
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:
BANCA CREDITO ATTIVO S.P.A.

Contro:
...OMISSIS...

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **109/2024**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04/06/2025**
Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**
Custode Giudiziario: **Avv. Alessandra CALDERONE**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra PAOLO CASALI**
C.F. CSLPLA70P24L117C - P.Iva 00643270556
con Studio in: Terni (TR) Via Alberto Mario n. 29/A
Telefono Ufficio: 0744.406293 Cellulare: 392.6707455
E-Mail: studiocasali@gmail.com
PEC: paolo.casali@geopec.it

Beni in **Montecastrilli (TR)**
Località Casteltodino - via Giacomo Matteotti n. 5

LOTTO: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Porzione di edificio bifamiliare** costituita da **un'abitazione** al piano terreno **con taverna, locali di sgombero e servizi** al piano seminterrato e **corte esclusiva** di pertinenza su tre lati della superficie scoperta pari a circa 200 mq, sito nel Comune di Montecastrilli (TR) Località Casteltodino, via Giacomo Matteotti n. 5, con i proporzionali diritti sul B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile costituito da vialetto di accesso pedonale e carrabile che si dirama dalla strada principale di lottizzazione (Via Giacomo Matteotti).

Identificato al Catasto

Fabbricati:

Intestato a **...OMISSIS...** nata a Roma (RM) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...**,
proprietaria per la quota di 1/1

- **Comune di Montecastrilli (TR) Foglio 34 Particella 445 sub 2**, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 119 mq, piano S1/T, rendita € 486,76

Derivante da: Variazione Toponomastica del 13/01/2022 Pratica N. Tr0002865 in Atti dal 13/01/2022
Variazione di toponomastica (n.2865.1/2022)

- **Comune di Montecastrilli (TR) Foglio 34 Particella 445 sub 1**, categoria B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile costituito da vialetto di accesso pedonale e carrabile che si dirama dalla strada principale di lottizzazione (Via Giacomo Matteotti)

Derivante da: Variazione Toponomastica del 13/01/2022 Pratica N. Tr0002869 in Atti dal 13/01/2022
Variazione di toponomastica (n.2869.1/2022)

Coerenze:

L'immobile oggetto di esecuzione confina sul lato Est con altra u.i.u. di civile abitazione di altra proprietà censita con il Foglio 34 Particella 445 sub 3; sul lato Nord con area/terreno di altra proprietà distinto con la P.Ila 435 del Foglio 34; sul lato Ovest con area/terreno di altra proprietà distinto con la P.Ila 449 del Foglio 34; sul lato Sud con area/terreno di altra proprietà distinto con la P.Ila 153 del Foglio 34; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Porzione di edificio bifamiliare cielo-terra costituita da **un'abitazione che si sviluppa su nr. 2 livelli**, così composta:

- al piano terreno/rialzato da portico di ingresso, soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno per la zona notte, bagno e nr. 2 camere da letto entrambe con accesso diretto a un balcone scoperto;
- al piano seminterrato, al quale è possibile accedere sia dall'esterno che attraverso una scala interna, da nr. 2 locali di sgombero, taverna, corridoio/disimpegno, bagno e lavanderia.

Completa la proprietà la corte esclusiva scoperta di pertinenza che si sviluppa su tre lati dell'abitazione ad uso giardino e piazzale antistante l'ingresso principale, parzialmente pavimentata e interamente delimitata da una recinzione perimetrale.

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con parcheggi discreti

Area urbanistica: Zona Residenziale di Espansione "C", sottozona C0

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Importanti centri limitrofi: Terni (TR)

Attrazioni paesaggistiche: Foresta Fossile di Dunarobba, Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (100 ml)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 18/03/2025 e successivamente il giorno 26/03/2025, gli immobili risultavano essere occupati dalla proprietaria e dai suoi familiari.

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 al coniuge: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-Convenzione Edilizia avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la Lottizzazione del compendio immobiliare sito in Montecastrilli (TR) frazione Casteltodino.

Stipulata tra il Comune di Montecastrilli (TR) C.F. ...OMISSIS... e ...OMISSIS... nato a Montecastrilli (TR) il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... sulle originarie P.lle 67/p e 345/p del Foglio 34.

Atto a rogito Segretario Comunale del Comune di Montecastrilli (TR) Rep. n. 4698 del 31/01/2005, Registrato a Terni (TR) il 21/02/2005 al n. 505 e **Trascritto** a Terni (TR) in data 02/03/2005 **al n. 1401 Reg. Part. e n. 2337 Reg. Gen.**

-Variante a Convenzione Edilizia per la modifica della strada di accesso ai parcheggi pubblici (allargamento della stessa da 4 a 6 mt.) e per lo spostamento del tracciato della strada prevista dal P.R.G. all'interno del comparto.

Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale di Montecastrilli (TR) N. 81 del 19/12/2005.

Nota Bene: A seguito di indagini esperite dallo scrivente Perito Estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni non è stata rilevata alcuna Trascrizione di Atto Integrativo a quello relativo alla Convenzione Urbanistica iniziale Rep. n. 4698 del 31/01/2005.

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 - Iscrizioni:

-Ipoteca Volontaria attiva a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** con sede in Torino (TO) C.F. 00799960158 per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Rivoli (TO) il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... e **...OMISSIS...** nata in Albania (EE) il ...OMISSIS...C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale.

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Atto a rogito Notaio Stefano Andreani di Terni (TR) Rep. 8298/4100 del 04/04/2007

Iscritta a Terni (TR) in data 05/04/2007 al n. 1034 Reg. Part. e n. 4237 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 259.680,00**

Importo capitale: **€ 173.120,00**

-Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione attiva a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà contro ...OMISSIS... nata a Roma (RM) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da Ruolo - Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo, emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione il 28/02/2023 Rep. n. 1470/10923

Iscritta a Terni (TR) in data 28/02/2023 al n. 255 Reg. Part. e n. 2378 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 204.697,82**

Importo capitale: **€ 102.348,91**

-Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione attiva a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà contro ...OMISSIS... nata a Roma (RM) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione il 14/08/2024 Rep. n. 1619/10924

Iscritta a Terni (TR) in data 14/08/2024 al n. 1053 Reg. Part. e n. 9173 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 61.636,64**

Importo capitale: **€ 30.818,32**

4.2.2 - Pignoramenti:

-Pignoramento immobiliare a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.** con sede in Orvieto (TR) C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà contro ...OMISSIS... nata a Roma (RM) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario dell'UNEP Tribunale di Terni Rep. n. 2277 del 02/10/2024

Trascritto a Terni (TR) in data 22/10/2024 al n. 8600 Reg. Part. e n. 11121 Reg. Gen.

Nota Bene: A seguito di indagini esperite dallo scrivente Perito Estimatore presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di Terni, **si evidenzia e si segnala** che sia nella Relazione Notarile iniziale depositata dal creditore precedente redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 28/10/2024 sia nella Relazione Notarile integrativa depositata successivamente sempre dal creditore precedente e sempre redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 07/02/2025 sono stati indicati errati i numeri relativi alla presente formalità (viene indicato erroneamente il numero 39834 di Reg. Part. e il n. 50652 di Reg. Gen. anziché il n. 8600 di Reg. Part. e n. 11121 di Reg. Gen.)

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **è stato accertato che lo stato attuale dell'immobile risulta essere NON conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.**

Più precisamente, al piano seminterrato il vano cantina è stato trasformato in taverna; il locale di sgombero adiacente alla scala interna di collegamento tra i piani è stato diviso con un tramezzo in cartongesso creando così un corridoio/disimpegno e un vano sgombero più piccolo; i vani bagno e lavanderia sono stati invertiti. Inoltre si segnala che non sono state riportate nella planimetria catastale sia la scala esterna di accesso al portico che si trova ad una quota rialzata rispetto alla corte esterna, sia la scala esterna posta sul lato Ovest del fabbricato di accesso al piano seminterrato che si trova ad una quota inferiore rispetto alla corte esterna.

-Azioni da intraprendere per ripristino conformità catastale:

È necessario redigere e presentare un Atto di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati, ovvero una variazione catastale mediante procedura telematica DO.C.FA. con allegata la nuova Planimetria riportante l'esatto stato dei luoghi della u.i.u.

Gli oneri totali e quindi i Costi per la suddetta pratica di aggiornamento catastale, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri e/o diritti catastali da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 750,00=** compresi oneri di legge.

4.4 - Altre informazioni per l'acquirente:

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non accertabili
-Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia	non accertabili/non presenti
-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia	non accertabili/non presenti

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali Titolari/Proprietari:**

...OMISSIS... nata a Roma (RM) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1 dal **28/01/2010** ad oggi (**attuale proprietario**)

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio ANDREANI STEFANO di Terni (TR) Rep. N. 9947 Raccolta n. 5146 del 28/01/2010, Registrato a Terni il 29/01/2010 al N° 865 serie 1T e **Trascritto** a Terni il 08/02/2010 al N. 1054 Reg. Part e N. 1664 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:

...OMISSIS... nato a Rivoli (TO) il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

...OMISSIS... nata in Albania (EE) il ...OMISSIS...C.F. ...OMISSIS... proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

dal **04/04/2007** al **28/01/2010**

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio ANDREANI STEFANO di Terni (TR) Rep. N. 8297 del 04/04/2007, **Trascritto** a Terni il 05/04/2007 al N. 2620 Reg. Part e N. 4236 Reg. Gen.

...OMISSIS... nato a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

dal **15/09/2005** al **04/04/2007**

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio SBROLLI FULVIO di Terni (TR) Rep. N. 150698 del 15/09/2005, Registrato a Terni (TR) il 16/09/2005 al n. 3398 serie 1T e **Trascritto** a Terni il 19/09/2005 al N. 6845 Reg. Part e N. 11461 Reg. Gen.

...OMISSIS... nato a Montecastrilli (TR) il ...OMISSIS...C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1 dal **12/01/1995 (ANTE VENTENNIO)** al **15/09/2005**

in forza di Successione ereditaria in morte di ..OMISSIS... nato a Terni (TR) il ...OMISSIS... e deceduto il 12/01/1995 - Denuncia Numero 57 Volume 776 del 08/07/1995

Trascritta a Terni il 17/04/1997 al N. 2642 Reg. Part e N. 3523 Reg. Gen.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accessi e indagini esperiti dallo scrivente Perito presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Montecastrilli (TR) è emerso che l'immobile oggetto di Procedura e stima è stato autorizzato dai seguenti Titoli autorizzativi Edilizi:

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 907/2005 del 07/09/2005

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria

Per lavori di: Realizzazione parziale di alcuni fabbricati a destinazione residenziale

Rilascio in data: 07/09/2005 - *Domanda in data:* 25/08/2005 Prot.n. 0007548

Permesso di Costruire n. 913/2005 del 08/09/2005

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: Costruzione fabbricati residenziali

Rilascio in data: 08/09/2005 - *Domanda in data:* 30/08/2005 Prot.n. 0007666

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2279/2011 del 26/04/2012

Intestazione: ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... + altri 14 soggetti

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria

Per lavori di: lavori eseguiti in difformità ai Permessi di Costruire n. 907/2005 e n. 913/2005

Rilascio in data: 26/04/2012 - *Domanda in data:* 24/02/2011 Prot.n. 1947

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sugli immobili oggetto di esecuzione e stima; dalle indagini esperite presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Montecastrilli (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che gli immobili SONO URBANISTICAMENTE CONFORMI mentre a livello edilizio SONO STATE RILEVATE DELLE LIEVI DIFFORMITA' INTERNE solo al piano seminterrato dell'abitazione.**

Più precisamente, al piano seminterrato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la Taverna, che di fatto era un unico e ampio vano diviso solo parzialmente da una tramezzatura in parte a tutta altezza e in parte costituita da un muretto basso, è stata divisa tramite la realizzazione di un tramezzo in cartongesso che ha ridotto la superficie della taverna e creato un vano adiacente sgombero; la scala di collegamento con il piano superiore che prima era aperta e "a vista", è stata chiusa sempre con tramezzatura in cartongesso; infine i vani lavanderia e bagno sono stati invertiti (vedasi l'Elaborato Grafico/Planimetria di rilievo riportante l'attuale stato di fatto della u.i.u. redatta dallo scrivente Perito -

Rif: Allegato "D").

Trattandosi di modifiche interne non riguardanti parti strutturali dell'immobile, **le difformità edilizie rilevate risultano essere sanabili** tramite la presentazione di una pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria. **Il costo per detta pratica** di regolarizzazione edilizia, compresi i diritti di segreteria e le sanzioni che dovranno essere versate al Comune, viene stimato dallo scrivente Perito pari a circa **Euro 3.000,00=** compresi oneri di legge.

Va inoltre segnalato che l'immobile è sprovvisto del Certificato di Agibilità pertanto, una volta ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria delle opere riscontrate difformi e nel paragrafo precedente meglio indicate nel dettaglio, **sarà necessario presentare una pratica per la richiesta dell'Agibilità.**

Il costo complessivo che rimarrà a carico dell'acquirente per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare, degli interventi di verifica, revisione e messa a norma degli Impianti Tecnologici, delle certificazioni/asseverazioni e di eventuali collaudi che dovranno essere rilasciati da parte di Impiantisti e/o Tecnici qualificati (comprese le spese tecniche) e degli oneri/diritti da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 3.000,00=** oneri fiscali compresi.

7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**7.1. Conformità Catastale:**

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)
 Gli immobili risultano essere **NON conformi**.

7.2. Conformità Edilizia:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)
 Gli immobili risultano essere **NON conformi**.

7.3. Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)
 Gli immobili risultano essere **conformi**.

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
 Gli immobili risultano essere **conformi**.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile a destinazione civile abitazione oggetto di procedura attualmente **non è in possesso dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica** per il quale, presumibilmente, viene indicato da parte dello scrivente Perito come facente parte della **Classe Energetica G** - il relativo Attestato verrà redatti all'Atto del trasferimento degli immobili.

Il costo stabilito dal G.E. per la redazione dell'Attestato che rimarrà a carico dell'acquirente, è pari a circa **Euro 400,00** oneri fiscali compresi.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA del Compendio oggetto di Procedura:

L'immobile oggetto di stima in base P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Montecastrilli ricade come Destinazione Urbanistica in Zona Residenziale di Espansione "C" - sottozona C0 normata dall'Articolo 84 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) che recita:

"Le zone residenziali per nuovi insediamenti sono quelle zone dove la edificabilità è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani Particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle di cui all'articolo 80, fissando però i seguenti limiti:

- Per le destinazioni residenziali da un minimo del 50% ad un massimo del 100%;
- Per tutte le altre destinazioni un massimo del 40%.

In tali zone, per le residenze, si dovranno rispettare i seguenti valori:

-IT	0,75 mc/mq
-Distanza dai confini	5,00 ml.
-Distanze dai fabbricati	10,00 ml.
-Altezza massima	6,50 ml.
-Parcheggio pubblico	3% di ST
-Verde pubblico (da calcolare ai fini della monetizzazione)	5% di ST

Nel caso di insediamenti diversi dal residenziale ma compatibili con le destinazioni di zona, valgono gli standard della L.R. n. 31/97 e del PUT.

Le zone indicate nella cartografia con la sigla "Ca" sono quelle attuate e convenzionate precedentemente al presente P.R.G. Per tali zone valgono le previsioni del Piano Attuativo precedentemente approvato.

Le linee rosse indicate all'interno delle zone, indicano i vari comparti d'intervento che potranno essere attuati in maniera singola, inglobando più comparti o nei limiti del 51% di cui all'art. 18, comma 3 della L.R. n. 31/97.

Note particolari:

In sede di Piano Attuativo, nelle sotto elencate zone, dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni:

- Nella zona situata a ridosso del centro storico di Montecastrilli in loc. Le Piagge, dovrà essere definita una fascia in

edificabile fino alla linea rossa indicata in cartografia ridistribuendo la volumetria ammissibile, per pari superficie, sulla sottostante zona a verde privato. L' altezza massima non potrà superare i ml. 6,50.

- Nelle nuove zone individuate lungo la variante di Casteltodino, in sede di Piano Attuativo si dovrà prevedere una viabilità di servizio che non interferisca sulla bretella stessa.

- Nelle due zone individuate lungo la S.P. Avigliano Melezzole, si dovrà operare, in sede di Piano Attuativo, nel modo seguente : nella prima, in direzione Avigliano Umbro, si dovrà prevedere una viabilità parallela alla strada provinciale con imbocco sulla stessa da una strada esistente in direzione Avigliano Umbro mentre nell'altra, si dovrà prevedere una fascia di rispetto dalla strada provinciale di ml. 15,00 ed una viabilità parallela con imbocco sulla stessa da una strada esistente in loc. Molino. Per quest'ultima zona, la superficie del terreno individuato, dovrà essere spostata oltre il limite dei ml. 15,00 dalla strada provinciale.

- Le strade di lottizzazione, se a due corsie, dovranno avere una larghezza minima di carreggiata pari a ml. 6,00 e dotate di marciapiedi della larghezza minima di ml. 1,20."

10. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica

Porzione di edificio bifamiliare costituita da **un'abitazione** al piano terreno **con taverna, locali di sgombero e servizi** al piano seminterrato e **corte esclusiva** di pertinenza, sito nel Comune di Montecastrilli (TR) Località Casteltodino, via Giacomo Matteotti n. 5

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Porzione di edificio bifamiliare** costituita da **un'abitazione** al piano terreno **con taverna, locali di sgombero e servizi** al piano seminterrato e **corte esclusiva** di pertinenza su tre lati della superficie scoperta pari a circa 200 mq, sito nel Comune di Montecastrilli (TR) Località Casteltodino, via Giacomo Matteotti n. 5, con i proporzionali diritti sul B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile costituito da vialetto di accesso pedonale e carrabile che si dirama dalla strada principale di lottizzazione (Via Giacomo Matteotti).

L'immobile in oggetto si sviluppa su 2 livelli (piano seminterrato e piano terreno/rialzato) realizzato negli anni 2005-2006 con struttura portante in cemento armato; tamponature in muratura; solai in latero-cemento; copertura a 2 falde in latero-cemento con manto di tegole; pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Lo stesso è così composto:

- **al piano terreno/rialzato** da: portico di ingresso, soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno per la zona notte, bagno e nr. 2 camere da letto entrambe con accesso diretto a un balcone scoperto;

- **al piano seminterrato**, al quale è possibile accedere sia dall'esterno che attraverso una scala interna, da: nr. 2 locali di sgombero, taverna, corridoio/disimpegno, bagno e lavanderia.

Completa la proprietà la **corte esclusiva scoperta di pertinenza** che si sviluppa su tre lati dell'abitazione ad uso giardino e piazzale antistante l'ingresso principale, parzialmente pavimentata e interamente delimitata da una recinzione perimetrale.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti e rivestimenti in grès ceramico, infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in legno dotati di doppio vetro e persiane in legno di protezione; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta all'esterno sul terrazzo al quale si accede dalle camere da letto.

Lo stato di manutenzione e conservazione attuale dell'immobile è mediocre: lo stesso infatti necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per quanto riguarda gli infissi sia interni che esterni (questi ultimi in particolare ammalorati a causa della vetustà e degli agenti atmosferici) e di entrambi i bagni presenti. Lo stesso risulta inoltre essere interessato da fenomeni di umidità da risalita dal terreno presenti sulle pareti perimetrali esterne del piano seminterrato, nonché da fenomeni di muffe e condensa presenti in maniera diffusa sulle pareti e soffitti sia del piano seminterrato che del piano terreno

a causa della non corretta gestione/utilizzo dell'immobile e scarsa aerazione dello stesso. Infine, gli impianti tecnologici necessitano di una loro verifica e revisione generale.

Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguaglio	Valore Equivalente
Abitazione al P.T.	sup. reale lorda	74,50 mq	1,00	74,50 mq
Portico al P.T.	sup. reale lorda	11,00 mq	0,50	5,50 mq
Terrazzo al P.T.	sup. reale lorda	9,00 mq	0,30	2,70 mq
Taverna, locali di sgombero e servizi al P.S.1	sup. reale lorda	83,50 mq	0,50	41,75 mq
Corte esclusiva scoperta ad uso piazzale e giardino al P.T.	sup. reale lorda	200,00 mq	0,10	20,00 mq
Superficie Totale Commerciale ragguagliata				144,45 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni tipologia: **continue, a travi rovesce e plinti**
materiale: **cemento armato**
condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato**
condizioni: **buone**

Travi materiale: **cemento armato**
condizioni: **buone**

Solai materiale: **latero-cemento**
condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a 2 falde**
materiale: **latero-cemento**
condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a rampa unica**
materiale: **cemento armato**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno**
condizioni: **scarse**

<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole coibentazione: assente condizioni: discrete
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: assente rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: discrete
<i>Paviment. Interna</i>	materiale: piastrelle grès ceramico condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: portoncino blindato materiale: metallo con pannelli in legno accessori: con serratura di sicurezza condizioni: sufficienti
<i>Rivestimenti</i>	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle in grès ceramico condizioni: discrete
<u>Impianti:</u>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: da verificare
<i>Fognatura</i>	tipologia: tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche rete di smaltimento: pubblica fognatura recapito: non verificabile ispezionabilità: impossibile allo stato attuale condizioni: non verificabili conformità: da verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: allaccio alla rete pubblica rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: non verificabili conformità: da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: a gas naturale alimentazione: caldaia a metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: radiatori condizioni: discrete conformità: da verificare
<i>Gas</i>	tipologia: gas naturale alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame conformità: da verificare
<i>Citofonico</i>	presente

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 - Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una **Porzione di edificio bifamiliare cielo-terra** a destinazione civile, ubicato in zona residenziale della frazione Casteltodino del Comune di Montecastrilli (TR), facente parte di una lottizzazione convenzionata.

L'immobile risulta trovarsi in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione a causa dell'assenza di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria mai eseguiti negli anni.

Lo scrivente nella determinazione dei singoli valori al mq. ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato, e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Nella valutazione, si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale dello stesso, o meno, viste la "pezzatura", la particolare posizione, la tipologia, l'accessibilità, le finiture e dotazioni, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, nonché da ultimo dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con continua discesa dei prezzi degli immobili e soprattutto calo della domanda.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", anche i dati riportati dal **"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria"**, accertati presso la Borsa Immobiliare - 1° Trimestre 2025 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 2° Semestre 2024 (ultimo disponibile).

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e di tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui lo stesso fa parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Montecastrilli (TR) ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €. 600,00= ed €. 800,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie lorda "commerciale" vendibile (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della particolare ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, delle caratteristiche e dotazioni dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione dello stesso, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 700,00=.**

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico del Comune di Montecastrilli (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa

Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 1° Trimestre 2025 (ultimo disponibile); Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 2° Semestre 2024 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Montecastrilli (TR), sia nelle frazioni del Comune stesso, sia nei Comuni limitrofi, su immobili della tipologia simile a quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione Corpo:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Descrizione/Destinazione	Superficie lorda Equivalente (Mq)	Valore unitario (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Piena proprietà per la quota di 1/1 di Porzione di edificio bifamiliare costituita da un'abitazione al piano terreno con taverna, locali di sgombero e servizi al piano seminterrato e corte esclusiva di pertinenza (Foglio 34 P.la 445 sub 2)	144,45 mq	700,00	€. 101.115,00

11.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del <u>15%</u> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute e per assenza di garanzia per vizi eventuali e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 15.167,25
-Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile oggetto di esecuzione	- € 750,00
-Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione	- € 3.000,00
-Spese/Oneri necessari per la presentazione/richiesta e ottenimento del Certificato di Agibilità degli immobili, comprensivi delle spese tecniche, degli oneri e diritti da versare e degli oneri fiscali	- € 3.000,00
-Spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione degli A.P.E. Attestati di Prestazione Energetica degli immobili, comprensivi degli oneri fiscali	- € 400,00

11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (in cifra tonda):

Euro 79.000,00 *(diconsi Euro Settantanovemila/00)*

11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento dell'immobile oggetto di procedura esecutiva è soggetto a imposta di registro

e che sono compresi con lo stesso i proporzionali diritti sul B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile costituito dal vialetto di accesso pedonale e carrabile che si dirama dalla strada principale di lottizzazione (Via Giacomo Matteotti), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 34 con la P.IIa 445 sub 1.

Terni, 29/04/2025

Il Perito Estimatore
Geometra PAOLO CASALI

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato "A"** - Estratto di Mappa Catastale con indicato l'immobile oggetto di esecuzione;
- Allegato "B"** - Planimetria Catastale dell'immobile oggetto di esecuzione, depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Catasto dei Fabbricati;
- Allegato "C"** - Rilievi dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione e stima effettuati dal C.T.U. durante l'accesso del 26/03/2025;
- Allegato "D"** - Documentazione Fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione.

Terni lì, 29/04/2025

Il Perito Estimatore
Geometra PAOLO CASALI



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **109/2024** R.G.E.

Promossa da:

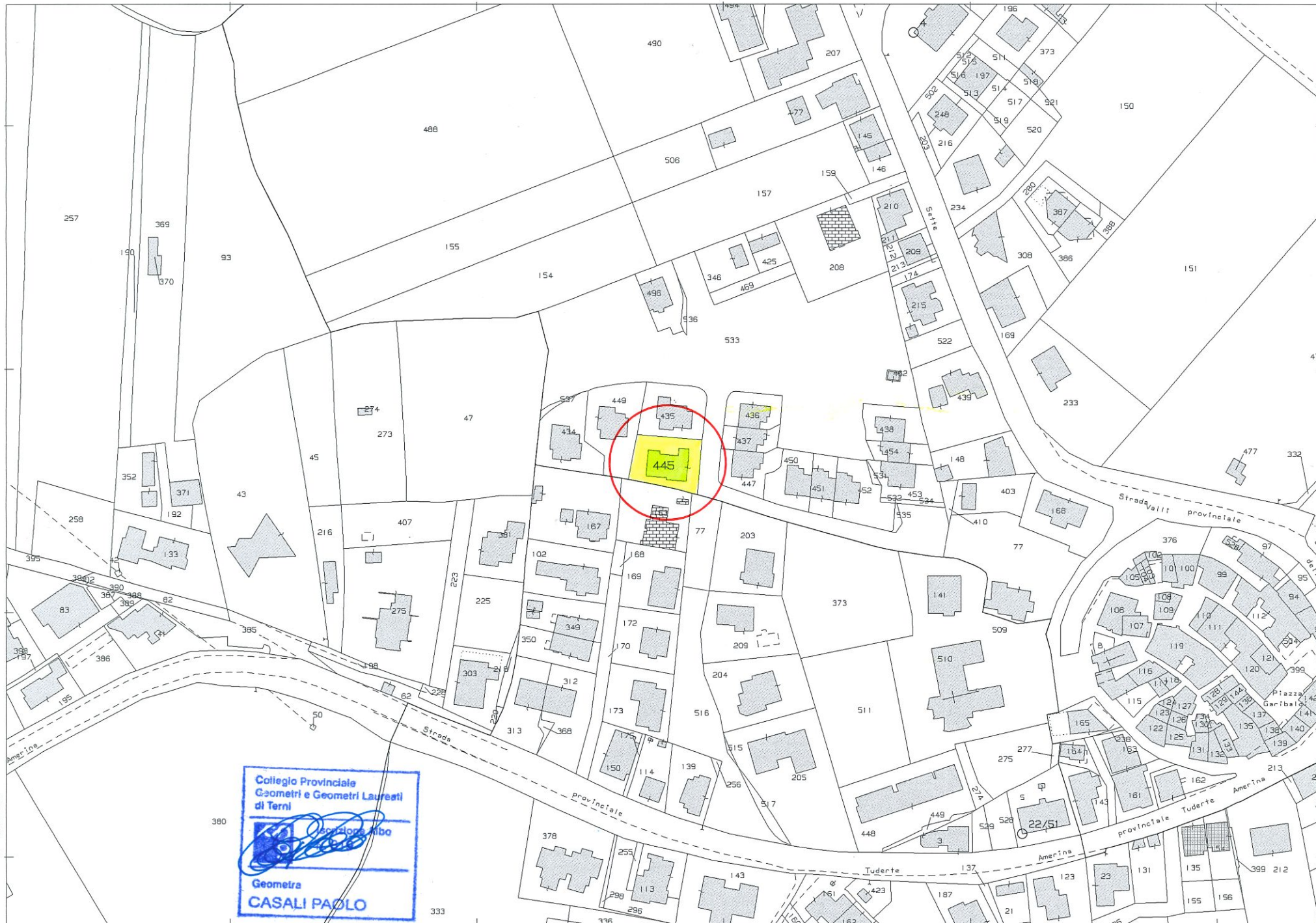
BANCA CREDITO ATTIVO S.P.A.

c/

...OMISSIS...

Allegato "A"

Estratto di Mappa Catastale



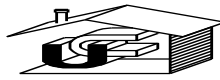
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

[Signature]

Geometra
CASALI PAOLO

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T306309/2025

Comune: (TR) MONTECASTRILLI
Foglio: 34



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **109/2024** R.G.E.

Promossa da:

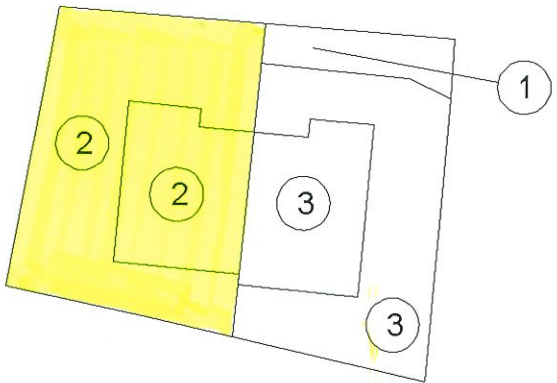
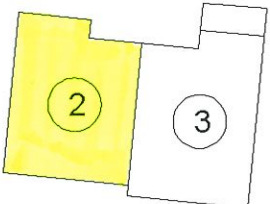
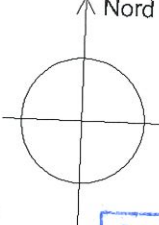

BANCA CREDITO ATTIVO S.P.A.

c/

...OMISSIS...

Allegato “B”

**Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale
dell'immobile oggetto di esecuzione**

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Terni	
Compilato da: Venturi Maurizio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 605		Protocollo n. TR0085769 del 12/12/2006 Tipo Mappale n. 81813 del 29/11/2006	
Comune di Montecastrilli Sezione: Foglio: 34 Particella: 445			
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
<div><p>PIANO TERRA</p><p>PIANO SEMINTERRATO</p></div>			
<div>Ultima planimetria in atti</div> <div>Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni  Geometa CASALI PAOLO</div>			

Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTECASTRILLI		34	445	81813	29/11/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via matteotti giacomo - casteltodino		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE AI SUBB. 2 E 3
2	via matteotti giacomo - casteltodino		S1-T			ABITAZIONE
3	via matteotti giacomo - casteltodino		S1-T			ABITAZIONE

Visura telematica



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0085769 del 12/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Via Matteotti Giacomo - Casteltodino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 445

Subalterno: 2

Compilata da:

Venturi Maurizio

Iscritto all'albo:

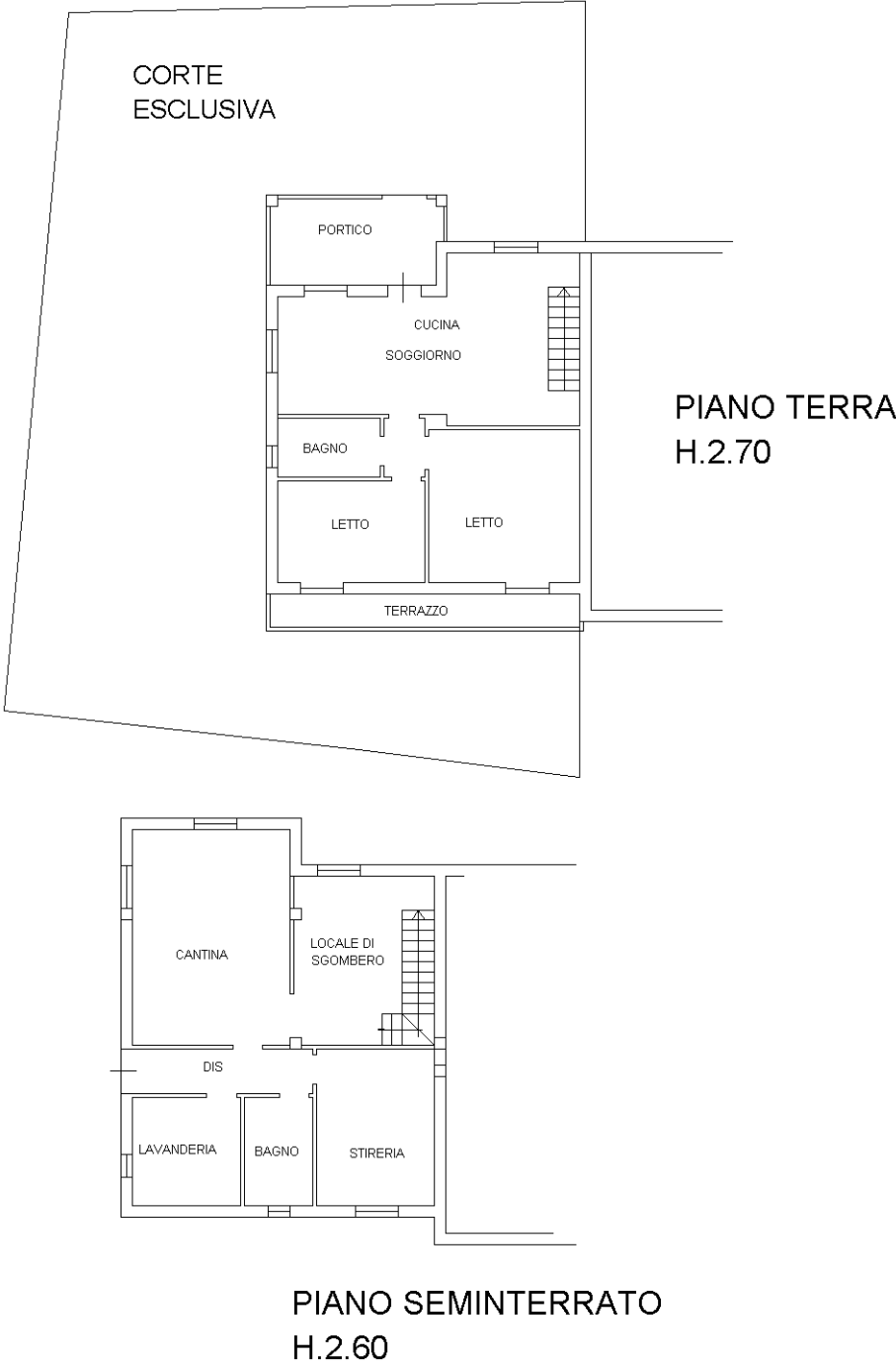
Geometri

Prov. Terni

N. 605

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **109/2024** R.G.E.

Promossa da:

BANCA CREDITO ATTIVO S.P.A.

c/

...OMISSIS...

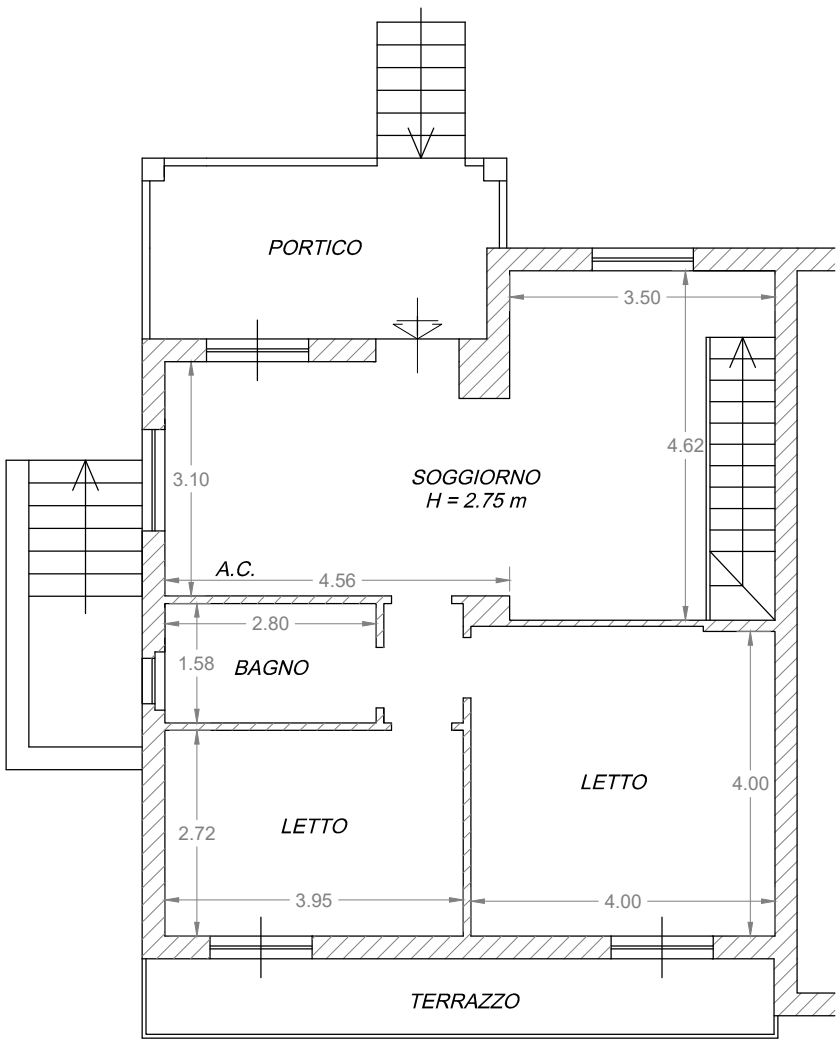
Allegato “C”

**Rilievi dell'immobile oggetto di esecuzione e stima
effettuati dal C.T.U. durante l'accesso del 26/03/2025**

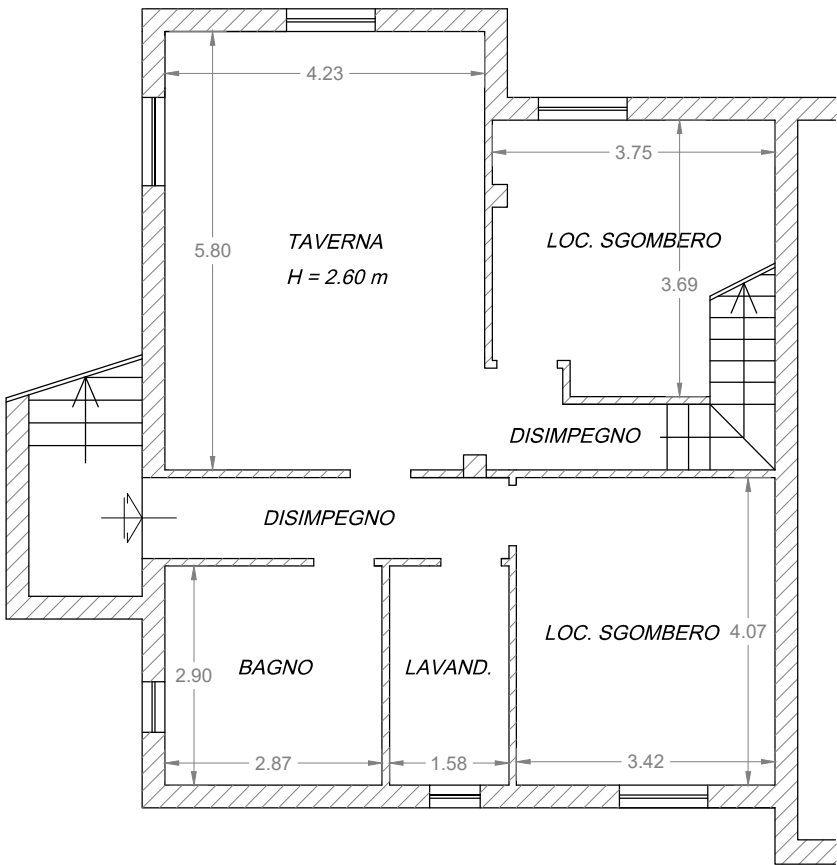
PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILEVATO

Immobile a destinazione Residenziale sito in Montecastrilli - Loc. Casteltodino, via Giacomo Matteotti n. 5
censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 34 P.IIa 445 sub 2

PIANO TERRA

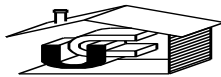


PIANO SEMINTERRATO



Scala 1:100





STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

E-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **109/2024** R.G.E.

Promossa da:

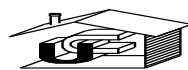
BANCA CREDITO ATTIVO S.P.A.

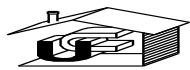
c/

...OMISSIS...

Allegato "D"

Documentazione Fotografica Immobili
--





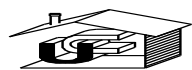
Immobile oggetto di esecuzione sito in Montecastrilli (TR) Località Casteltodino, via Giacomo Matteotti n. 5



Immobile oggetto di esecuzione sito in Montecastrilli (TR) Località Casteltodino, via Giacomo Matteotti n. 5



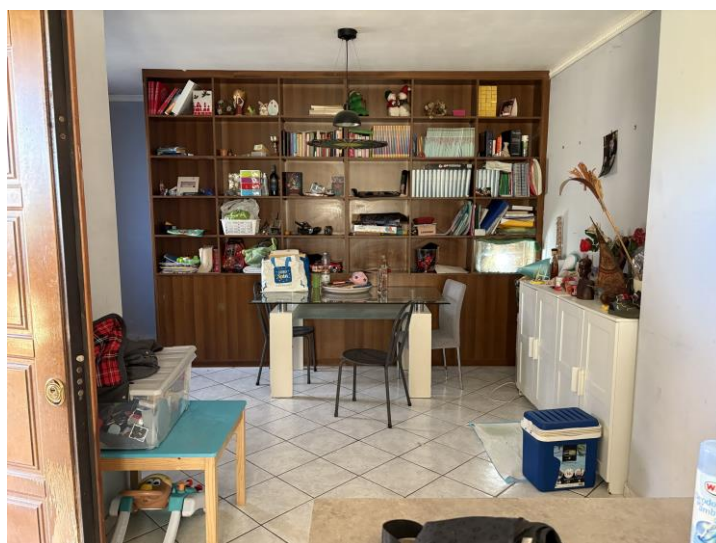
Cancello di ingresso e corte esclusiva di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione



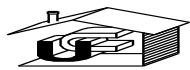
Portico e ingresso al piano terreno/rialzato



Portico e ingresso al piano terreno/rialzato



Soggiorno con angolo cottura al piano terra/rialzato



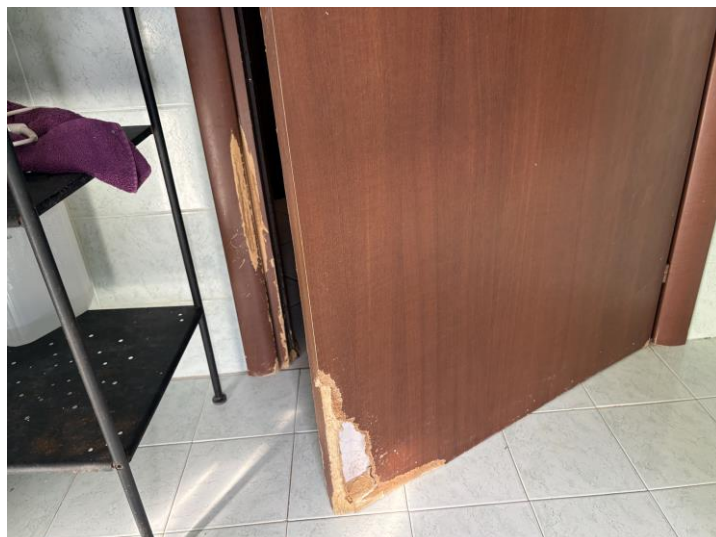
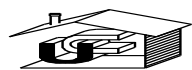
Particolari costruttivi del vano soggiorno



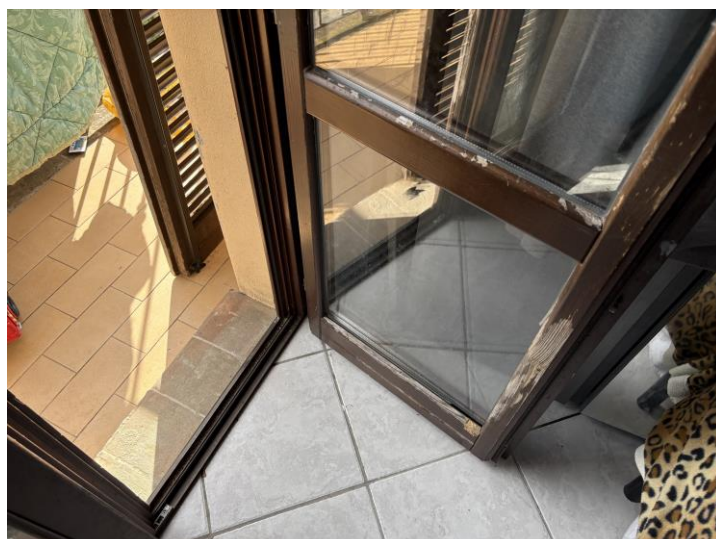
Vano bagno posto al piano terra/rialzato



Vano bagno posto al piano terra/rialzato



Disimpegno per la zona notte e particolari costruttivi al piano terra/rialzato



Camera da letto al piano terra/rialzato



Altra camera da letto al piano terra/rialzato



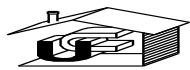
Vano scala di collegamento interno tra il piano terreno/rialzato e il piano seminterrato



Disimpegno e Taverna al piano seminterrato



Taverna al piano seminterrato



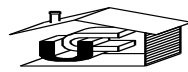
Ingresso e disimpegno al piano seminterrato



Bagno al piano seminterrato



Lavanderia e locale di sgombero al piano seminterrato



Corte di pertinenza esclusiva e vano scala esterno di accesso al piano seminterrato



Corte di pertinenza esclusiva costituita da piazzale e posto auto pavimentato