

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Capannone in-**  
**dustriale**

**Esperto alla stima:** Arch. Enzo Marinelli  
**Codice fiscale:** MRNNZE50T12L117B  
**Studio in:** Via Radice 27 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744305678  
**Email:** enzo.marinelli50@gmail.com  
**Pec:** enzo.marinelli@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Capannone industriale

**Corpo:** Capannone industriale

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

OMISSIS, foglio 2, particella 117, indirizzo V.lo Stazione 33/A, comune Stroncone, categoria D/7, rendita € 4.934,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Capannone industriale

**Corpo:** Capannone industriale

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2022 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Tipologia contratto: durata nove anni, scadenza 31/12/2030. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2029 Data di rilascio: 31/12/2030

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

**Bene:** Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Capannone industriale

**Corpo:** Capannone industriale

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Capannone industriale

**Corpo:** Capannone industriale

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Capannone industriale

**Corpo:** Capannone industriale

Comproprietari: Nessuno

## 6. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Capannone industriale

**Corpo:** Capannone industriale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 7. Prezzo

**Bene:** Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Capannone industriale

**Valore complessivo intero:** 179.803,13

Beni in **Stroncone (TR)**  
Località/Frazione  
Vocabolo Stazione n. 33

### **Lotto: 001 - Capannone industriale**

**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:** Capannone industriale.

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Vocabolo Stazione n. 33**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: 17-03-2021

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 2, partecilla 117, indirizzo V.lo Stazione 33/A, Comune Stroncone, categoria D/7, rendita € 4.934,00

**Derivante da:** variazione del 11/11/2005, convalida classamento proposto.

**Confini:** i confini sono rappresentati dalle partt 118/412/624.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la suddivisione interna dei locali destinati ad uso ufficio risulta diversa rispetto a quella riportata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di nuove tramezzature interne.

Presentazione di una nuova planimetria catastale: € 1.000,00.

Oneri Totali: **€ 1.000,00**.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

zona mista industriale/artigianale

**Caratteristiche zona:** extraurbana normale.

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste.

**Importanti centri limitrofi:** Stroncone e Terni.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autolinee 250 m., stazione ferroviaria 290 m.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2022 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: durata nove anni, scadenza 31/12/2030.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2029.

Data di rilascio: 31/12/2030.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

##### 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

##### 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

##### 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

##### 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

#### 4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Notaio Pasqualini Gianluca in data 16/01/1993 ai nn. 26983. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobilare di Terni in data 18/10/2002 ai nn. 10790/2192.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 100.000,00. Importo capitale: € 83.781,84. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 13/04/2016 ai nn. 667/2016. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobilare di Terni in data 29/06/2016 ai nn. 6389/821.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 120.000,00. Importo capitale: € 96.456,53. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 02/10/2019 ai nn. 822/2019. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobilare di Terni in data 02/03/2021 ai nn.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 248.578,47. Importo capitale: € 497.156,94. A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 03/03/2023 ai nn. 1475/10923. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobilare di Terni in data 03/03/2023 ai nn. 2556/290 .

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 148.592,52. Importo capitale: € 74.296,26. A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 15/04/2024 ai nn. 1586/10924. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobilare di Terni in data 19/04/2024 ai nn. 4273/453.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di UNEP di Terni presso Tribunale di Terni in data 31/12/2024 ai nn. 3028 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobilare di Terni in data 16/01/2025 ai nn. 478/385.

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

#### 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS Proprietario/i ante ventennio fino ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 397

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria.

Per lavori: sanatoria di opere abusive L. n. 47 dl 28/02/1985 art. 31 e 40 comma 5.

Oggetto: edificio ad uso industriale.

Presentazione in data 19/01/1989.

Rilascio in data 11/03/2004 al n. di prot. 351/1.

Abitabilità/agibilità in data 08/01/2005 al n. di prot. 137.

Numero pratica: 103/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: trasformazione in uffici di alcuni locali.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 25/11/2004 al n. di prot. 9871.

Rilascio in data 08/06/2004 al n. di prot. 4743.

Abitabilità/agibilità in data 08/01/2005 al n. di prot. 137.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la suddivisione interna dei locali destinati ad uso ufficio risulta diversa rispetto a quella riportata negli elaborati progettuali approvati dalla Amministrazione Comunale.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di nuove tramezzature interne.

sanatoria edilizia tramite presentazione di una SCIA. : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Capannone industriale**

fabbricato ad uso industriale destinato parte a deposito e parte ad uffici.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: 17-03-2021.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.147,00**.

E' posto al piano terreno.

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta.

L'edificio è stato ristrutturato parzialmente all'inizio degli anni 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 33/A; ha un'altezza utile interna variabile da circa un minimo 3,30 m. a circa un massimo 8,30.

L'intero fabbricato è composto da un solo piano.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti per la parte destinata ad uffici e per la parte esterna coperta da tettoia, scarse per la parti destinate a deposito/magazzino.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>in lamiera metallica sagomata coibentata</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>in lamiera metallica sagomata</b> . condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni discontinue a plinti</b> materiale: <b>acciaio e calcestruzzo</b> condizioni: <b>non verificabile in quanto interrate</b> Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.
Fondazioni	tipologia: <b>impossibile da verificare in quanto totalmente interrate</b> . Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Strutture verticali	materiale: <b>in acciaio con tamponature in muratura</b> . condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a più ante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b>

Infissi esterni	Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici. tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Manto di copertura	materiale: <b>lamiere metalliche sagomate</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonacata e tinteggiata</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta scorrevole (deposito grande) e e anta doppia in metallo e vetro (deposito piccolo)</b> . materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>privò di dichiarazione di conformità</b> Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Elettrico	tipologia: <b>canaline esterne e in parte sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>allegata alla richiesta di agibilità</b>
Fognatura	tipologia: <b>collegato alla rete fognaria urbana.</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>privò di dichiarazione di conformità.</b> Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.

Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1 / 2025

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** conformità: **allegata alla richiesta di agibilità**  
Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene quantificata con riferimento al metodo di calcolo descritto nel manuale edito dalla Agenzia delle Entrate denominato: "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni Immobiliari". Tale consistenza indicata con il termine di: "Superficie Commerciale" si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune, i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie esterna è stata considerata al 10% e la tettoia al 30%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unità immobiliare destinata ad attività produttiva	sup reale linda	1.147,00	1,00	1.147,00
		<b>1.147,00</b>		<b>1.147,00</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed nel sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie linda per gli edifici. Le caratteristiche utilizzate per il confronto relativamente agli edifici sono state le seguenti: caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, estetica ed ubicazione. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di un insieme di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare i beni oggetto di stima, facendo riferimento alle fonti di mercato consultabili.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni.

Uffici del registro di Terni.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 250/500.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Capannone industriale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 215.062,50.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
unità immobiliare destinata ad attività produttiva	1.147,00	€ 250,00	€ 286.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo aumento del 0,00%			€ 286.750,00 € 0,00
carente stato di conservazione e scarso livello delle finiture detrazione del 25,00%			€ -71.687,50
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 215.062,50</b>
Valore corpo			€ 215.062,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 215.062,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 215.062,50

### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Capannone industriale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.147,00	€ 215.062,50	€ 215.062,50

### 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% )	€ 32.259,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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:	€ 179.803,12
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro pari  
al 9% sul valore  
dell'immobile e im-  
poste ipotecarie e  
catastali in misura fissa  
pari ad euro 50,00 cias-  
cuna.

Data generazione:

01-07-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Enzo Marinelli**