
Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **[REDACTED]**

contro: **[REDACTED]**
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **110/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobiliare a destinazione residenziale

Esperto alla stima: Geom. Daniele Stufara
Codice fiscale: STFDNL71H07L117D
Studio in: Strada di collescipoli 57 - 05100 Terni
Telefono: 0744-288204
Fax: 0744-227489
Email: geom.stufaradaniele@gmail.com
Pec: daniele.stufara@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada dei Tre Ponti, 12 --- Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Unità immobiliare a destinazione residenziale

Corpo: A

Categoria:

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] * (1) Proprieta'
1/2 [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprieta'
1/2, foglio 75, particella 143, subalterno 11, indirizzo STRADA DEI TRE PONTI n. 12, piano 1,
comune NARNI, categoria A/3, classe 4, consistenza 6, superficie 144, rendita € 278,89

2. Stato di possesso

Bene: Strada dei Tre Ponti, 12 --- Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Unità immobiliare a destinazione residenziale

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada dei Tre Ponti, 12 --- Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Unità immobiliare a destinazione residenziale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada dei Tre Ponti, 12 --- Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Unità immobiliare a destinazione residenziale

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] Società, banca [REDACTED]

5 Comproprietari

Beni: Strada dei Tre Ponti, 12 --- Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Unità immobiliare a destinazione residenziale

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Strada dei Tre Ponti, 12 --- Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Unità immobiliare a destinazione residenziale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada dei Tre Ponti, 12 --- Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Unità immobiliare a destinazione residenziale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada dei Tre Ponti, 12 --- Narni (TR) - 05035

Lotto: 001 - Unità immobiliare a destinazione residenziale

Valore complessivo intero: € 67.137,50

Beni in Narni (TR)

Località/Frazione -

Strada dei Tre Ponti, 12

Lotto: 001 - Unità immobiliare a destinazione residenziale

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.

sito in Narni (TR) CAP: 05035 frazione: -, Strada dei Tre Ponti, 12

Quota e tipologia del diritto

████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ nata in ██████████ il ██████████ * (1)

Proprieta' ██████████ nato a ██████████ (1) Proprieta' 1/2, foglio 75, particella 143, subalterno 11, indirizzo STRADA DEI TRE PONTI n. 12, piano 1, comune NARNI, categoria A/3, classe 4, consistenza 6, superficie 144, rendita € 278,89

Derivante da: Atto del 15/11/2007 Pubblico ufficiale ██████████ Sede CIVITAVECCHIA ██████████ - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9242.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 26/11/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Altra ditta, spazi comuni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli interni e porzione sfuggita ad accertamento

Regolarizzabili mediante: variazione catastale -DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli interni e porzione sfuggita ad accertamento

variazione catastale -DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento per civile abitazione ubicato in edificio composto da più unità condominiali che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato. Al piano terra si sviluppano alcuni locali commerciali ed al piano primo due appartamenti. L'edificio si trova in zona semicentrale fuori dal nucleo principale della città di Narni in una zona di recente sviluppo lungo la strada che collega Narni a

Narni scalo, alla Flaminia con direzione Orte e Roma.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto

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

Servizi offerti dalla zona: strutture commerciali (buono), Uffici amministrativi e uffici pubblici (Sufficiente), Mezzi Pubblici (buono), strutture sanitarie (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni, Orte, Viterbo, Perugia.

Attrazioni paesaggistiche: il Ponte d'Augusto, le Gole del Nera, il Bosco di Cardona.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Narni, Ponte d'Augusto, Narni Sotterranea.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Narni Scalo buono, mezzi pubblici buono, strade Ottimo

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], 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 annotata a favore di banca [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 232000; Importo capitale: € 116000; A rogito di Notaio S. [REDACTED] in data 24/11/2007 ai nn. 14902/3559

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario in data ai nn. 2215;

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: n.d.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: n.d..

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n.d.

Millesimi di proprietà: n.d.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: n.d.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica presunta : Classe "G"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 15/11/2007 . In forza di Riunione di usufrutto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/2 dal 15/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] data 15/11/2007 , ai nn. 342/315.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3543

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: PERMESSO DI ESECUZIONE LAVORI EDILI

Per lavori: Sopraelevazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/02/1971 al n. di prot. 2879

Rilascio in data 06/04/1971 al n. di prot. 3542

Abitabilità/agibilità in data 03/12/1974 al n. di prot. 2888

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nei prospetti per finestre e copertura, diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Difformità nei prospetti per finestre e copertura, diversa distribuzione degli spazi interni.

Sanatoria edilizia: € 5.000,00

Rimozione e smaltimento struttura metallica e tettoia di lamiera posta sul terrazzo di copertura: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 7.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	Approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A - R2 residenza - citta' in aggiunta
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: Città in aggiunta
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:	-Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: Città in aggiunta
Rapporto di copertura:	Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: Città in aggiunta
Altezza massima ammessa:	Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: Città in aggiunta
Volume massimo ammesso:	Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: Città in aggiunta
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un edificio che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento al quale si accede da scala esterna e ballatoio è suddiviso in : ingresso , cucina con ripostiglio, camera e bagno, camera matrimoniale, studio, bagno e soggiorno. E' inoltre possibile accedere al sottotetto e ad una terrazza tramite una botola senza scala retrattile.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **295,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. mt 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **LATERO CEMENTO**

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **LATERO CEMENTO**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di tufo** rivestimento: **cortina in laterizio** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **GRES** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **n.d.**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **n.d.**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **n.d.**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **n.d.**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** conformità: **n.d.****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo alimentato a metano
Stato impianto	distaccato dalla rete
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del bene oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale del fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data la somma della superficie reale linda in misura del 100%. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla superficie principale (superficie reale linda).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziiale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna linda	138,00	1,00	138,00
sottotetto	sup linda di pavimento	105,00	0,30	31,50
Terrazzo di copertura	sup linda di pavimento	32,00	0,25	8,00
		275,00		177,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

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

Le condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima attraverso il criterio od aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, attraverso l'esame dei dati reperiti sul mercato in riferimento a compravendite di beni simili in zona. Ulteriori indagini sono state svolte presso l'OMI, il borsino immobiliare della camera di commercio dell'Umbria e di alcuni siti di agenzie immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di NARNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di NARNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: NARNI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI-2° SEM2024 - Abitazioni di tipo economico stato conservativo Normale min €/mq 600 max€/mq 900 ;

Altre fonti di informazione: borsino immobiliare della camera di commercio dell'Umbria e di alcuni siti di agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 88.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	138,00	€ 500,00	€ 69.000,00
sottotetto	31,50	€ 500,00	€ 15.750,00
Terrazzo di copertura	8,00	€ 500,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.750,00
Valore Finale			€ 88.750,00
Valore corpo			€ 88.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero
A		177,50	€ 88.750,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 67.137,50

Terni, 29/07/2025

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Stufara

Allegati:

Documentazione fotografica, catasto - ultima Planimetria in atti e visure catastali, planimetria Situazione attuale, titoli edilizi, conservatoria - elenco sintetico formalità, atto di provenienza, relazione notarile, estratto PRG