TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:
INTESA SANPAOLO S.p.A.

Contro:
...OMISSIS...

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **75/2025**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23/09/2026**
Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**
Custode Giudiziario: **Avv. Alessandra GUERRINI**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Ing. RICCARDO PROIETTI**
C.F. PRTRCR82D01F844I - P.Iva 01449260551
con Studio in: Terni (TR) Via Pinturicchio n. 4
Telefono: 3403281202
E-Mail: ing.proiettiriccardo@libero.it
PEC: riccardo.proietti@ingpec.eu

Beni in **Amelia (TR) - Strada di Campo Sardella n. 2/E**

LOTTO: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **villino singolo** che si sviluppa su 3 livelli, con corte esclusiva di pertinenza, ubicato nel Comune di Amelia (TR) - Strada di Campo Sardella n. 2/E.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:
...OMISSIS... nata a Napoli (NA) il 23/10/1973 Codice Fiscale …OMISSIS…
proprietà per 1/1 - bene personale

Dati Catastali:
Catasto Fabbricati - Foglio 95 Particella 828
Fabbricato a destinazione residenziale categoria A/7 classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 276 mq, piani S1-T-1, rendita € 899,93

Derivante da: VARIAZIONE del 17/11/2020 Pratica n. TR0056221 in atti dal 17/11/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 35037.1/2020)

Identificato al Catasto Terreni:

Dati Catastali:
Catasto Terreni - Foglio 95 Particella 828 (Ente urbano) ex P.lle 598 e 596
Corte di pertinenza esclusiva e sedime del fabbricato residenziale di cui sopra **-** categoria Ente Urbano della superficie catastale tra coperto e scoperto di 3.700 mq, senza rendita.

Coerenze: P.lle 783 e 780 di altra proprietà sul lato Est; P.lle 780 e 585 di altra proprietà sul lato Sud; P.lle 585, 901 e 704 di altra proprietà sul lato Ovest; P.lle 78 e 80 di altra proprietà sul lato Nord; salvo altri.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villino singolo con corte esclusiva circostante di pertinenza, ubicato in Località Montenero - zona periferica a destinazione prevalentemente agricola e parzialmente residenziale del Comune di Amelia (TR). Detta zona risulta facilmente accessibile ma lontana dai principali servizi quali bar, scuole, tabaccheria, alimentari, ecc.
L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è così composto:
al piano terreno troviamo la zona residenziale con ingresso su un ampio soggiorno e portico antistante, disimpegno per la zona notte, nr. 3 camere da letto, nr. 2 bagni, nr. 2 ripostigli e nr. 2 vani tecnici. Oltre a vano cucina con dispensa, bagno e portico antistante, realizzati su una porzione di immobile autorizzata urbanisticamente come annesso agricolo;
al piano primo, unico vano residenziale autorizzato urbanisticamente come altana.
al piano interrato, ampio vano ad uso garage/rimessa e sgombero con adiacente vano cantina (urbanisticamente non autorizzato);
Completa la proprietà l'area circostante esclusiva ad uso piazzale, giardino e terreno.

Caratteristiche zona: zona periferica

Area urbanistica: area agricola

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: città di Terni (TR)

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (TR), Mole di Narni (TR)

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (0,3 km)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 16/02/2026, risultava utilizzato dalla proprietaria e dalla sua famiglia.

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: nessuno

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 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo della durata di 15 anni - Atto a Rogito Notaio FULVIO SBROLLI di Terni (TR) Rep. n. 193114/41733 del 14/04/2015
Iscritta a Terni (TR) in data 17/04/2015 al n. 466 Reg. Part. e n. 3315 Reg. Gen.
Importo ipoteca: **€ 800.000,00**
Importo capitale: **€ 400.0000,00**

a favore di **CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.** con sede in Terni (TR) C.F./P.Iva 01943160547 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** nata a Napoli (NA) il 23/10/1973 C.F. …OMISSIS… per la quota di 1/1 di piena proprietà in qualità di terzo datore di ipoteca, **sull'immobile distinto al C.F. al Foglio 95 con la P.lla 828**
Debitore Non Datore Di Ipoteca: …OMISSIS… con sede in Amelia (TR) C.F./P.Iva …OMISSIS…

-Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione attiva derivante da Ruolo o avviso di addebito esecutivo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma (RM) Rep. 1435/10923 del 18/01/2023
Iscritta a Terni (TR) in data 20/01/2023 al n. 84 Reg. Part. e n. 778 Reg. Gen.
Importo ipoteca: **€ 115.050,92**
Importo capitale: **€ 57.525,46**

a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) C.F./P.Iva 13756881002 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** nata a Napoli (NA) il 23/10/1973 C.F. …OMISSIS… per la quota di 1/1 di piena proprietà **sull'immobile distinto al C.F. al Foglio 95 con la P.lla 828.**

4.2.2 - Pignoramenti:

-Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario a rogito UNEP Tribunale di Terni Rep. n. 1731 del 25/06/2025
Trascritto a Terni in data 08/07/2025 al n. 6005 Reg. Part. e n. 7677 Reg. Gen.

a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino (TO) C.F./P.Iva 00799960158 per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...** nata a Napoli (NA) il 23/10/1973 C.F. …OMISSIS… per la quota di 1/1 di piena proprietà **sull'immobile distinto al C.F. al Foglio 95 con la P.lla 828.**

4.2.3 - Altre Formalità pregiudizievoli:

-Trascrizione di Domanda Giudiziale - Esecuzione in Forma Specifica costituita da Atto Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. n. 5811/2005 del 28/04/2005
Trascritto a Terni in data 15/07/2005 al n. 5323 Reg. Part. e n. 8943 Reg. Gen.

a favore di **MALARA ANGELO** nato a Reggio di Calabria il 25/09/1975 C.F. MLRNGL75P25H224J per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...**nata ad Amelia (TR) il 10/12/1957 C.F. …OMISSIS… per la quota di 1/1 di piena proprietà **sui terreni distinti al C.T. al Foglio 95 con le P.lle 598 e 596** (identificativi precedenti dai quali è derivata l'attuale P.lla 828 oggetto di pignoramento).

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

-Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo nonché in base alla disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **è stato accertato che lo stato attuale risulta essere NON conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati** in quanto al piano terra nella porzione di fabbricato ad uso deposito sono presenti la cucina con disimpegno e bagno, direttamente comunicanti con il soggiorno, quest'ultimo in planimetria denominato cucina; al piano interrato non è stato rappresentato un tramezzo che divide la cantina dal locale di sgombero.

-Azioni da intraprendere:

È necessario redigere e presentare un Atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati ovvero una variazione catastale mediante procedura telematica DOCFA con allegate due nuove Planimetrie riportanti l'esatto stato dei luoghi della u.i.u..

Gli oneri totali e quindi i Costi per la Pratica Catastale dell'immobile, 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 2.000,00**= (inclusi 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 presenti
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia	non presenti

Si segnala che è presente una **servitù di passaggio** sulla strada ivi presente che collega la principale via Campo Sardella all'immobile oggetto di esecuzione. Più precisamente trattasi di servitù prediale di

passaggio pedonale e carrabile (a piedi, con mezzo, sopra e nel sottosuolo) **a favore** della P.lla 828 del Foglio 95, da esercitarsi in qualsiasi tempo e con qualsiasi mezzo sulle rate di terreno distinte al Catasto Terreni con le P.lle 559, 780 e 835 del Foglio 95.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Titolari/Proprietari:

...OMISSIS... nata a Napoli (NA) il 23/10/1973 C.F. …OMISSIS… - proprietà per 1/1
dal **13/04/2011** ad oggi **(attuale proprietaria)**
In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Fulvio SBROLLI di Terni (TR) Rep. N. 180580 del 13/04/2011, Trascritto a Terni il 20/04/2011 al N. 3237 Reg. Part. e N. 4870 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:

...OMISSIS...nata ad AMELIA (TR) il 10/12/1957 C.F. …OMISSIS… -Proprietà per 1/1
dal 04/07/2002 al 13/04/2011
In forza di Atto di Divisione a rogito Notaio Giovanni SPAGNOLI di Amelia (TR) Rep. N. 59654 del 04/07/2002, Trascritto a Terni il 23/07/2002 al N. 5398 Reg. Part. e N. 7668 Reg. Gen.

...OMISSIS... nato a TERNI (TR) il 20/08/1963 C.F. …OMISSIS… -Proprietà per 1/3
...OMISSIS... nato a AMELIA (TR) il 19/05/1961 C.F. …OMISSIS… -Proprietà per 1/3
...OMISSIS... nata a AMELIA (TR) il 10/12/1957 C.F. …OMISSIS… -Proprietà per 1/3
Da ANTE VENTENNIO al 04/07/2002
In forza di Successione Ereditaria in morte di …OMISSIS… nato a AMELIA (TR) il 26/05/1927 e deceduto il 20/09/2001 – Denunce di Successione N. 85 Vol. 904 Registrata a Terni (TR) il 06/02/2002

---

6. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla scorta delle indagini e degli accertamenti esperiti dallo scrivente Perito presso i Pubblici Uffici e in particolare presso il Comune di Amelia (TR) Uffici Edilizia e Urbanistica, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito del rilascio del **Permesso di Costruire n. 6806 del 22/03/2005**, intestato alla Sig.ra …OMISSIS….

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

-Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sull'immobile oggetto di esecuzione e stima; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia (TR); presa visione del Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati allo stesso, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che l'immobile NON E' CONFORME**.

Più precisamente è stato rilevato che:

- Al piano terreno la porzione di fabbricato autorizzata come rimessa e annesso agricolo è stata trasformata in cucina con retrostante disimpegno e bagno ed ha altresì dimensioni maggiori rispetto a quelle assentite; la cucina è stata poi messa in comunicazione con il soggiorno tramite la realizzazione di un'ampia porta di comunicazione interna; il forno adiacente all'annesso non è presente e al suo posto è stato realizzato il prolungamento del portico/tettoia che risulta aperto su 3 lati; il vano tecnico posto sul lato Nord-Est è di fatto la cabina armadio/ripostiglio della camera

matrimoniale, la sua porta di ingresso dall'esterno è stata trasformata in finestra ed è stata realizzata una porta interna direttamente comunicante con la camera suddetta; sono stati realizzati nr. 2 vani tecnici con porte di accesso dall'esterno del fabbricato e collocati in adiacenza alla camera da letto posta sul lato Sud-Ovest; sono state eseguite modifiche alle tramezzature interne che hanno ridistribuito le dimensioni e posizioni dei vani;
- il piano primo, autorizzato come altana, di fatto è un vano abitabile;
- tutto il piano seminterrato non è stato autorizzato in quanto non presente nel Permesso di Costruire e nel progetto ad esso allegato;
- il fabbricato è posizionato diversamente, risulta infatti ruotato rispetto a quanto indicato nel progetto;
- sono presenti modifiche prospettiche rispetto a quanto autorizzato, consistenti nelle variazioni delle altezze del fabbricato, delle aperture esterne (porte e finestre) e delle falde di copertura.

-Azioni da intraprendere:

Le suddette difformità rilevate, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e succ. modifiche nonché ai sensi delle Normative Regionali (L.R. 1/2004, L.R. 11/2005, L.R. 1/2015 E R.R. 2/2015) **sono parzialmente sanabili.**

A tal proposito sarà prima necessario ripristinare l'uso dell'annesso agricolo per come lo stesso è assentito tramite la chiusura della porta comunicante con l'abitazione, la rimozione della cucina e degli impianti ad essa associati spostandoli all'interno dell'abitazione. Sarà poi necessario ripristinare l'altana al piano primo separandola dalla residenza mediante il ripristino del tramezzo posto al termine della scala di accesso al piano.

Successivamente **per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile** sarà necessario presentare una pratica sismico-strutturale in sanatoria presso la Regione Umbria e di conseguenza una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Amelia, tese a regolarizzare le restanti difformità (ridistribuzione interna, realizzazione vani tecnici, posizione del fabbricato, maggiori altezze, modifiche prospettiche, aumenti di superficie, realizzazione piano seminterrato).

Gli oneri totali e quindi i Costi da sostenere dapprima per il ripristino delle opere non sanabili e successivamente per il rilascio del Titolo Edilizio in Sanatoria dell'immobile, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta di tutti gli adempimenti da fare (opere di ripristino da eseguire, pagamento di oneri concessori, diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) in via presuntiva pari a circa **Euro 50.000,00**= (inclusi oneri di legge).

Va inoltre segnalato che l'immobile è sprovvisto del Certificato di Agibilità.

Il costo complessivo per la richiesta e il rilascio dell'Agibilità, che rimarrà a carico dell'acquirente e che dovrà essere richiesta dopo aver sanato le difformità presenti nonché dopo aver ripristinato lo stato assentito per le difformità non sanabili, viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche, collaudi, verifiche impiantistiche, rilascio Certificazioni e diritti) in via presuntiva pari a circa **Euro 5.000,00**= (inclusi oneri di legge).

7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. 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, Regolamento Regionale Umbria N. 5/2023 del 13/07/2023)

Gli immobili risultano essere **NON conformi**.

7.2. Conformità Catastale:

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

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

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

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'unità immobiliare oggetto di stima **non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica** che, presumibilmente, viene indicata da parte dello scrivente Perito come facente parte della **Classe D -** mentre il relativo Attestato verrà redatto all'Atto del trasferimento del bene.
Il costo stabilito dal G.E. in via forfettaria per la redazione dell'Attestazione è di **€ 300,00**.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore vigente: in forza del P.R.G. approvato con DPGR n. 413 del 4 giugno 1993 e succ. variante, l'immobile oggetto di stima ricade in **zona E1 - agricole normali** normata dall'art. 40 delle N.T.A.(Norme Tecniche di Attuazione).

10. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica degli immobili (**A**):
Piena proprietà per la quota di 1/1 di villino singolo

Villino singolo ubicato nel Comune di Amelia (TR) Strada di Campo Sardella n. 2/E, che si sviluppa su tre livelli, con corte esclusiva circostante di pertinenza, così composto:
al piano terreno troviamo la zona residenziale con ingresso su un ampio soggiorno e portico antistante, disimpegno per la zona notte, nr. 3 camere da letto, nr. 2 bagni, nr. 2 ripostigli e nr. 2 vani tecnici. Oltre a vano cucina con dispensa, bagno e portico antistante, realizzati su una porzione di immobile autorizzata urbanisticamente come annesso agricolo;
al piano primo, unico vano residenziale autorizzato urbanisticamente come altana.
al piano interrato, ampio vano ad uso garage/rimessa e sgombero con adiacente vano cantina (urbanisticamente non autorizzato);
Completa la proprietà l'area circostante esclusiva ad uso piazzale, giardino e terreno.
L'immobile è stato realizzato negli anni 2006-2010 con struttura portante in cemento armato; tamponature in muratura a doppia fodera con intercapedine e isolamento esterno mediante cappotto termico; solai in latero-cemento; copertura a falde realizzata con tetto ventilato che presenta struttura in legno e pianelle, sovrastante isolamento termico e manto di finitura in tegole; facciate in parte rivestite con pietra faccia-vista e in parte intonacate e tinteggiate.
Le finiture interne all'abitazione sono costituite da pavimenti in gres porcellanato effetto cotto, rivestimenti in grès porcellanato, infissi interni in legno (alcuni con inserto in vetro satinato), infissi esterni

in pvc alcuni protetti da grate anti-intrusione in ferro e altri dotati di persiane blindate, pareti tinteggiate, impianto di riscaldamento a metano e sistema di allarme.
Nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione. **Si evidenzia e si segnala tuttavia** la presenza di fenomeni di umidità da risalita capillare provenienti dal terreno circostante lungo tutto il perimetro delle pareti esterne al piano terreno all'altezza dei marciapiedi, chiaramente riscontrabili e visibili lungo le pareti stesse soprattutto esternamente.

Destinazione	Parametro	Superficie Reale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Abitazione al P.T.	sup reale lorda	146,50	1,00	146,50
Portico antistante l'abitazione al P.T.	sup reale lorda	27,00	0,30	8,10
Annesso agricolo al P.T.	sup reale lorda	49,50	0,25	12,38
Tettoia/Portico antistante all'annesso agricolo al P.T.	sup reale lorda	26,00	0,15	3,90
Vani tecnici al P.T.	sup reale lorda	7,50	0,25	1,88
Altana al P.1°	sup reale lorda	36,00	0,50	18,00
Garage/Locale di Sgombro al P.S1	sup reale lorda	200,00	0,35	70,00
Cantina al P.S1	sup reale lorda	36,50	0,25	9,13
Area/corte esclusiva	sup reale lorda	3.443,00	0,005	17,22
Superficie Commerciale Totale (ragguagliata)				**287,11 mq**

Caratteristiche descrittive edificio principale:

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni tipologia: **platea**
materiale: **cemento armato**
condizioni: **buone**

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

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

Copertura tipologia: **a falde**
materiale: **legno**
condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a due rampe**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta o anta singola apribili**
materiale: **PVC**
protezione: **persiane blindate**
materiale protezione: **ferro**
condizioni: **buone**

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

Manto di copertura materiale: **tegole**
coibentazione: **presente**
condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura**
coibentazione: **cappotto esterno**
rivestimento: parte **intonato e tinteggiatura e parte in pietra**
condizioni: **buone**

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

Portone di ingresso tipologia: **a 2 ante**
materiale: **legno**
condizioni: **discrete**

Rivestimenti ubicazione: **bagni e cucina**
materiale: **piastrelle monocottura**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: s**ottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **non presente-da verificare**

Fognatura tipologia: **tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche**
rete di smaltimento: **fossa biologica**
recapito: **a dispersione**
ispezionabilità: **non possibile**
condizioni: **non verificabili**
conformità: **da verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
alimentazione**: allaccio alla rete pubblica**
rete di distribuzione: **tubi in pvc**
condizioni: **buone**
conformità: **non presente-da verificare**

Termico alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in rame**

diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **buone**
conformità: **non presente-da verificare**

Gas tipologia: **allaccio a rete pubblica**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi rame**
conformità: **non presente-da verificare**

Citofonico **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 dell'unità immobiliare 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 ad attendibili indicazioni di mercato.
L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un villino singolo che si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione e che è ubicato in Strada di Campo Sardella n. 2/E ad Amelia (TR) - in zona agricola.
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", posizione, tipologia, accessibilità, finiture e dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, 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 crollo dei prezzi degli immobili e soprattutto 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 2026 (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 2025 (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 l'immobile 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 Amelia e assimilabili a quelli da valutare, sono comprese tra €. 1.000,00= ed €. 1.200,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.
Nell'ambito della forbice obiettiva suddetta, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della particolare ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, delle caratteristiche e dotazioni degli immobili, dello stato di manutenzione e conservazione degli stessi, **un**

valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 1.200,00.

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico di Amelia (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 2026 (ultimo disponibile), Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 2° semestre 2025 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Amelia su villini della tipologia simile a quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Descrizione/Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piena proprietà per la quota di 1/1 di un villino singolo che si sviluppa su 3 livelli, con corte esclusiva di pertinenza, ubicata in Amelia (TR) Strada di Campo Sardella n. 2/E	287,11 mq	€ 1.200,00	€ 344.532,00

11.4 – Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfettario di spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 51.679,80
- Spese/Oneri necessari per le pratiche di sanatoria da presentare presso il Comune di Amelia (TR) e presso la Regione Umbria nonché per le opere di ripristino delle difformità non sanabili	- € 50.000,00
- Spese/Oneri necessari per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio	- € 2.000,00
- Spese/Oneri necessari per la richiesta e ottenimento del Certificato di Agibilità	- € 5.000,00
- Spese da sostenere per la redazione del Certificato A.P.E.	- € 300,00

11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

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

Euro 235.500,00= *(diconsi Euro Duecentotrentacinquemilacinquecento/00)*

11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento degli immobili è soggetto a imposta di registro.

Terni, 22/07/2026

Il Perito Estimatore
Ing. RICCARDO PROIETTI

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;

Allegato "C" - Planimetria dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione rilevato dal C.T.U. durante il sopralluogo del 16/02/2026;

Allegato "D" - Documentazione Fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione.

Terni lì, 22/07/2026

Il Perito Estimatore
Ing. RICCARDO PROIETTI

Ing. RICCARDO PROIETTI
C.F. PRTRCR82D01F844I - P.Iva 01449260551
con Studio in Terni (TR) Via Pinturicchio n. 4
Telefono: 3403281202
E-Mail: ing.proiettiriccardo@libero.it PEC: riccardo.proietti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott. Francesco ANGELINI

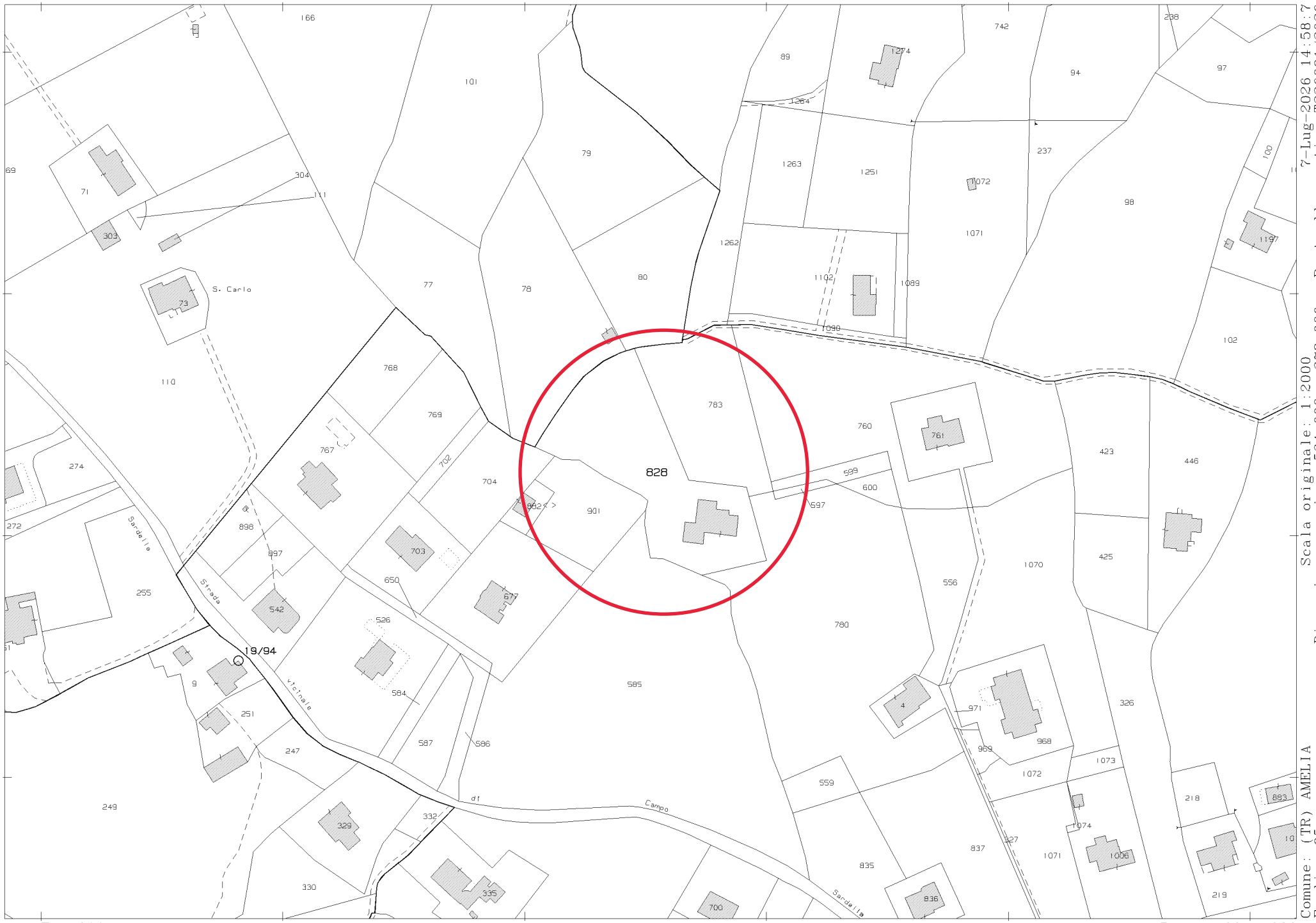
Esecuzione Immobiliare iscritta al **N. 75/2025** R.G.E.

Promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.
c/
…OMISSIS…

Allegato "A"

Estratto di Mappa Catastale



N=68400

E=-4200

1 Particella: 828

Comune: (TR) AMELIA
Foglio: 95

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica T226091/2026

7-Lug-2026 14:58:7

Ing. RICCARDO PROIETTI
C.F. PRTRCR82D01F844I - P.Iva 01449260551
con Studio in Terni (TR) Via Pinturicchio n. 4
Telefono: 3403281202
E-Mail: ing.proiettiriccardo@libero.it PEC: riccardo.proietti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al **N. 75/2025** R.G.E.

Promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.
c/
…OMISSIS…

Allegato "B"

Planimetria Catastale dell'immobile oggetto di esecuzione

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

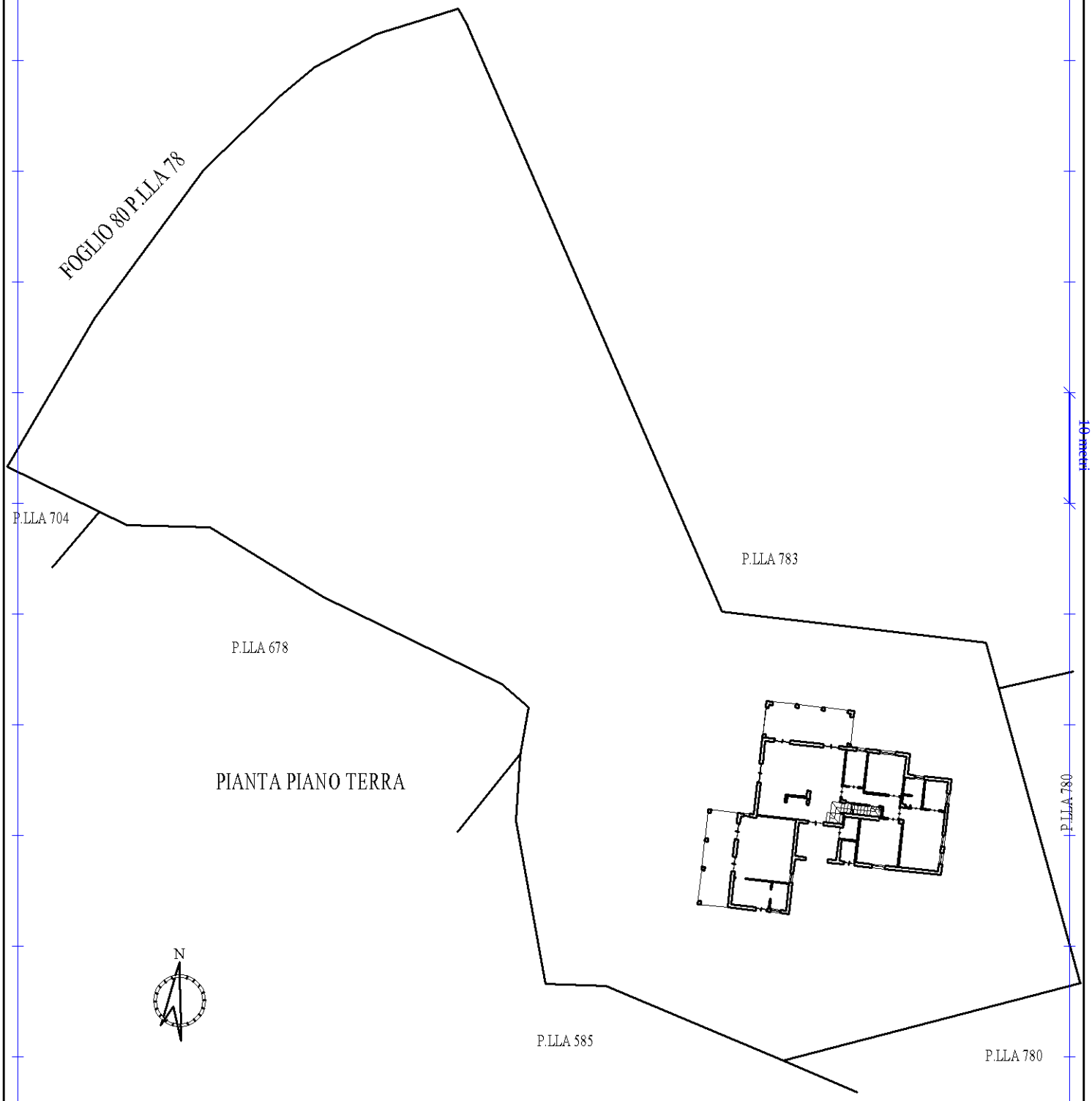
Dichiarazione protocollo n. TR0050392 del 08/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Strada Campo Sardella civ. 2/E

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Gervasio Paolo
Foglio: 95	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 828	
Subalterno:	Prov. Napoli N. 9114

Scheda n. 1 Scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2026 - Comune di AMELIA(A262) - < Foglio 95 - Particella 828 - Subalterno >
STRADA DI CAMPO SARDELLA n. 2/E Piano S1-T - 1

Ultima planimetria in atti

Ultima planimetria in atti
Data: 29/01/2026 - n. T89624 - Richiedente: PRTRCR82D01F844I
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

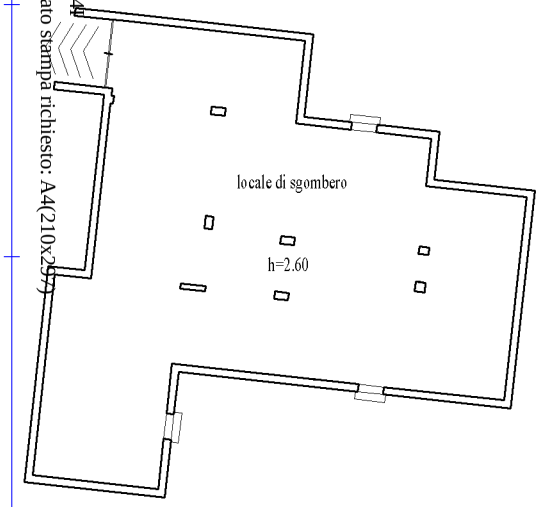
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scheda n. 2	Scala 1: 200

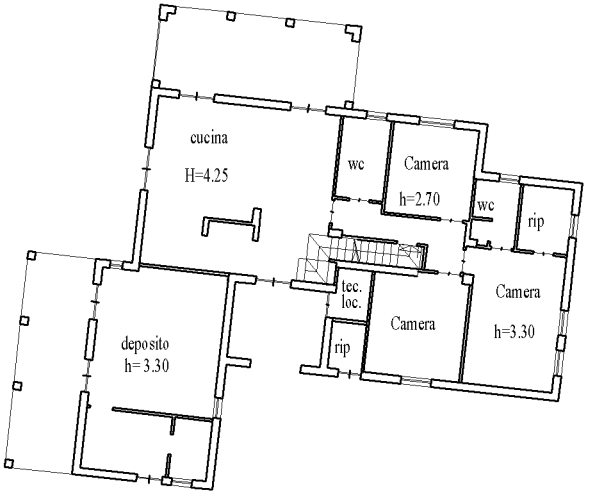
Dichiarazione protocollo n. TR0050392 del 08/04/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia
Strada Campo Sardella civ. 2/E

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 95
Particella: 828
Subalterno:

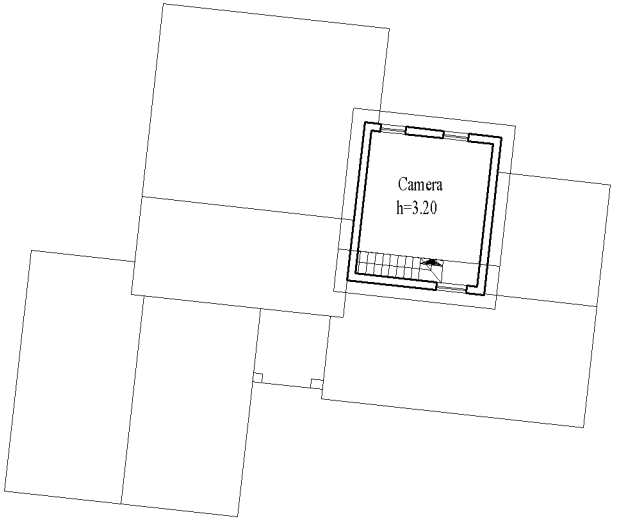
Compilata da:
Gervasio Paolo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Napoli N. 9114



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2026 - Comune di AMELIA(A262) - < Foglio 95 - Particella 828 - Subalterno >
STRADA DI CAMPO SARDELLA n. 2/E Piano S1-T - 1

Data: 29/01/2026 - n. T89624 - Richiedente: PRTRCR82D01F844I

Ing. RICCARDO PROIETTI
C.F. PRTRCR82D01F844I - P.Iva 01449260551
con Studio in Terni (TR) Via Pinturicchio n. 4
Telefono: 3403281202
E-Mail: ing.proiettiriccardo@libero.it PEC: riccardo.proietti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al **N. 75/2025** R.G.E.

Promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.
c/
…OMISSIS…

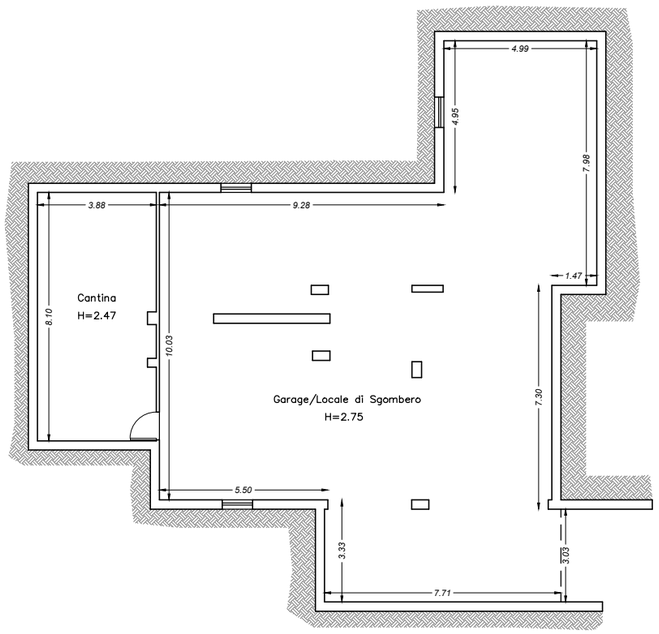
Allegato "C"

Planimetria dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione rilevato dal C.T.U. durante il sopralluogo del 16/02/2026

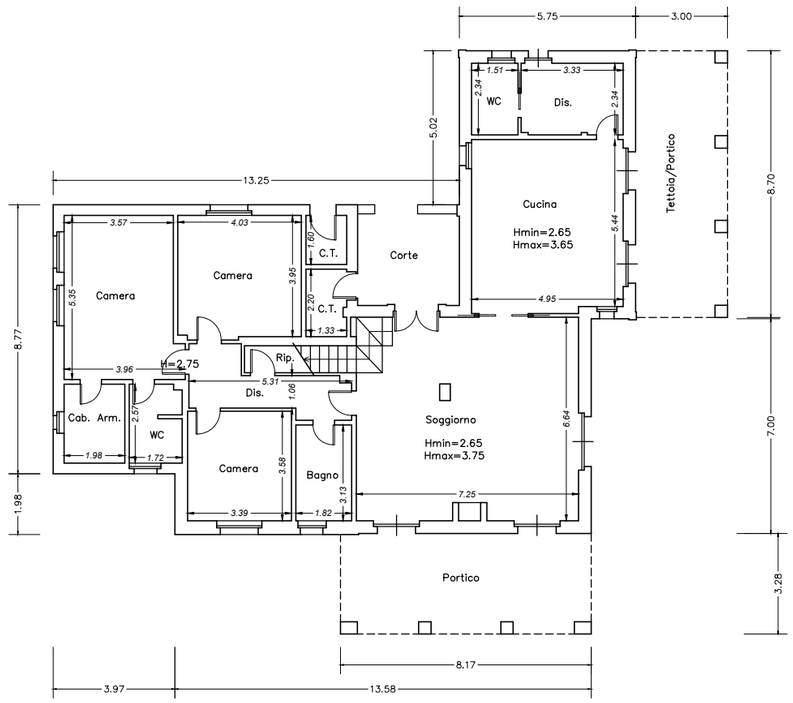
PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILEVATO

Villino singolo sito in Amelia (TR) - Strada di Campo Sardella n. 2/E, censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 95 P.lla 828

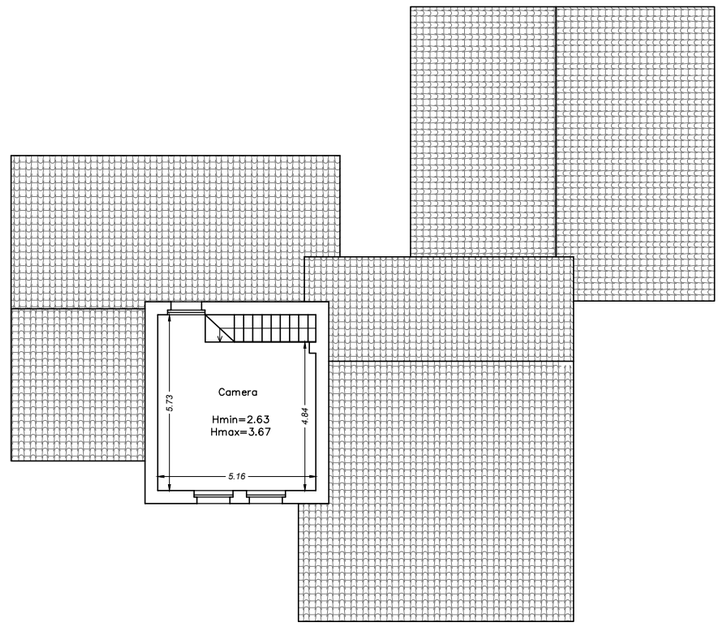
Pianta Piano Interrato



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo





Scala 1:200

TRIBUNALE DI TERNI - ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 75/2025 R.G.E. promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A.

Ing. RICCARDO PROIETTI
C.F. PRTRCR82D01F844I - P.Iva 01449260551
con Studio in Terni (TR) Via Pinturicchio n. 4
Telefono: 3403281202
E-Mail: ing.proiettiriccardo@libero.it PEC: riccardo.proietti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al **N. 75/2025** R.G.E.

Promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.
c/
…OMISSIS…

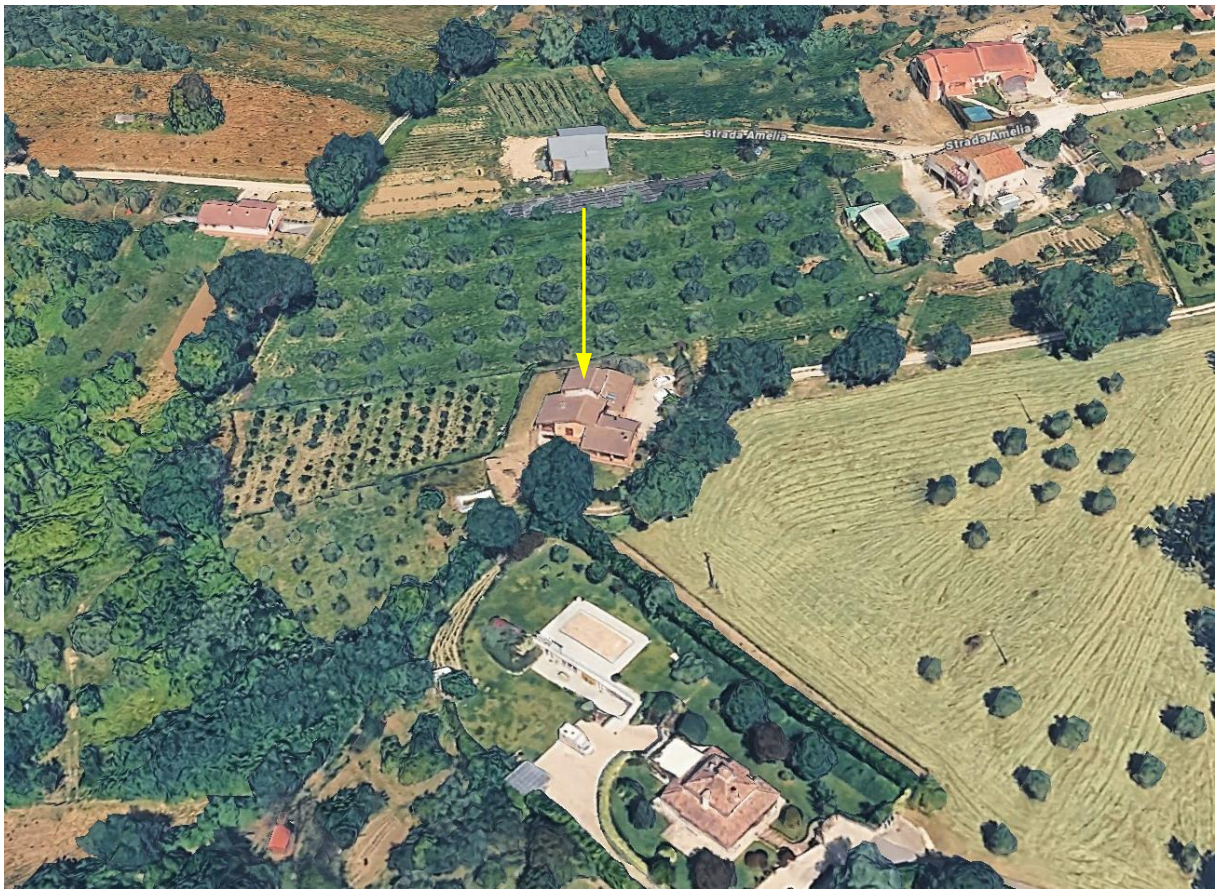
Allegato "D"

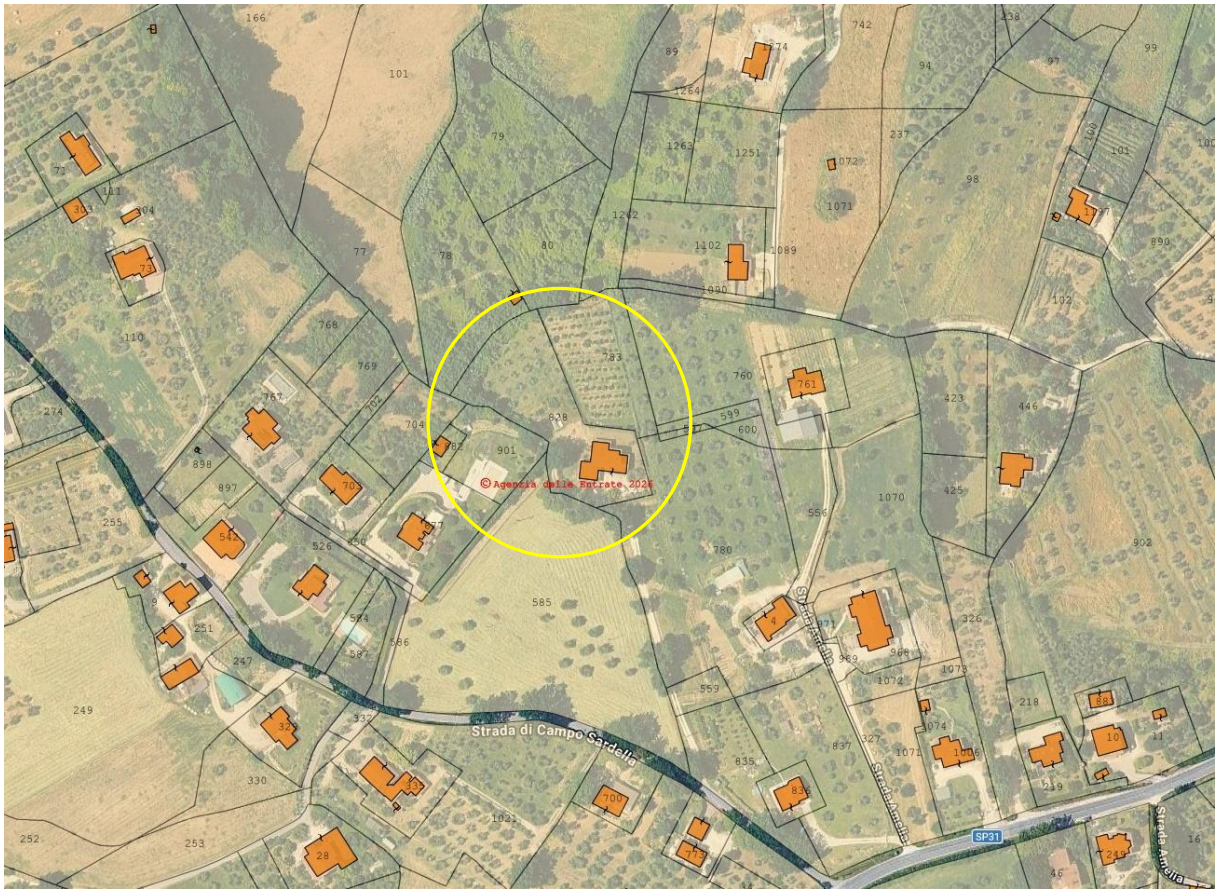
Documentazione Fotografica

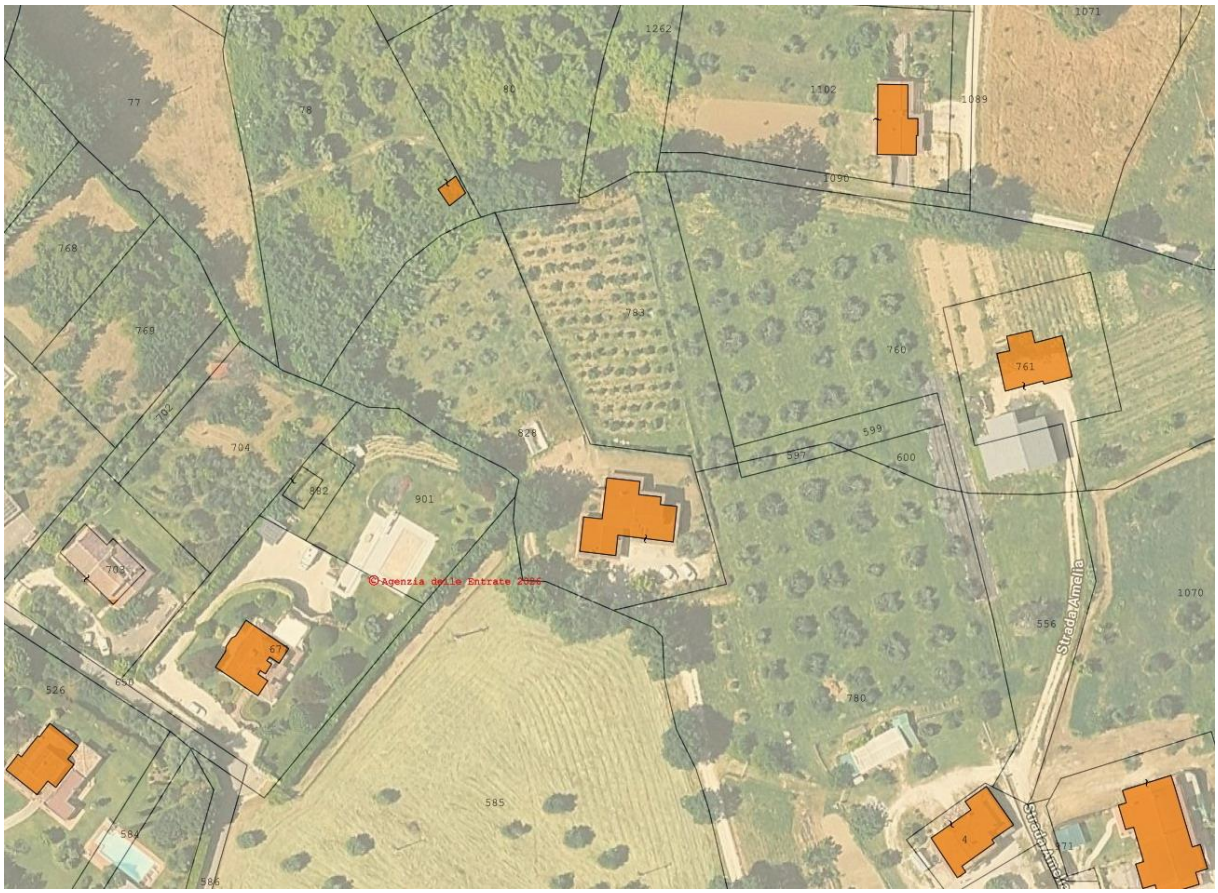

Chiesa di San Massimiliano Kolbe
Casa della Comunità di Amelia (Azienda Usl...
Il Trullo
Strada di Spicciolonto
Amelia Bike Tour
De Pi. di Di... Erasmo Ermanno
Ambulatorio Veterinario San Pietro Veterinari...
Azienda Agricola Biologica La Fenice di...
Holiday villa Altana
Ristorante Montenero
Google Maps


Strada di Campo Saldella
Strada Amelia
Azienda Agricola Biologica La Fenice di...


Strada Amelia
Strada Amelia


Strada Amelia
Strada Amelia


Strada di Campo Cardella
Strada Amelia
SP31
©Agenzia delle Entrate 2025


Strada Amelia
©Agenzia delle Entrate 2025



















































