

---

**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 002 - Appartamento**

**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:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 95, particella 503, subalterno 10, indirizzo via Collestatte 120 Terni., comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie totale: 64,00 mq - totale escluse aree scoperte: 60 mq, rendita € € 232,41

### 2. Stato di possesso

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

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 18/12/2024 per l'importo di euro 0,00 registrato a Terni il 18/12/2024 ai nn.T3K 3X 953. Tipologia contratto: annuale, scadenza 01/01/2026

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

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

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

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

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Continuità delle trascrizioni**

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

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**7. Prezzo**

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

**Lotto:** 002 - Appartamento

**Valore complessivo intero:** 46.076,00

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

### **Lotto: 002 - Appartamento**

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: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) 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 10, indirizzo via Collestatte 120 Terni, Comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 3vani, superficie totale: 64,00 mq - totale escluse aree scoperte: 60 mq, rendita € € 232,41.

Confini: corpo scala, parti comuni su più lati.

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:**

**Occupato:** da OMISSIS con contratto di comodato d'uso stipulato in data 18/12/2024 per l'importo di euro 0,00, registrato a Terni il 18/12/2024 ai nn.T3K 3X 953.

Tipologia contratto: annuale, scadenza 01/01/2026.

#### **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 Immobiliare 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 Immobiliare 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 Immobiliare 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:** 27,07 x 12 = 324,84.

**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:** 332,07.

**Millesimi di proprietà:** 43,919.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**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 e successive varianti.

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 09/09/2009 al n. di prot. 347.

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

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica della destinazione d'uso da camera da letto a soggiorno pranzo/angolo cottura; modifica della destinazione d'uso da cucina a camera da letto con aumento della superficie; diminuzione della superficie del bagno.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche di destinazioni d'uso e aumento superficie.  
spese tecniche e oneri amministrativi: € 5.000,00.

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

appartamento di recente costruzione, in buono stato di manutenzione e con finiture di buon livello.

#### 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 **64,00**.

Posto al piano secondo.

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero sub 10, ha un'altezza utile interna variabile da 0,00 a 2,90

m. circa.

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

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>ricavati nella copertura a volta</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>tetto ventilato con forma di volta a botte</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>in cemento armato</b> condizioni: <b>non verificabile in quanto interrate</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>in latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>blocchi cassero in legno/cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno con doppi vetri</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi in legno-cemento</b> rivestimento: <b>intonacata e tinteggiata</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in ceramica per esterni</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>di sicurezza con rivestimento in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>in ceramica bagno e angolo cottura, intonaco e tinteggiature restanti locali</b> condizioni: <b>buone</b>



Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **grado e sottogrado in pietra naturale, pianerottoli in piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Antenna collettiva tipologia: **parabola** condizioni: **buone**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **allegata alla richiesta di agibilità**

Fognatura tipologia: **collegato alla rete fognaria urbana** condizioni: **buone**

Gas tipologia: **collegato alla rete di distribuzione urbana** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **allegata alla richiesta di agibilità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **allegata alla richiesta di agibilità**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone** conformità: **allegata alla richiesta di agibilità**

**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 mezzzeria 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, ad essa va poi aggiunto il 30% della superficie dei balconi fino a 25 mq (pertinenze esclusive di ornamento).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione civile	sup reale lorda	64,00	1,00	64,00
		<b>64,00</b>		<b>64,00</b>

## 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 lorda 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.): 1050.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.480,00.

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 lorda 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	64,00	€ 1.050,00	€ 67.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.200,00
Assenza ascensore. Detrazione del 10.00%			€ -6.720,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 60.480,00</b>

Valore corpo	€ 60.480,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.480,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	64,00	€ 60.480,00	€ 60.480,00

**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% ):	€ 9.072,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 332,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	<b>€ 46.076,00</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad imposta di registro in misura variabile, a seconda se trattasi o meno di prima casa, e ad imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Data generazione:  
01-07-2025

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