



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



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **133/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Geom. Marcello Spadini  
**Codice fiscale:** SPDMCL54H01F844D  
**Studio in:** Via delle Petrare 7 - 05035 Narni  
**Telefono:** 0744-744450  
**Email:** spadini.marcello@gmail.com  
**Pec:** marcello.spadini@geopec.it



## ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO



### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Collepaese n. 81 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

OMISSIS nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXX, foglio 77, particella 156, indirizzo VIA COLLEPAESE N. 81, piano S1-T-1, comune TERNI, categoria A/7, classe 5, consistenza 11, superficie 253, rendita € 994,18

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Collepaese n. 81 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da dal debitore Sig. OMISSIS

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

**Bene:** Via Collepaese n. 81 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Collepaese n. 81 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Collepaese n. 81 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Collepaese n. 81 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Misure Penali: Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Collepaese n. 81 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Collepaese n. 81 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 216.105,70

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione **Collestatte**  
Via Collepaese n. 81

**Lotto: 001**

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 in villini [A7] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: COLLESTATTE, VIA COLLEPAESE N. 81**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX - Residenza: TERNI LOC. COLLESTATTE, VIA COLLEPAESE N. 81

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXX, foglio 77, particella 156, indirizzo VIA COLLEPAESE N. 81 , piano S1-T-1, comune TERNI, categoria A/7, classe 5, consistenza 11, superficie 253, rendita € 994,18

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano interrato una diversa distribuzione interna con la creazione di un nuovo bagno, al piano terra abbiamo la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni ma che non creano nuovi ambienti inoltre vi è la presenza di n. 3 camini.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale;

Note: Nel lato sud vi è l'esistenza di un pergolato che comunque non necessita di autorizzazione edilizia.



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

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione con tipologia villa sviluppato su tre livelli, piano interrato, piano terra e piano primo. Il terreno pertinenziale è caratterizzato da uliveto. La zona limitrofa è caratterizzata da fabbricati sparsi di uno o al massimo due unità immobiliare quindi non abbiamo presenza di quartieri o fabbricati di alta densità.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus a richiesta 1 km



## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore Sig. OMISSIS

## 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:

Nessuna.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.



**ASTE GIUDIZIARIE®** 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:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario per 2/3:** OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX dal 27/01/1977. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Luigi Filippetti, in data 27/01/1977, ai nn. 16346; registrato a Terni.

**Titolare/Proprietario per 1/1:** OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX dal 29/06/1978. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dott. Federico Federici, in data 29/06/1978 fino ad oggi, ai nn. 153219; registrato a Terni il 12/07/1978 al n. 2497 Vol. 345.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 27292

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI CASA CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/07/1975 al n. di prot. 27292

Abitabilità in data 01/12/1982 al n. di prot. 1906

Numero pratica: 3178

Intestazione: OMISSIS



Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DI CASA CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/08/1977 al n. di prot. 3178

Abitabilità in data 01/12/1982 al n. di prot. 1906

Numero pratica: 16994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: VARIANTE IN SANATORIA

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/10/1981 al n. di prot. 16994

Abitabilità in data 01/12/1982 al n. di prot. 1906

Numero pratica: 9043/10616

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori: di ampliamento cantina

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 20/07/2009 al n. di prot. 0134192

Numero pratica: 9043/10617/1536/8537

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori: di opere abusive costruzione di una serra

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 20/07/2009 al n. di prot. 0134192

Numero pratica: 49437/94

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 15/07/1995 al n. di prot. 49437/94

Numero pratica: 0166903

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CIL

Per lavori: IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Oggetto: CIL

Rilascio in data 27/11/2014 al n. di prot. 0166903

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano interrato una diversa distribuzione interna con la creazione di un nuovo bagno, al piano terra abbiamo la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni ma che non creano nuovi ambienti inoltre vi è la presenza di n. 3 camini.

Regularizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Nuovo bagno nel piano interrato e piccoli cambiamenti al piano terra.

CILA IN SANATORIA : € 2.000,00

SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	DELIBERA DI C.C. 307 DEL 15/12/2008
Zona omogenea:	Di riqualificazione paesaggistica ed ambientale
Norme tecniche di attuazione:	[R(Q)] Di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100mq di ampliamento escludendo le superfici condonate
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

Trattasi di una villa disposta su tre livelli. Lo stesso fabbricato è stato costruito negli anni 1977 con tipologia costruttiva in cemento armato con tamponature in laterizio. In riferimento alle rifiniture interne si hanno pavimenti in gres ceramico per tutto l'appartamento tranne che per la cantina 1 e il vano caldaia al piano interrato si ha una massicciata in calcestruzzo mentre tutto il resto risulta pavimentato, infissi in legno doppio vetro. Al piano terra abbiamo pavimenti e rivestimenti in gres ceramico, infissi in legno e doppio vetro, impianto elettrico nel rispetto della normativa vigente. Completano le finiture, intonaco e tinteggiatura civile. Al piano primo abbiamo gres ceramico per i pavimenti, l'impianto elettrico risulta rispettoso della normativa vigente. Al piano interrato si hanno n. 2 cantine specificando che la cantina n. 1 e il vano caldaia risultano con pavimento in massicciata di cemento mentre la cantina n. 2 con la lavanderia e w.c. risultano in pavimento di gres ceramico. Esternamente l'edificio risulta in buono stato di conservazione, le pareti hanno intonaco e tinteggiatura civile. Le scossaline, discendenti e pluviali in rame e la copertura del tetto è con tegole portoghesi. L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare è alimentato tramite pompe di calore oltre a camini, al piano terra, posti su diverse stanze. L'impianto di scarico e la fognatura è garantita da una fossa imhoff. Per tali impianti non sono presenti dichiarazioni di conformità. Tra gli impianti regolarmente autorizzato risulta esistente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Inoltre il CTU dichiara che il fondo risulta intercluso poichè è stata pignorata la sola particella 156 del fabbricato comprensiva della piccola corte e non tutte le altre particelle che permettono l'accesso e precisamente la n. 155, 149, 452, e 23 sempre di proprietà dell'esecutato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: TERNI LOC. COLLESTATTE, VIA COLLEPAESE N. 81

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **281,36**

E' posto al piano: S1-T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: In buono stato di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **laterocemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco civile** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **gres ceramico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **gres ceramico** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **acciaio** condizioni: **da normalizzare**

**Impianti:**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Fognatura tipologia: **fossa imhoff** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrica** diffusori:

pompe di calore condizioni: **buone** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CAMINO E POMPE DI CALORE
Stato impianto	BUONO
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**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
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PS1 Cantina 1	sup reale netta	32,73	1,00	32,73
PS1 Cantina 2	sup reale netta	21,50	1,00	21,50
PS1 Vano caldaia	sup reale netta	22,65	1,00	22,65
PS1 Lavanderia	sup reale netta	6,41	1,00	6,41
PS1 W.C.	sup reale netta	2,74	1,00	2,74
PS1 Serra	sup reale netta	16,79	1,00	16,79
PT Veranda	sup reale netta	32,77	1,00	32,77
PT Studio	sup reale netta	23,23	1,00	23,23
PT Rip.	sup reale netta	1,94	1,00	1,94
PT Soggiorno 1	sup reale netta	18,02	1,00	18,02
PT Cucina	sup reale netta	11,01	1,00	11,01
PT Ing./Soggiorno	sup reale netta	18,20	1,00	18,20
PT Camera 1	sup reale netta	15,39	1,00	15,39
PT Dis.	sup reale netta	3,57	1,00	3,57
PT Bagno	sup reale netta	6,04	1,00	6,04
PT Camera 2	sup reale netta	12,54	1,00	12,54
P1 Camera 1	sup reale netta	16,04	1,00	16,04
P1 Camera 2	sup reale netta	11,49	1,00	11,49
P1 Dis.	sup reale netta	2,70	1,00	2,70
P1 Bagno	sup reale netta	5,60	1,00	5,60
		<b>281,36</b>		<b>281,36</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori**

A1. Pergolato

Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 47,25 mq  
 Valore a corpo: € 10000

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marcello Spadini applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marcello Spadini ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 1.000,00 al mq per il fabbricato di civile abitazione al piano terra e piano primo, per la parte di fabbricato ad uso vano caldaia e cantine, i locali uso lavanderia, W.C. e serra € 800,00 al piano interrato. Infine per quanto riguarda la veranda al piano terra si può definire un valore pari ad € 800,00 al mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

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

## 8.3 Valutazione corpi:

## A. Abitazione in villini [A7] con annesso Pergolato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 254.242,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PS1 Cantina 1	32,73	€ 800,00	€ 26.184,00
PS1 Cantina 2	21,50	€ 800,00	€ 17.200,00
PS1 Vano caldaia	22,65	€ 800,00	€ 18.120,00
PS1 Lavanderia	6,41	€ 800,00	€ 5.128,00
PS1 W.C.	2,74	€ 800,00	€ 2.192,00
PS1 Serra	16,79	€ 800,00	€ 13.432,00
PT Veranda	32,77	€ 800,00	€ 26.216,00
PT Studio	23,23	€ 1.000,00	€ 23.230,00
PT Rip.	1,94	€ 1.000,00	€ 1.940,00
PT Soggiorno 1	18,02	€ 1.000,00	€ 18.020,00
PT Cucina	11,01	€ 1.000,00	€ 11.010,00
PT Ing./Soggiorno	18,20	€ 1.000,00	€ 18.200,00
PT Camera 1	15,39	€ 1.000,00	€ 15.390,00
PT Dis.	3,57	€ 1.000,00	€ 3.570,00
PT Bagno	6,04	€ 1.000,00	€ 6.040,00
PT Camera 2	12,54	€ 1.000,00	€ 12.540,00
P1 Camera 1	16,04	€ 1.000,00	€ 16.040,00
P1 Camera 2	11,49	€ 1.000,00	€ 11.490,00
P1 Dis.	2,70	€ 1.000,00	€ 2.700,00
P1 Bagno	5,60	€ 1.000,00	€ 5.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 254.242,00
Valore corpo			€ 254.242,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 264.242,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 264.242,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7] con annesso Pergolato	281,36	€ 264.242,00	€ 264.242,00

## 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% )	€ 39.636,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 216.105,70
---	--------------



Data generazione:  
10-04-2024



L'Esperto alla stima  
**Geom. Marcello Spadini**



Allegati:

- A) Estratto di mappa
- B) Visura catastale storica terreni
- C) Visura catastale storica fabbricato
- D) Planimetria catastale
- E) Documentazione fotografica
- F) Elaborato grafico
- G) Ispezioni ipotecarie
- H) Certificato matrimonio
- I) Titoli edilizi
- J) Estratto PRG

