

TRIBUNALE DI TERNI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 107/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2026

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. FRANCESCO ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. LUIGI ZINGARELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

Esperto alla stima: Geom. Giulio Cupido
Codice fiscale: CPDGLI86S11A262V
Studio in: Via Della Repubblica 55 - 05022 Amelia
cell: 3287084706
Email: cupido01giulio@yahoo.it
Pec: giulio.cupido@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Andromeda, 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 – APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 46, particella 972, subalterno 19, indirizzo Via Andromeda, 5, piano 1, comune Terni, categoria A2, classe 8, consistenza 4,5 vani, superficie mq 94,00, rendita € Euro 418,33

Corpo: AUTORIMESSA

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

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 46, particella 972, subalterno 33, indirizzo Via Andromeda, 5, piano S1, comune Terni, categoria C6, classe 8, consistenza mq 16,00, superficie mq 16,00, rendita € Euro 33,05

2. Stato di possesso

Bene: Via Andromeda, 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 – APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Corpo: APPARTAMENTO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: AUTORIMESSA

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Andromeda, 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 – APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Corpo: APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: AUTORIMESSA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Andromeda, 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 – APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Corpo: APPARTAMENTO

Creditori Iscritti:

Corpo: AUTORIMESSA

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Andromeda, 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 – APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Corpo: APPARTAMENTO

Comproprietari:

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Corpo: AUTORIMESSA

Comproprietari:

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

6. Misure Penali

Beni: Via Andromeda, 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 – APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Corpo: APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

Corpo: AUTORIMESSA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Andromeda, 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 – APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Corpo: APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: AUTORIMESSA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Andromeda, 5 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 – APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Valore complessivo intero: 85.721,89

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Via Andromeda, 5

Lotto: 001 – APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

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 -

COMPRAVENDITA Notaio Dott. FEDERICI FILIPPO rep. 63409 del 29/07/1999
trascritto a Terni in data 02/08/1999 ai nn. R.P. 5071 R.G. 7494

DIVISIONE Notaio Dott. FEDERICI FILIPPO rep. 45728 del 16/04/1998
trascritto a Terni in data 08.05.1998 ai nn. R.P. 3433 R.G. 4357

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Andromeda, 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni -
con [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED],

foglio 46, particella 972, subalterno 19, indirizzo Via Andromeda, 5, piano 1, comune Terni, categoria A2, classe 8, consistenza 4,5 vani, superficie mq 94,00, rendita € 418,33

Derivante da: **VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** (n. 11479.1/2018) del 02/07/2018
Pratica n. TR0040906 in atti dal 02/07/2018; **VARIAZIONE** del 09/11/2015 -
Inserimento in visura dei dati di superficie; **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE
DA AGGIORNAMENTO ANSC** (n. 43810.1/2014) del 14/08/2014 Pratica n. TR0087719 in atti
dal 14/08/2014; **VARIAZIONE** del 05/06/1999 in atti dal 18/09/1999;
CONVALIDA **CLS** **PROPOSTO** (n. B00506.12/1999);
COSTITUZIONE del 08/03/1999 in atti dal 08/03/1999 (n. B00506.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi Generali 77,10 -
Millesimi scale 208,05 (millesimi cumulativi con corpo autorimessa)

Confini: [REDACTED]

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Andromeda, 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -
Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni -
con [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

foglio 46, particella 972, subalterno 33, indirizzo Via Andromeda, 5, piano S1, comune Terni, categoria C6, classe 8, consistenza mq 16,00, superficie mq 16,00, rendita € Euro 33,05

Derivante da: **VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** (n. 11493.1/2018) del 02/07/2018
Pratica n. TR0040920 in atti dal 02/07/2018; **VARIAZIONE** del 09/11/2015 -
Inserimento in visura dei dati di superficie; **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE
DA AGGIORNAMENTO ANSC** (n. 43824.1/2014) del 14/08/2014 Pratica n. TR0087733
in atti dal 14/08/2014; **VARIAZIONE** del 05/06/1999 in atti dal 18/09/1999;
CONVALIDA **CLS** **PROPOSTO** (n. B00506.26/1999);
COSTITUZIONE del 08/03/1999 in atti dal 08/03/1999 (n. B00506.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi Generali 77,10 - Millesimi scale 208,05
(millesimi cumulativi con corpo appartamento)

Confini: [REDACTED] - Spazio di manovra comune - salvo altri

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in questione si presenta a destinazione residenziale, sufficientemente fornita dai servizi (bar e attività commerciali di vario genere) e localizzata semicentrale, il centro della città di Terni dista circa 6.00 km. La zona di nostro interesse è costituita da vari complessi immobiliari in buono e ottimo stato di conservazione, raggiungibile, come si evince anche da l'estratto di mappa allegato, tramite Vie Principali di buono scorrimento.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste (residenziali - commerciali)

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Via Andromeda, 5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Andromeda, 5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Descrizione onere: Regolamento di condominio; A rogito di Dott. Federici Filippo del 16/07/1999 rep. 62929; trascritto a Terni in data 22/07/1999 ai nn. R.P. 4834 - R.G. 7135;

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

- Descrizione onere: Regolamento di condominio; A rogito di Dott. Federici Filippo del 16/07/1999 rep. 62929; trascritto a Terni in data 22/07/1999 ai nn. R.P. 4834 - R.G. 7135;

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00;
Importo capitale: € 3.892,40; A rogito di Giudice di Pace di Macerata
del 26/06/2024 rep. 2420; Iscritta a Terni in data 31/12/2024
ai nn. R.P. 1725 - R.G. 14110

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00;
Importo capitale: € 3.892,40; A rogito di Giudice di Pace di Macerata
del 26/06/2024 rep. 2420; Iscritta a Terni in data 31/12/2024
ai nn. R.P. 1725 - R.G. 14110

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Unep - Terni
del 27/09/2025 rep. 2355; trascritto a Terni in data 13/10/2025
ai nn. R.P. 8706 - R.G. 11130;

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Unep - Terni
del 27/09/2025 rep. 2355; trascritto a Terni in data 13/10/2025
ai nn. R.P. 8706 - R.G. 11130;

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Via Andromeda, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 669,83 (cumulative con corpo autorimessa).

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: Euro 295,61 (cumulative con corpo autorimessa).

Millesimi di proprietà: Millesimi Generali 77,10 - Millesimi scale 208,05 (millesimi cumulativi con corpo autorimessa)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio a rogito del Dott. Federici Filippo rep. 62929 del 16/07/1999 trascritto a Terni in data 22/07/1999 R.P. 4834 - R.G. 7135

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta sprovvista del certificato di prestazione energetica; In base alle caratteristiche costruttive, ai materiali rilevati e alla tipologia degli impianti riscontrati durante i sopralluoghi, si stima che l'immobile ricada presuntivamente nella **Classe Energetica F**.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Andromeda, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 669,83 (cumulative con corpo appartamento).

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: Euro 295,61 (cumulative con corpo appartamento).

Millesimi di proprietà: Millesimi Generali 77,10 - Millesimi scale 208,05 (millesimi cumulativi con corpo appartamento)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio a rogito del Dott. Federici Filippo rep. 62929 del 16/07/1999 trascritto a Terni in data 22/07/1999 R.P. 4834 - R.G. 7135

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Ai sensi delle Normativa vigente, l'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'APE poiché si tratta di un'autorimessa (categoria catastale C/6).

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio fino al 29/07/1999.
In forza di divisione immobiliare a rogito di Dott. Federici Filippo del 16/04/1998, rep. 45728; trascritto a Terni, in data 08/05/1998, ai nn. R.P. 3433 - R.G. 4357. Con il quale è stata acquisita la particella 929 (catasto terreni)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED]
[REDACTED], proprietà 1/2
in regime di comunione dei beni; dal **29/07/1999** ad oggi (attuali proprietari).
In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Federici Filippo del 29/07/1999, rep. 63409;
trascritto a Terni, in data 02/08/1999, ai nn. R.P. 5071 - R.G. 7494. Con il quale hanno acquisito la
part. 972 sub. 19 e sub. 33 (catasto fabbricati) derivante dalla part. 929 (catasto terreni)

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio fino al 29/07/1999.
In forza di divisione immobiliare a rogito di Dott. Federici Filippo del 16/04/1998, rep. 45728; trascritto a Terni, in data 08/05/1998, ai nn. R.P. 3433 - R.G. 4357. Con il quale è stata acquisita la particella 929 (catasto terreni)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED]
[REDACTED], proprietà 1/2
in regime di comunione dei beni; dal 29/07/1999 ad oggi (attuali proprietari).
In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Federici Filippo del 29/07/1999, rep. 63409;
trascritto a Terni, in data 02/08/1999, ai nn. R.P. 5071 - R.G. 7494. Con il quale hanno acquisito la
part. 972 sub. 19 e sub. 33 (catasto fabbricati) derivante dalla part. 929 (catasto terreni)

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Andromeda, 5

Numero pratica: **Concessione Edilizia 60477/97 del 05.02.1998**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione edificio residenziale "F" e "G" – lottizzazione Le Querce di Scentelle

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **D.I.A. 30618/1999 del 24.05.1999**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: VARIANTE alla Concessione Edilizia 60447/97

Per lavori: Realizzazione edificio residenziale "F" e "G" – lottizzazione Le Querce di Scentelle

Oggetto: nuova costruzione

Agibilità: del 05/07/2004 prot. 78095

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Andromeda, 5

Numero pratica: **Concessione Edilizia 60477/97 del 05.02.1998**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione edificio residenziale "F" e "G" – lottizzazione Le Querce di Scentelle

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **D.I.A. 30618/1999 del 24.05.1999**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: VARIANTE alla Concessione Edilizia 60447/97

Per lavori: Realizzazione edificio residenziale "F" e "G" – lottizzazione Le Querce di Scentelle

Oggetto: nuova costruzione

Agibilità: del 05/07/2004 prot. 78095

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Zona B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV)
Norme tecniche di attuazione:	Art.57 delle N.T.A. COMUNE DI TERNI
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	<u>Rogito Segretario Comunale di Terni rep. 34351 del 26/01/1998 trascritto a Terni il 23/02/1998 ai nn. R.P 1117 R.G. 1360</u>
Obblighi derivanti:	Convenzione dalla quale risulta che saranno a carico dei singoli proprietari, in proporzione alla volumetria realizzabile sulle rispettive proprietà, nonché dei loro successivi aventi causa a qualsiasi titolo, le spese relative alle opere di urbanizzazione e gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree da cedere al Comune di Terni oltre a quelli relativi alla manutenzione delle opere su di esse realizzate, fino al momento della cessione delle citate aree al Comune. <u>La suddetta convenzione si è conclusa e formalizzata mediante rogito del Vice Segretario Comunale in data 13/09/2006 rep. 36244.</u>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<u>La realizzazione dell'intero complesso residenziale di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione è stata sub - ordinata alla presentazione di un piano di lottizzazione, approvato con Delibera Comune di Terni n. 105 del 13/10/1997</u>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Zona B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV)
Norme tecniche di attuazione:	Art.57 delle N.T.A. COMUNE DI TERNI
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	<u>Rogito Segretario Comunale di Terni rep. 34351 del 26/01/1998 trascritto a Terni il 23/02/1998 ai nn. R.P 1117 R.G. 1360</u>
Obblighi derivanti:	Convenzione dalla quale risulta che saranno a carico dei singoli proprietari, in proporzione alla volumetria realizzabile sulle rispettive proprietà, nonché dei loro successivi aventi causa a qualsiasi titolo, le spese relative alle opere di urbanizzazione e gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree da cedere al Comune di Terni oltre a quelli relativi alla manutenzione delle opere su di esse realizzate, fino al momento della cessione delle citate aree al Comune. <u>La suddetta convenzione si è conclusa e formalizzata mediante rogito del Vice Segretario Comunale in data 13/09/2006 rep. 36244.</u>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<u>La realizzazione dell'intero complesso residenziale di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione è stata sub - ordinata alla presentazione di un piano di lottizzazione, approvato con Delibera Comune di Terni n. 105 del 13/10/1997</u>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

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

L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento destinato a civile abitazione, parte di un fabbricato plurifamiliare situato in una zona semicentrale della città di Terni, in Via Andromeda n. 5. L'immobile è posto al piano primo ed è inserito in un edificio con struttura portante in cemento armato e copertura a falde. L'accesso all'abitazione avviene tramite il vano scale comune. L'unità è servita da un impianto di riscaldamento autonomo e presenta ambienti con un'altezza utile di 3,00 m. L'appartamento è caratterizzato da una distribuzione funzionale dei vani, così articolata: La zona giorno si compone di un ingresso che apre su un soggiorno dotato di retro-cucina separato. La zona notte comprende due camere da letto e due servizi igienici, di cui uno ad uso esclusivo della camera matrimoniale. Lo spazio abitativo è completato da due balconi coperti, con accesso rispettivamente dal soggiorno e da una delle camere. L'edificio presenta un rivestimento esterno in cortina di laterizio faccia vista, tipologia costruttiva che assicura un ottimo decoro estetico e durabilità nel tempo e sorge su un'area delimitata che comprende spazi comuni destinati a parcheggio condominiale a servizio dei residenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

1/2 di [REDACTED] - proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

- Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di mq 105,20 (lorda commerciale) – mq 74.00 (calpestabile) esclusa aree scoperte

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: latero cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: laterizio condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato - legno parquet camere da letto condizioni: buone
Plafoni	materiale: latero / cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Note	A seguito delle verifiche esperite presso gli uffici competenti, non è stato possibile reperire la documentazione tecnica (Dichiarazioni di Conformità o Dichiarazioni di rispondenza). Tuttavia, sulla base degli accertamenti visivi effettuati, gli impianti non presentano palesi difformità rispetto alla regola dell'arte e risultano, nei limiti di quanto ispezionabile, apparentemente conformi ai requisiti di sicurezza previsti dalle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	A seguito delle verifiche esperite presso gli uffici competenti, non è stato possibile reperire la documentazione tecnica (Dichiarazioni di Conformità o Dichiarazioni di rispondenza). Tuttavia, sulla base degli accertamenti visivi effettuati, gli impianti non presentano palesi difformità rispetto alla regola dell'arte e risultano, nei limiti di quanto ispezionabile, apparentemente conformi ai requisiti di sicurezza previsti dalle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, si è adottata la relativa Norma UNI "superficie commerciale". Si precisa che per quanto attiene ai dati metrici degli immobili oggetto di valutazione, nelle tabelle esposte sono riportate le misurazioni catastali, verificate durante i sopralluoghi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
Balconi	sup lorda di pavimento	16,20	0,25	4,05
		105,20		93,05

CRITERI ESTIMATIVI E FONTI UTILIZZATE**Valori relativi alla Agenzia del territorio (O.M.I - Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Periodo: 2° semestre 2025

Zona: C18

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili - Unità immobiliare parte di un Edificio

Superficie di riferimento: Lorda commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1350,00

Valori relativi al BORSINO IMMOBILIARE.IT

Zona: Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda commerciale

Stato conservativo: Normale – qualità nella media di zona

Valore di mercato min (€/mq): 551,00

Valore di mercato max (€/mq): 806,00

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto AUTORIMESSA

L'unità immobiliare in oggetto è una autorimessa sita in Terni, Via Andromeda n. 5. L'immobile è ubicato al piano seminterrato (S1) di un edificio a destinazione residenziale, caratterizzato da una struttura portante in cemento armato. L'unità presenta una forma rettangolare con dimensioni proporzionate e coerenti con la destinazione d'uso. Il locale ha un'altezza interna utile di 2,50 metri ed è dotato di aerazione naturale. L'accesso è garantito da una duplice modalità: internamente tramite il vano scale condominiale e dall'esterno attraverso una rampa carrabile che immette sulla corsia di manovra comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

1/2 di [REDACTED] - proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

- Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di mq 17,00 (lorda commerciale) mq 16.00 (calpestabile)

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai **tipologia: latero cemento condizioni: buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **cemento armato** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **tinteggiato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna **materiale: gres porcellanato condizioni: buone**

Portone di ingresso tipologia: **porta basculante** materiale: **lamiera acciaio zincato**
accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Note	A seguito delle verifiche esperite presso gli uffici competenti, non è stato possibile reperire la documentazione tecnica (Dichiarazioni di Conformità o Dichiarazioni di rispondenza). Tuttavia, sulla base degli accertamenti visivi effettuati, gli impianti non presentano palesi difformità rispetto alla regola dell'arte e risultano, nei limiti di quanto ispezionabile, apparentemente conformi ai requisiti di sicurezza previsti dalle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, si è adottata la relativa Norma UNI "superficie commerciale". Si precisa che per quanto attiene ai dati metrici degli immobili oggetto di valutazione, nelle tabelle esposte sono riportate le misurazioni catastali, verificate durante i sopralluoghi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

CRITERI ESTIMATIVI E FONTI UTILIZZATE**Valori relativi alla Agenzia del territorio (O.M.I - Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Periodo: 2° semestre 2025

Zona: C18

Tipologia: box / autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

Valori relativi al BORSINO IMMOBILIARE.IT

Zona: Semicentrale

Tipologia: box auto e autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 559,00

Valore di mercato max (€/mq): 830,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile in esame è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con epoca di riferimento quella attuale. Come richiede la prassi estimativa si sono ricercati tutti i dati necessari per giustificare in maniera rigorosa i dati assunti sul mercato. Le fonti utilizzate sono state L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2025) e i valori del borsino immobiliare.it. Tenuto conto che i dati di riferimento afferenti ad atti pubblici non sono omogenei tra loro e non sono in numero statisticamente significativo, per stabilire un valore unitario di riferimento al mq, non si è pervenuti al loro valore tramite il calcolo di una media statistica, ma nella fattispecie il valore unitario da attribuire agli immobili è stato scelto nell'ambito di una forbice di valori giustificata, ma in maniera ragionata. Nell'ambito della forbice di valori scaturita dall'analisi del mercato si è inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del mercato riferito all'epoca di stima ha espresso il proprio giudizio, riportato nelle tabelle di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate Provincia di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate Provincia di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio Agenzia del Territorio Terni (Valori OMI) - 2° semestre 2025

Borsino immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):**OSSERVATORIO AGENZIA DEL TERRITORIO (Valori OMI) - 2° semestre 2025**

Abitazioni civili in normale stato conservativo V. min. euro/mq 900,00 V. max euro/mq 1.350,00

Box in normale stato conservativo V. min. euro / mq 600,00 V. max euro/mq 1.100,00

BORSINO IMMOBILIARE.IT

Abitazioni fascia media (qualità media di zona) V. min. euro/mq 551,00 V. max euro/mq 806,00;

Box Auto / Autorimesse V. min. euro / mq 559,00 - V. max euro/mq 830,00

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.050,00.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile in esame è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con epoca di riferimento quella attuale. Come richiede la prassi estimativa si sono ricercati tutti i dati necessari per giustificare in maniera rigorosa i dati assunti sul mercato. Le fonti utilizzate sono state L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2025) e i valori del borsino immobiliare.it. Tenuto conto che i dati di riferimento afferenti ad atti pubblici non sono omogenei tra loro e non sono in numero statisticamente significativo, per stabilire un valore unitario di riferimento al mq, non si è pervenuti al loro valore tramite il calcolo di una media statistica, ma nella fattispecie il valore unitario da attribuire agli immobili è stato scelto nell'ambito di una forbice di valori giustificata, ma in maniera ragionata. Nell'ambito della forbice di valori scaturita dall'analisi del mercato si è inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del mercato riferito all'epoca di stima ha espresso il proprio giudizio, riportato nelle tabelle di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	89,00	€ 1.000,00	€ 89.000,00
Balconi	4,05	€ 1.000,00	€ 4.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.050,00
Valore Finale			€ 93.050,00
Valore corpo			€ 93.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.525,00

AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.500,00.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile in esame è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con epoca di riferimento quella attuale. Come richiede la prassi estimativa si sono ricercati tutti i dati necessari per giustificare in maniera rigorosa i dati assunti sul mercato. Le fonti utilizzate sono state L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2025) e i valori del borsino immobiliare.it. Tenuto conto che i dati di riferimento afferenti ad atti pubblici non sono omogenei tra loro e non sono in numero statisticamente significativo, per stabilire un valore unitario di riferimento al mq, non si è pervenuti al loro valore tramite il calcolo di una media statistica, ma nella fattispecie il valore unitario da attribuire agli immobili è stato scelto nell'ambito di una forbice di valori giustificata, ma in maniera ragionata. Nell'ambito della forbice di valori scaturita dall'analisi del mercato si è inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del mercato riferito all'epoca di stima ha espresso il proprio giudizio, riportato nelle tabelle di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	17,00	€ 500,00	€ 8.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.500,00
Valore Finale			€ 8.500,00
Valore corpo			€ 8.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	93,05	€ 93.050,00	€ 46.525,00
AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 8.500,00	€ 4.250,00

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%) € -15.232,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite anteriore alla vendita. € - 295,61

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) € -300,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare destinata ad APPARTAMENTO non risulta divisibile in natura. La realizzazione delle opere necessarie alla separazione fisica e funzionale (muri divisorii, adeguamento impianti, creazione di accessi indipendenti) comporterebbe costi eccessivamente onerosi e determinerebbe un'inevitabile svalutazione di mercato della stessa. Sotto il profilo funzionale, L'AUTORIMESSA — pur se distintamente censita in catasto — deve considerarsi pertinenza essenziale dell'abitazione. Una vendita separata dei due corpi comprometterebbe la commerciabilità dell'appartamento, riducendone il valore economico complessivo. Si esprime, pertanto, un giudizio di **NON COMODA DIVISIBILITA'** sia dei singoli corpi sia dell'intero lotto 1.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 85.721,89

8.6 Regime fiscale della vendita

Gli immobili in esecuzione non sono beni strumentali, pertanto la vendita è soggetta ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari, con eventuali agevolazioni

Allegati

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (PLANIMETRIE - VISURE - ESTRATTO DI MAPPA);
3. ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE LOTTO 1;
4. STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI TERNI;
5. COPIA ROGITI NOTARILI - PROVENIENZA IMMOBILE;
6. ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE E NOTE EFFETTUATE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE PROV. TERNI;
7. COPIA PERIZIA CON OMISSIONE DATI IDENTIFICATIVI DELLE PARTI;
8. PROVA INVIO PERIZIA ALLE PARTI;

Data generazione:
22-05-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Giulio Cupido