
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 003 - Autorimessa sub
19

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: Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003 - Autorimessa sub 19

Corpo: Autorimessa sub 19

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 95, particella 503, subalterno 19, indirizzo via Collestatte 120 Terni, interno 6, piano interrato, comune Terni, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € € 36,41

2. Stato di possesso

Bene: Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003 - Autorimessa sub 19

Corpo: Autorimessa sub 19

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003 - Autorimessa sub 19

Corpo: Autorimessa sub 19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003 - Autorimessa sub 19

Corpo: Autorimessa sub 19

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003 - Autorimessa sub 19

Corpo: Autorimessa sub 19

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003 - Autorimessa sub 19

Corpo: Autorimessa sub 19

Continuità delle trascrizioni: Sì

7. Prezzo

Bene: Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 003 - Autorimessa sub 19

Valore complessivo intero: 9.604,00

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione **Collestatte**
Via Collestatte 120

Lotto: 003 - Autorimessa sub 19

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: Autorimessa sub 19.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Collestatte, Via Collestatte 120

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 95, particella 503, subalterno 19, indirizzo via Collestatte 120

Terni, interno 6, piano interrato, comune Terni, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € € 36,41.

Derivante da: Variazione toponomastica del 26-06-2019.

Confini: corsia comune, sub 20 e sub 18.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale di completamento.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria, scuola secondaria primo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: centro storico Collestatte.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale del Nera.

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee a 600 mt circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il sopralluogo l'autorimessa risultava ingombra di oggetti di vario genere che la proprietà si è dichiarata disponibile a rimuovere in tempi brevi.

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 100.000,00. Importo capitale: € 83.671,84. 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 convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro 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. 2074/263.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: $11,45 \times 12 = 137,40$.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 511,01 . Per le quali non è stato ancora emesso decreto ingiuntivo.

Millesimi di proprietà: 6,561

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS Proprietario/i ante ventennio fino al **29/10/2002**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto notarile di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire.

Per lavori: realizzazione di un edificio residenziale in Collestatte.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 21/03/2007 al n. di prot. 123.

Numero pratica: 347

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: variante essenziale.

Oggetto: variante essenziale al progetto n. 123 del 21-03-2006.

Rilascio in data 27/10/2009 al n. di prot. 347.

Abitabilità/agibilità presentata in data 27/10/2009.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa sub 19**

autorimessa di recente costruzione in buono stato di manutenzione, con ingresso da rampa esterna in cemento e cancello a due ante con motorizzazione elettrica; porta basculante metallica per accedere all'interno della singola autorimessa, pavimentazione in calcestruzzo autolivellante, pareti divisorie in blocchetti di calcestruzzo pressovibrato, tinteggiate; impianto elettrico con canalizzazioni esterne.

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 **17,00**

E' posto al piano: interrato.

L'edificio è stato costruito nel: primo decennio degli anni 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi, di cui fuori terra n. tre e interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'intero edificio si presenta esternamente in un buono stato di conservazione, con una originale copertura curva e finiture di buon livello.

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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup reale linda	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia, 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.

8.3 Valutazione corpi:**Autorimessa sub 19. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.900,00.

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. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia, 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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	17,00	€ 700,00	€ 11.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.900,00
Valore Finale			€ 11.900,00
Valore corpo			€ 11.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa sub 19	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	17,00	€ 11.900,00	€ 11.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):	€ 1.785,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bienio anteriore alla vendita:	€ 511,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.604,00
---	------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, se l'autorimessa è pertinenza di una abitazione acquistata con agevolazioni "prima casa", può godere dello stesso trattamento fiscale, anche se venduta con atto separato.

Data generazione:
01-07-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli