aderente composto, oltre che dalla autorizzata cisterna, da un vano magazzino e da n. 2 tettoie, di cui una di ampia superficie. Tali irregolarità risultano sanabili, con relativo versamento del doppio degli oneri e della sanzione, ad eccezione della tettoia più piccola da demolire. Regularizzabili mediante: presentazione di pratica comunale per Permesso di Costruire in Sanatoria, prevedendo l'utilizzo della potenzialità edificatoria disponibile, con riferimento alla Parte Operativa delle N.T.A. del PRG del Comune di Narni, nonché attinente pratica in Sanatoria presso la Regione per Progetto strutturale.

Permesso di Costruire in Sanatoria: € 1.500,00

Oneri concessori e Sanzione comunali: € 3.000,00

Progetto strutturale presso la Regione: € 1.200,00

Sanzione per progetto strutturale alla Regione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 6.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	BR2 Residenziale
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 di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Trattasi di edificio residenziale con struttura portante in muratura costruito nei primi anni '70 con solai in laterocemento e tetto a 2 falde a capanna con copertura in tegole di laterizio; il fabbricato è costituito da n. 2 piani fuori terra più soffitta sottotetto, collegati da scala ubicata in apposito vano, suscettibili di utilizzo separato.



Gli infissi esterni sono in legno ed in buone condizioni, i pavimenti sono in parte di monocottura e di marmo, al piano 1° ed in gres porcellanato al P. T.; è presente l'impianto di riscaldamento, suddiviso autonomamente per piano. gli impianti del piano T risultano riqualificati di recente.

Il P. T. è costituito da un ampio locale a vista per zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, dotato di camino, zona notte rappresentata da vano camera e locale bagno, adeguatamente disimpegnati, nonché da una stanza cieca adibita a ripostiglio; sempre al piano terra sono presenti altri 2 ampi locali utilizzati a cantina con accessi indipendenti esterni, di cui uno con collegamento interno al vano scala.

Il P. 1° è composto da una zona a giorno costituita da un ampio soggiorno a vista e da un locale cucina e da una zona notte, opportunamente disimpegnata, rappresentata da 3 camere e da un vano bagno. Questo piano è inoltre accessoriato con 2 balconi, uno lato prospetto d'ingresso e l'altro laterale. Infine, mediante la scala indipendente, si può accedere al piano sottotetto destinato a soffitta, parzialmente utilizzabile.

Il fabbricato abitativo è dotato di notevole area di pertinenza in parte utilizzata come area cortilizia e, per la restante parte lato monte, destinata a bosco. Va altresì segnalato che in detta area pertinenziale sono presenti altre modeste costruzioni murarie adibite a pollaio, forno, magazzino e cisterna, nonché varie tettoie.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.420,00**

E' posto al piano: T - 1° - 2°(sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: primi anni '70

ha un'altezza interna di circa: p t 285 - p 1° 300

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, con interni ristrutturati e funzionali.

va tuttavia segnalata la presenza di alcune fessurazioni murarie.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima di tipo sintetico - comparativo con indagini di mercato riferite ad immobili simili compravenduti nella zona in epoche recenti, previo sopralluogo per verifica stato d'uso e consistenza. La Perizia viene redatta prendendo a riferimento come parametro di valutazione il valore in euro rapportato al metro quadrato lordo commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.	superf. esterna lorda	83,00	1,00	83,00
vano scala P.T.	superf. esterna lorda	17,00	0,85	14,45
Cantina al P.T. comunicante con scale, con relativo disimpegno	superf. esterna lorda	23,00	0,50	11,50
Cantina al P.T. con accesso esterno	superf. esterna lorda	31,00	0,35	10,85
Abitazione P. 1°	superf. esterna lorda	112,00	0,90	100,80

Vano scala P. 1°	superf. esterna lorda	17,00	0,85	14,45
Balconi P. 1	superf. esterna lorda	21,00	0,30	6,30
Soffitta sottotetto	superf. esterna lorda	116,00	0,25	29,00
Area cortilizia	superf. esterna lorda	750,00	1,00	750,00
Area boschiva	superf. esterna lorda	1.250,00	1,00	1.250,00
		<b>2.420,00</b>		<b>2.270,35</b>

**Accessori**

A

1. pertinenza                      posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 11.40 mq  
Valore a corpo: **€ 1850**

Note: annesso lato sud-ovest composto da: Cisterna

A

2. pertinenza                      posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 18.30 mq  
Valore a corpo: **€ 3750**

Note: annesso lato sud-ovest composto da: Magazzino

A

3. pertinenza                      posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 55.85 mq  
Valore a corpo: **€ 5000**

Note: annesso lato sud-ovest composto da: Tettoia di collegamento

A

4. pertinenza                      posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 10.80 mq  
Valore a corpo: **€ 750**

Note: gazebo lato est

A

5. pertinenza                      posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 8.60 mq  
Valore a corpo: **€ 1500**

Note: Forno

A

6. pertinenza                      posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 29 mq  
Valore a corpo: **€ 1850**

Note: pollaio

A

7. pertinenza                      posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 45.45 mq  
Valore a corpo: **€ 3000**

Note: Legnaia

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

Stima di tipo sintetico - comparativo con indagini di mercato riferite ad immobili simili compravenduti nella zona in epoche recenti, previo sopralluogo per verifica stato d'uso e consistenza.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso pertinenza, con annesso pertinenza, con annesso pertinenza, con annesso pertinenza, con annesso pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.	83,00	€ 900,00	€ 74.700,00
vano scala P.T.	14,45	€ 900,00	€ 13.005,00
Cantina al P.T. comunicante con scale, con relativo disimpegno	11,50	€ 900,00	€ 10.350,00
Cantina al P.T. con accesso esterno	10,85	€ 900,00	€ 9.765,00
Abitazione P. 1°	100,80	€ 900,00	€ 90.720,00
Vano scala P. 1°	14,45	€ 900,00	€ 13.005,00
Balconi P. 1	6,30	€ 900,00	€ 5.670,00
Soffitta sottotetto	29,00	€ 900,00	€ 26.100,00
Area cortilizia	750,00	€ 12,00	€ 9.000,00
Area boschiva	1.250,00	€ 0,50	€ 625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 252.940,00
Valore corpo			€ 252.940,00
Valore Accessori			€ 17.700,00
Valore complessivo intero			€ 270.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 270.640,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso pertinenza, con annesso pertinenza, con annesso pertinenza, con annesso pertinenza, con annesso pertinenza, con annesso pertinenza, con annesso pertinenza	2.270,35	€ 270.640,00	€ 270.640,00

### 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% )	€ 40.596,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 220.494,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

Data generazione:  
25-08-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Giacomo Mancini**



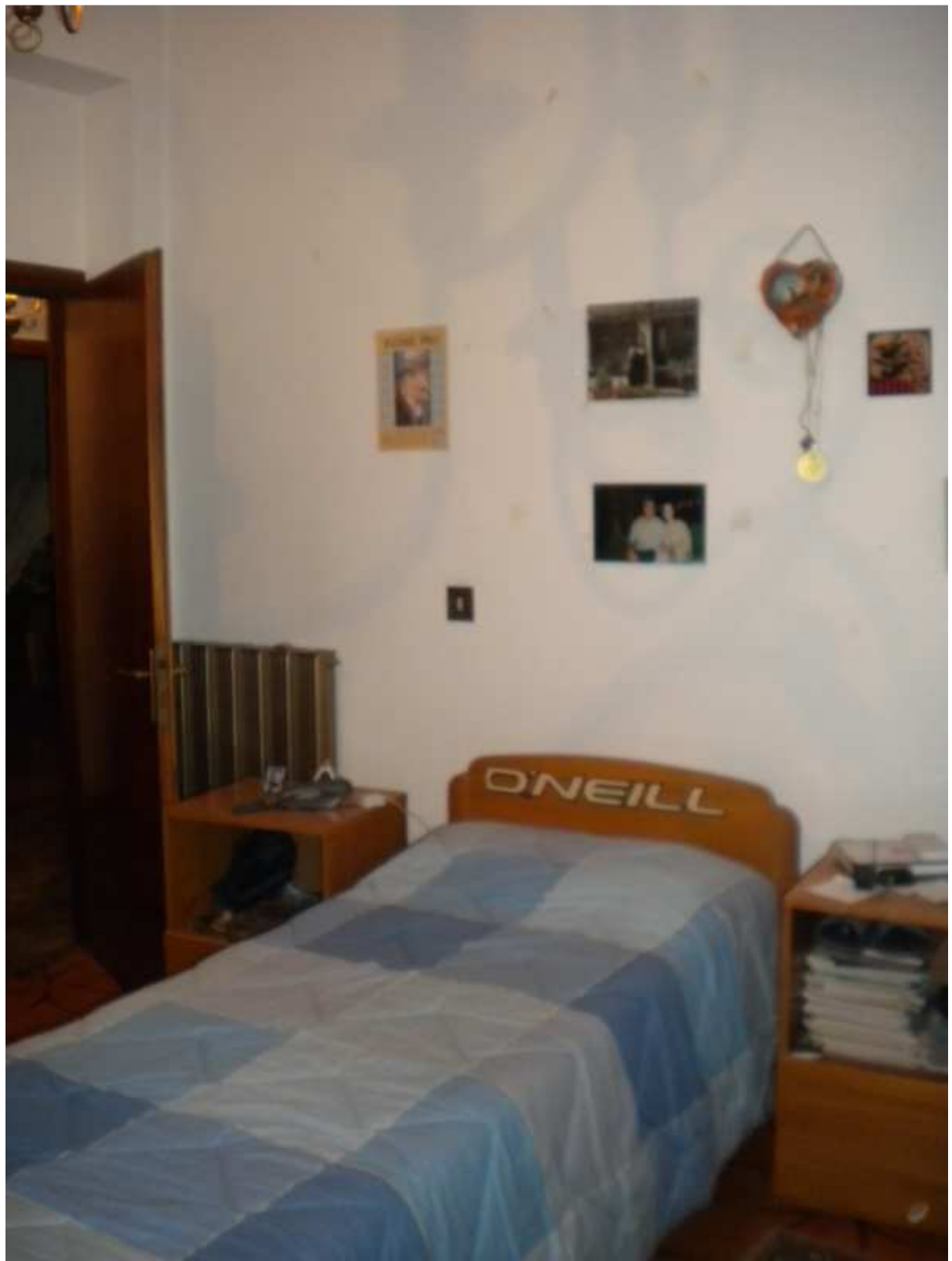












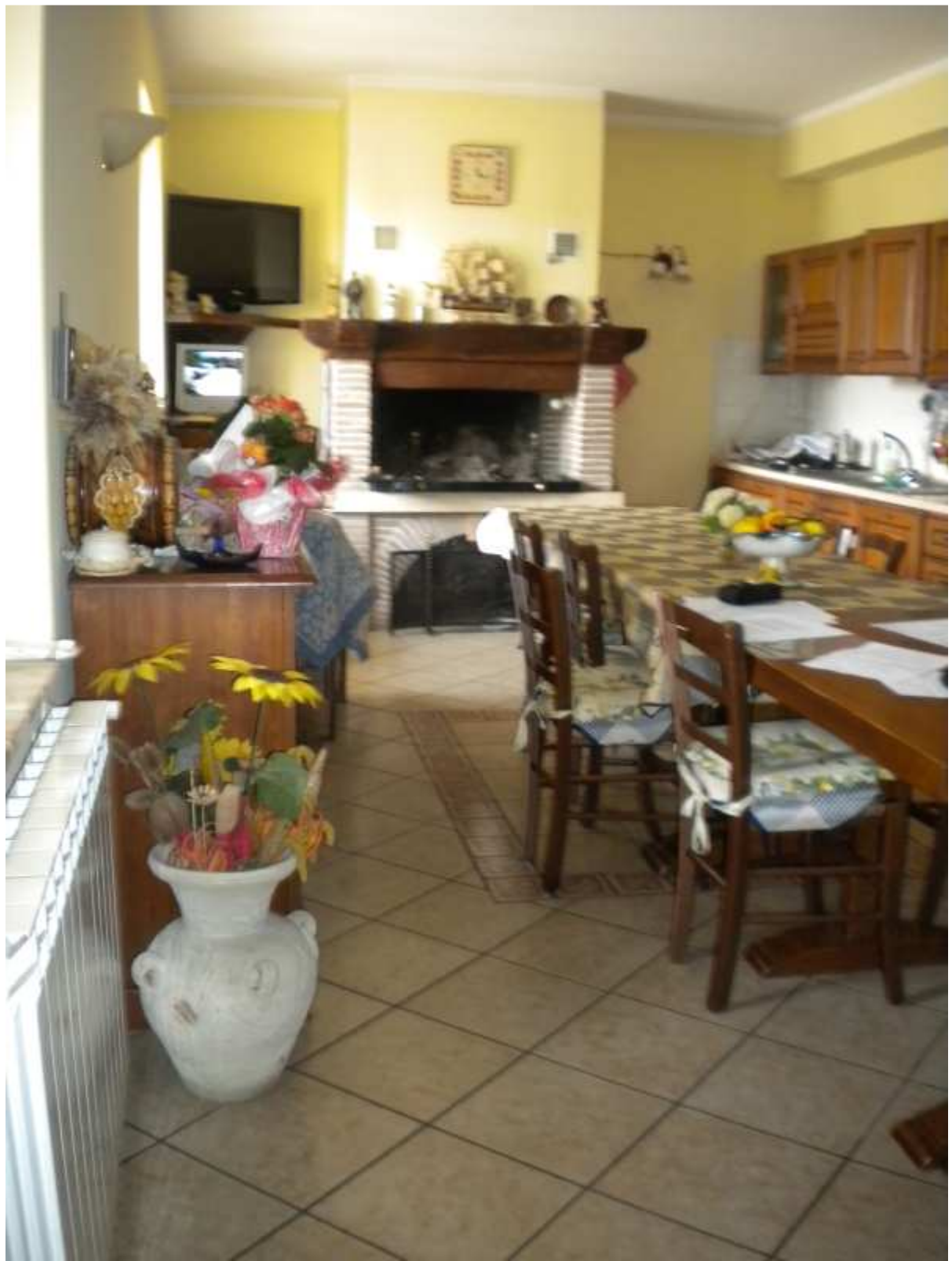












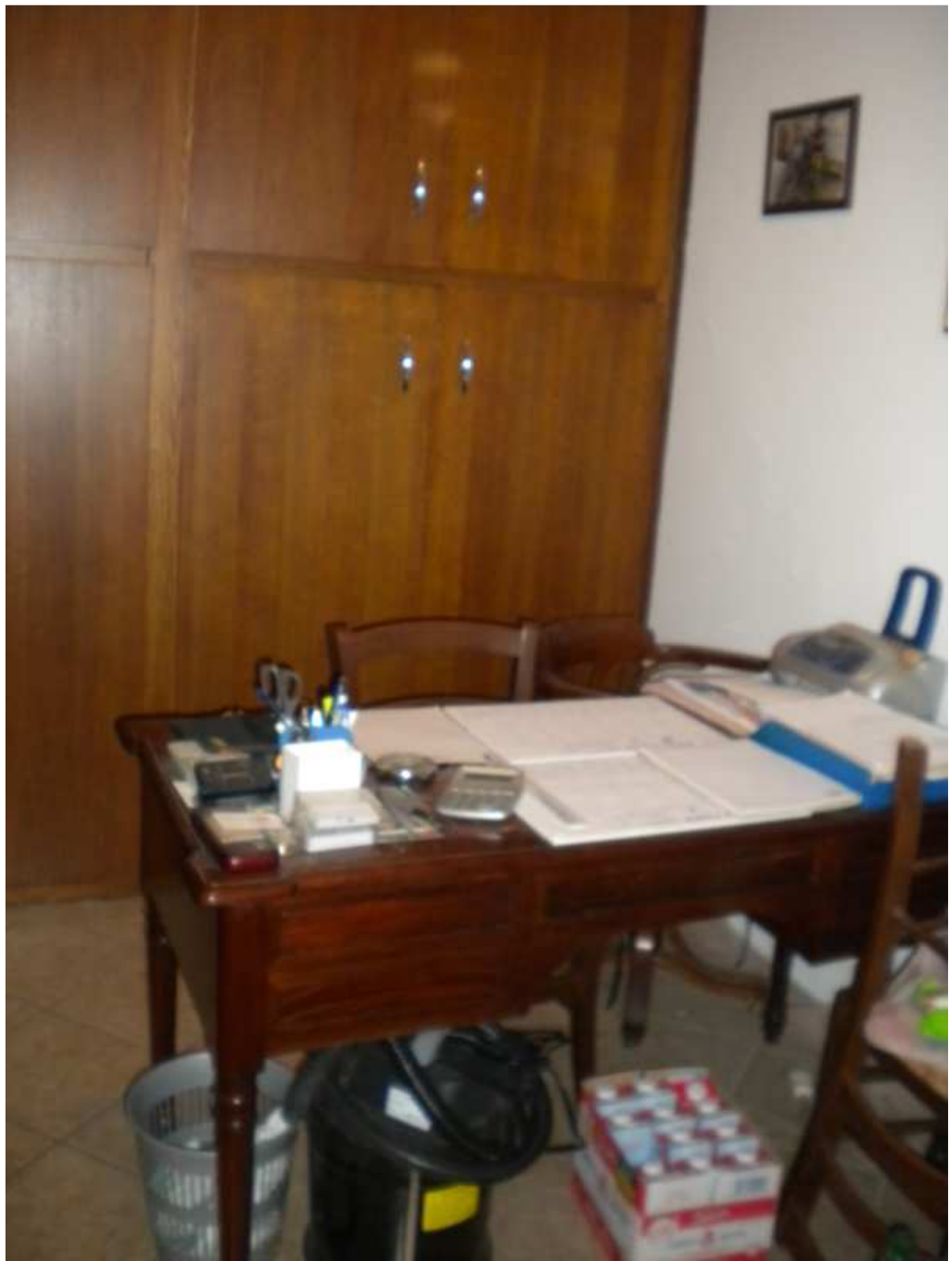
















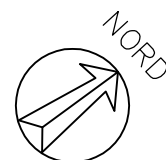
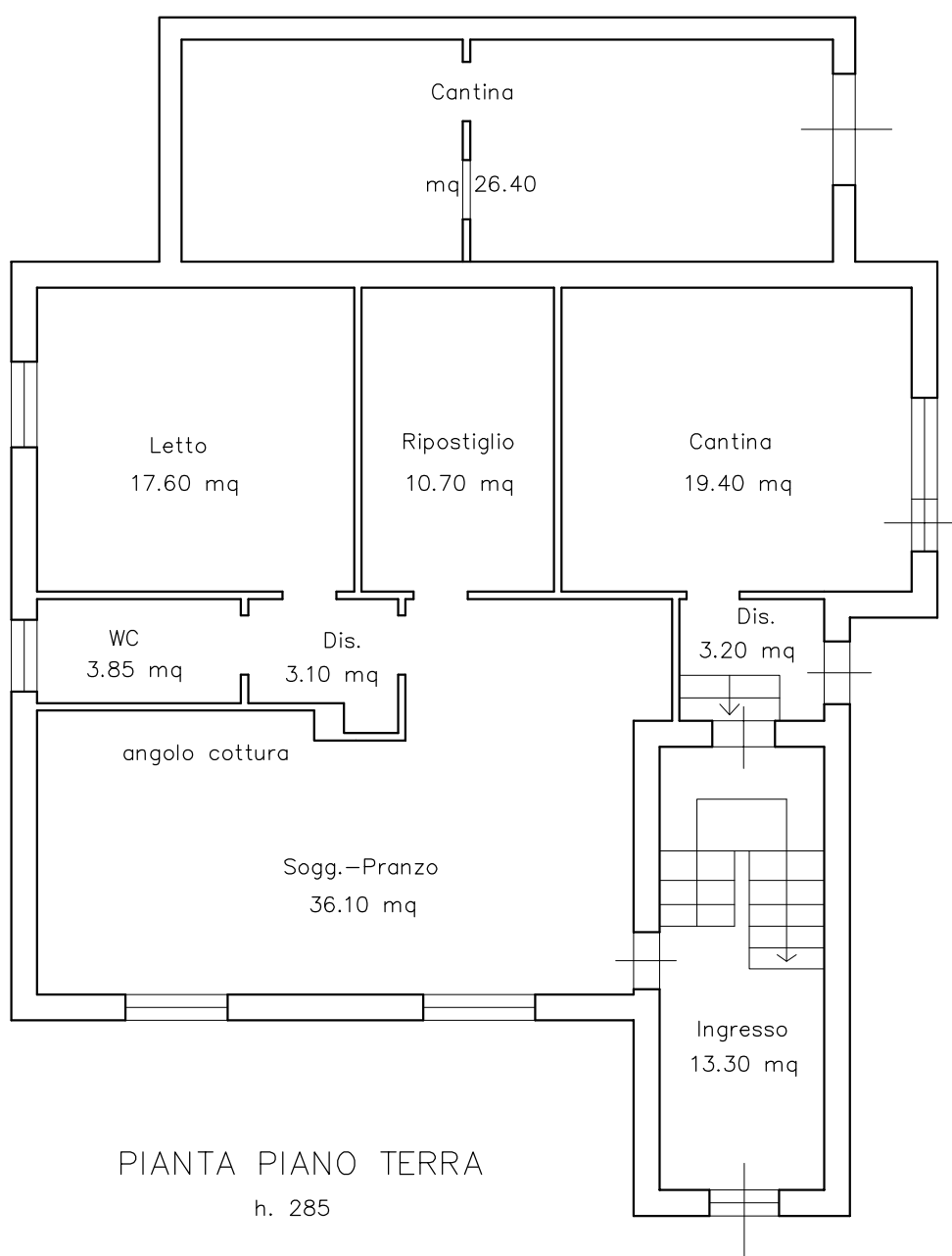




# Capitone di Narni

Strada delle Grazie, 21

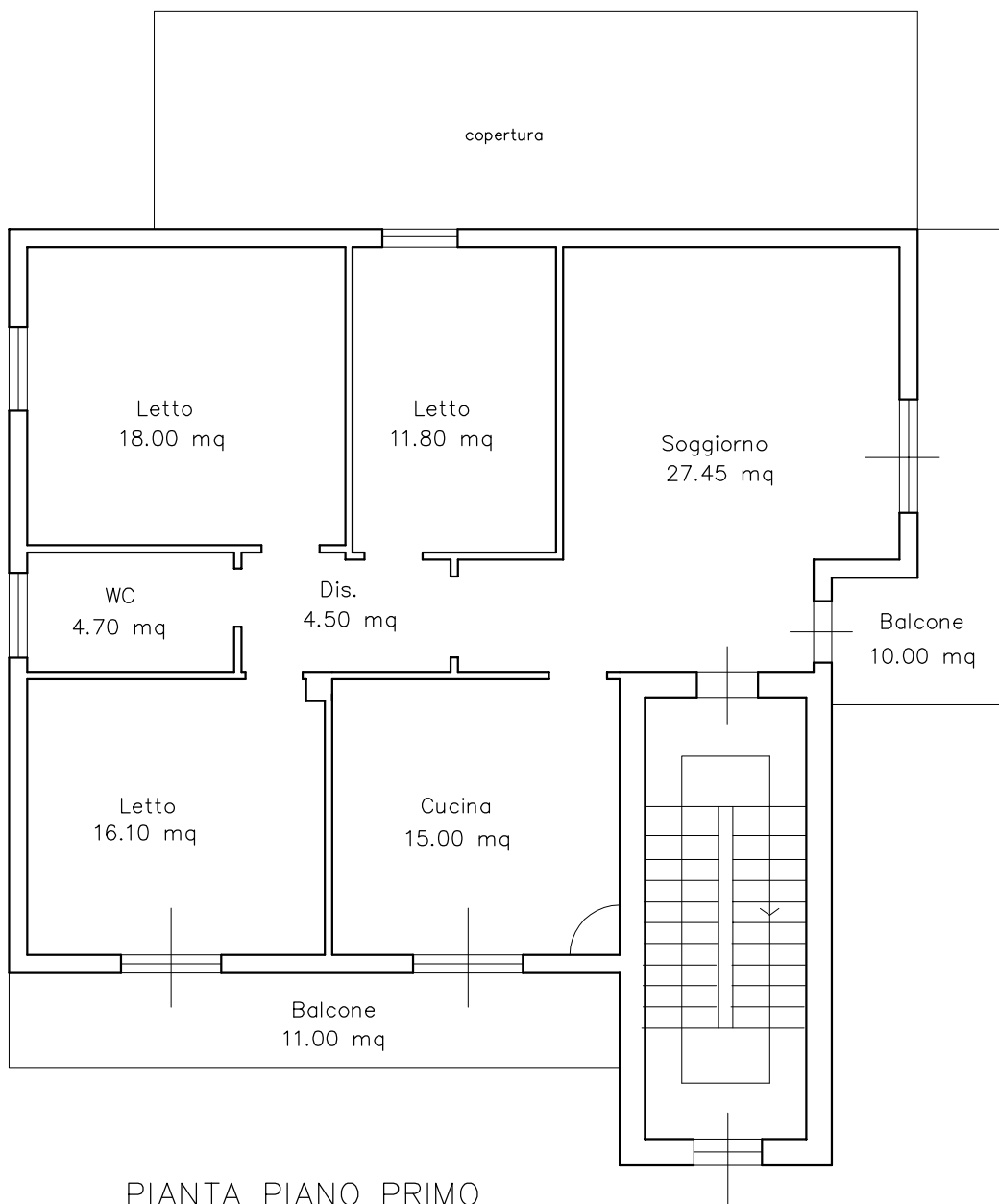
— Scala 1:100 —



# Capitone di Narni

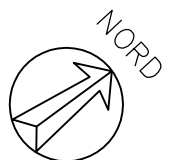
Strada delle Grazie, 21

– Scala 1:100 –



PIANTA PIANO PRIMO

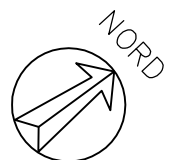
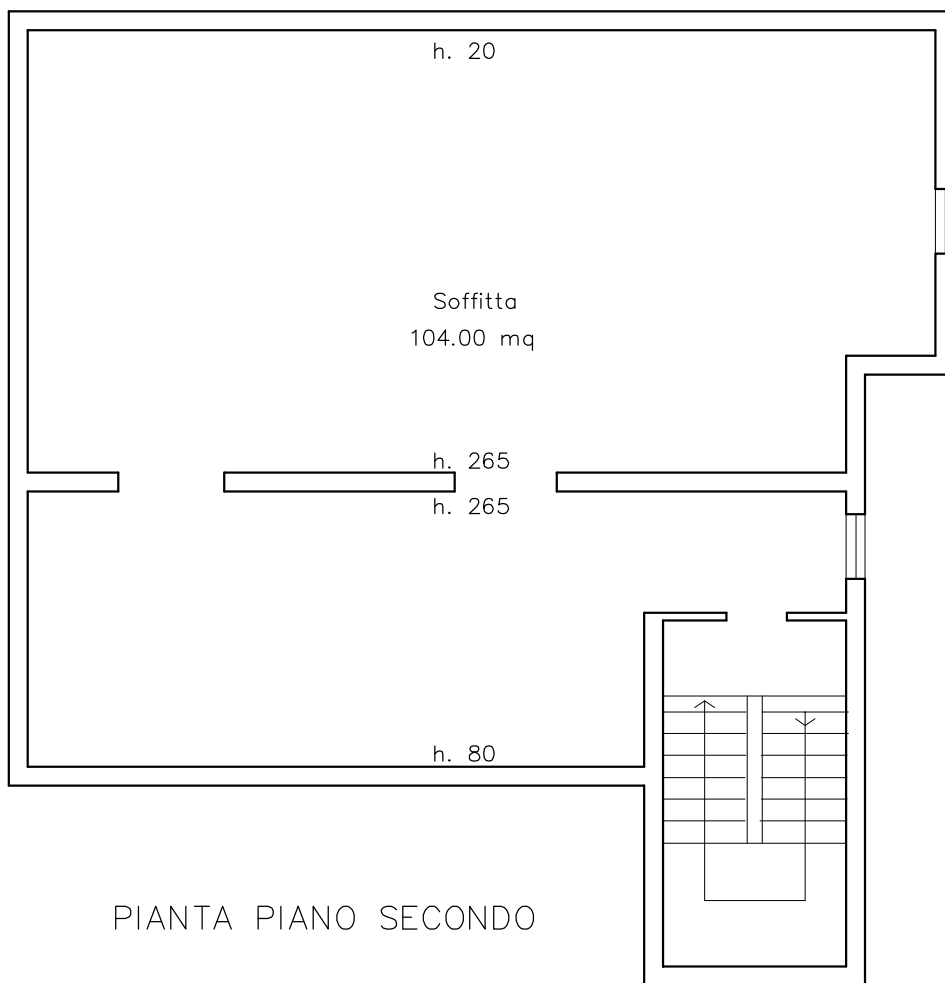
h. 300



# Capitone di Narni

Strada delle Grazie, 21

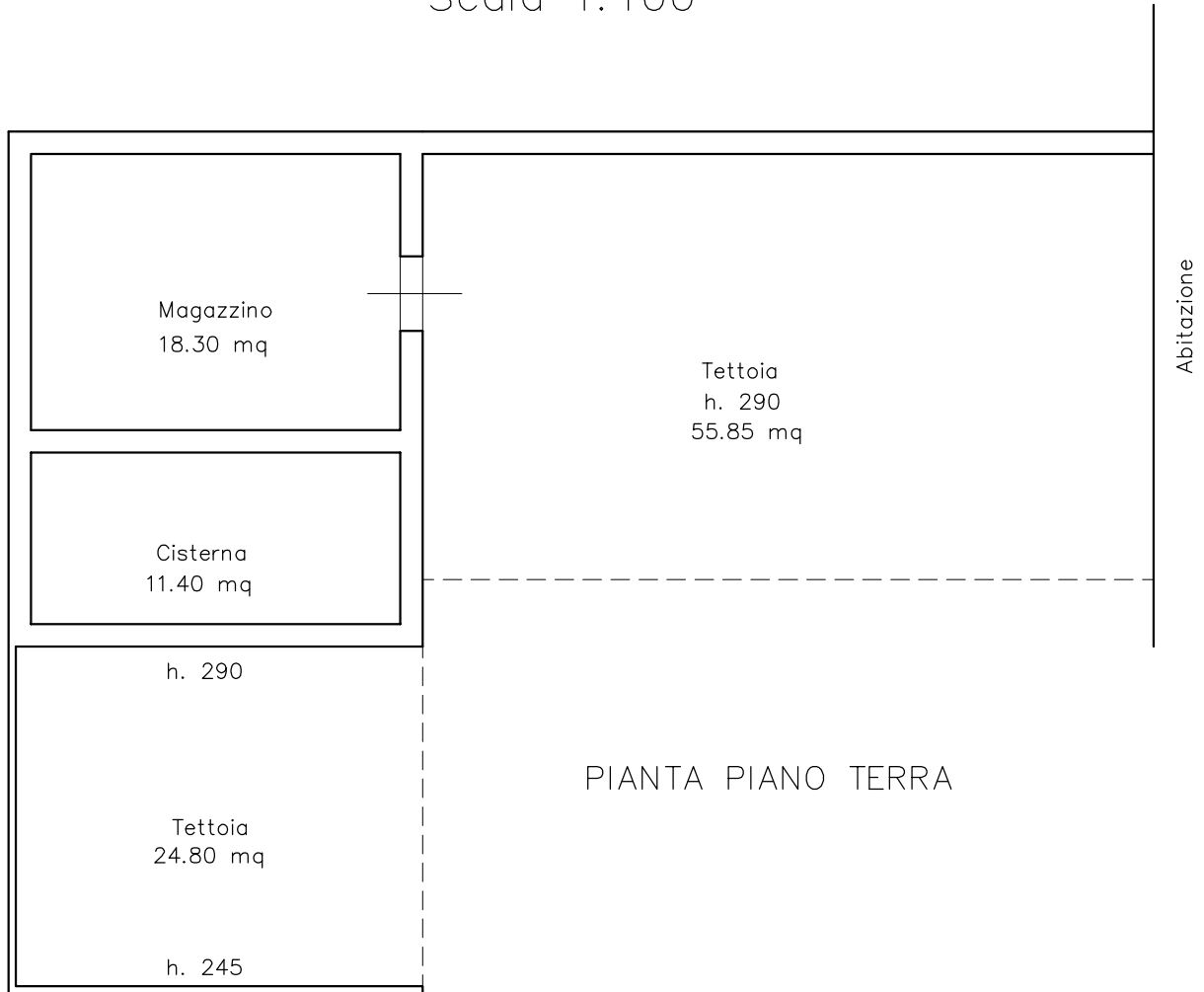
– Scala 1:100 –



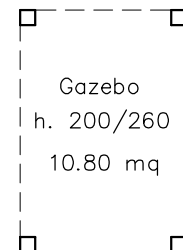
# Capitone di Narni

Strada delle Grazie, 21

— Scala 1:100 —



PIANTA PIANO TERRA



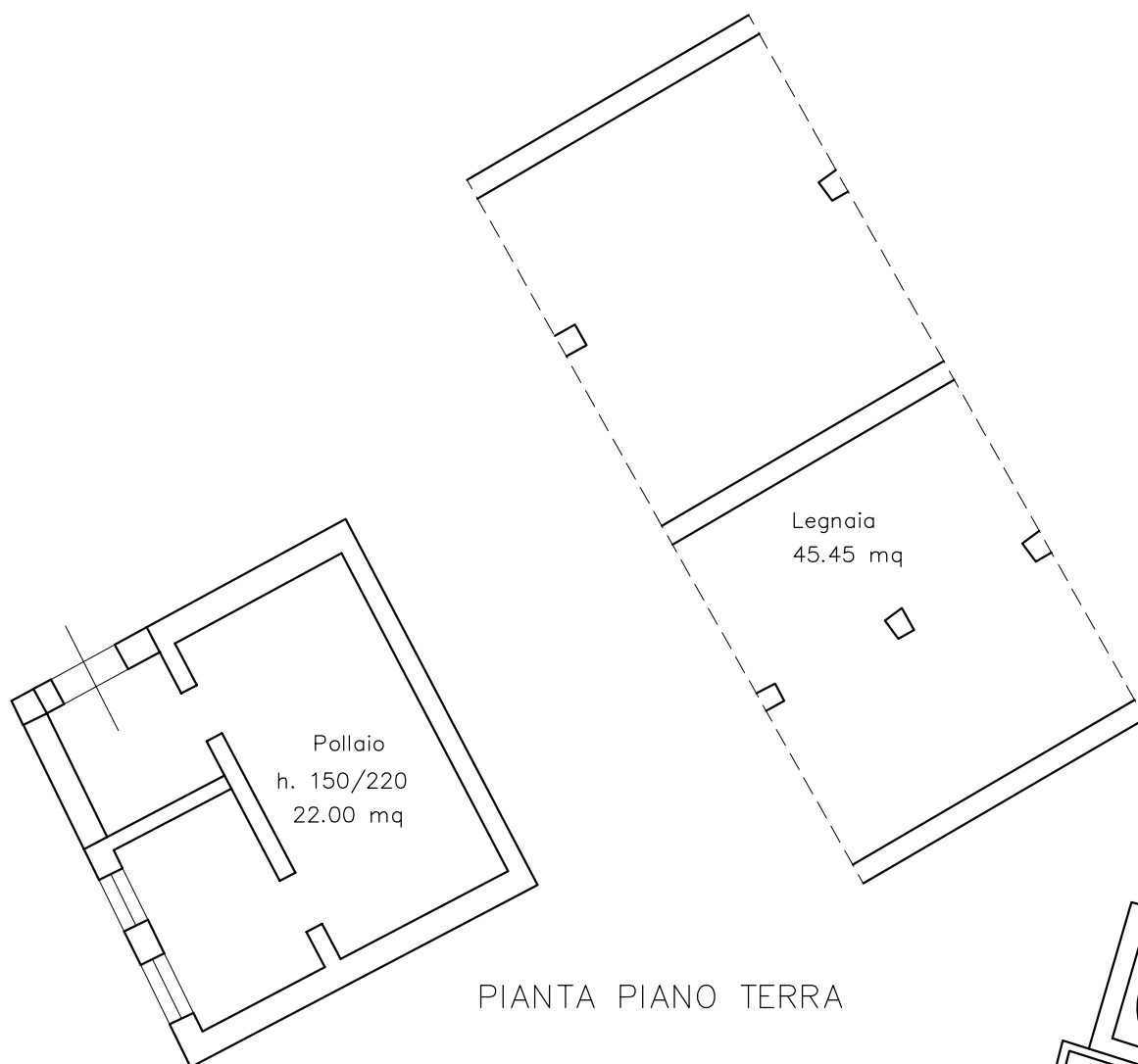
PIANTA PIANO TERRA

ANNESI.1

# Capitone di Narni

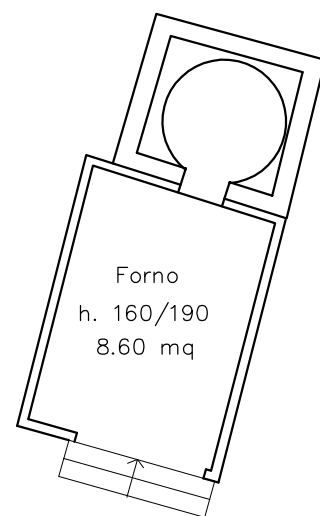
Strada delle Grazie, 21

— Scala 1:100 —



PIANTA PIANO TERRA

ANNESI.2



PIANTA PIANO TERRA