
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: Sì

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, partecilla 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 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. 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: $27,07 \times 12 = 324,84$.

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

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 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, 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 linda	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

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 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 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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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
Valore Finale			€ 60.480,00

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:	€ 46.076,00
---	-------------

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