
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:
UNICREDIT S.P.A.

Contro:
...OMISSIS...

Lotto 1

N. Gen. Rep. **144/2024**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/11/2025**
Giudice: **Dott. Tommaso BELLEI**
Custode Giudiziario: **Avv. Cristiana TIBERI**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra CHIARA PICIUCCHI**
C.F. PCCCHR89S50L117R - P.Iva 01482390554
con Studio in: Lignano in Teverina (TR) Via Orvieto n. 10
Telefono: 328.8496975
E-Mail: picicchi Chiara@gmail.com
PEC: chiara.piciucchi@geopec.it



Bene in **Terni (TR) - Via Undici Febbraio n. 49****LOTTO: 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione che si sviluppa su due livelli (piani secondo e terzo) facente parte di un piccolo condominio ubicato nel Comune di Terni (TR) Via Undici Febbraio n. 49.

Sono ricompresi i diritti sul B.C.N.C. - Bene Comune non Censibile costituito dal vano scala comune condominiale individuato al NCEU al Foglio 115 P.IIa 33 sub 9.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **...OMISSIS...** nato a TERNI (TR) il 04/08/1978 - C.F. ...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/1

Dati Catastali:

- **Foglio 115 Particella 33 sub 16**, categoria A/2 classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 99 mq piani 2-3, rendita € 774,69

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'immobile confina sul lato Nord con il vano scala comune; sul lato Ovest con altra u.i.u. censita con il sub 15 della P.IIa 33; sul lato Sud con altra u.i.u. della P.IIa 36; il lato Est si affaccia su cortile interno censito con la P.IIa 405; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento di civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di un piccolo condominio che si sviluppa su quattro piani fuori terra, privo di ascensore, ubicato all'interno del centro storico del Comune di Terni (TR) in via Undici Febbraio n. 49.

Il fabbricato, realizzato in epoca remota e completamente ristrutturato nei primi anni 2000, si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione ed è dotato di buone finiture.

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: area residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e terziarie

Importanti centri limitrofi: città di Terni (TR)

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (0,4 km)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 26/06/2025, è risultato abitato e utilizzato dal proprietario e da sua madre.



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 al coniuge: nessuno*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

4.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno*

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

4.2.1 - Iscrizioni:

-Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo della durata di 20 anni - Atto a Rogito Notaio VINCENZO CLERICO' di Terni (TR) Rep. n. 1372 del 12/07/2002

Iscritta a Terni (TR) in data 16/07/2002 al n. 1457 Reg. Part. e n. 7413 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 82.633,10**

Importo capitale: **€ 165.266,20**

a favore di **BANCA FIN-ECO S.P.A.** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 01392970404 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Terni (TR) il 04/08/1978 - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il 06/02/1957 - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di usufrutto.

-Ipoteca in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di Mutuo - Atto a Rogito Notaio VINCENZO CLERICO' di Terni (TR) Rep. n. 1372 del 12/07/2002

Iscritta a Terni (TR) in data 23/06/2022 al n. 945 Reg. Part. e n. 7376 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 82.633,10**

Importo capitale: **€ 165.266,20**

a favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 00348170101 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Terni (TR) il 04/08/1978 - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di nuda proprietà e **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il 06/02/1957 - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di usufrutto.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE della originaria Ipoteca iscritta a Terni (TR) in data 16/07/2002 al n. 1457 Reg. Part. e n. 7413 Reg. Gen.

4.2.2 - Pignoramenti:

-Pignoramento a favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 00348170101 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Terni (TR) il 04/08/1978 - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto giudiziario a rogito Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. n. 1735 del 29/07/2024

Trascritto a Terni in data 26/09/2024 al n. 7844 Reg. Part. e n. 10133 Reg. Gen.

-Pignoramento a favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 00348170101 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** nato a Terni (TR) il 04/08/1978 - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto giudiziario UNEP presso il Tribunale di Terni Rep. n. 2927 del 03/01/2025

Trascritto a Terni in data 03/02/2025 al n. 1173 Reg. Part. e n. 931 Reg. Gen.



4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **è stato accertato che lo stato attuale dell'immobile risulta essere conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.**

4.4 Altre informazioni per l'acquirente - Spese condominiali:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Euro 218,60 (per l'anno 2025)
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia	non presenti
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia	Euro 304,56

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali Titolari/Proprietari:**

-...**OMISSIS**... nato a Terni (TR) il 04/08/1978, C.F. ...OMISSIS... - pieno proprietario per la quota di 1/1 dal **09/08/2005** ad oggi (**attuale proprietario**)

In forza di Atto di Donazione a rogito Notaio VINCENZO CLERICO' di Terni Repertorio n. 12173 Raccolta n. 4932 del 09/08/2005, **Trascritto a Terni il 11/08/2005 al N. 6151 Reg. Part.** e N. 10252 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:

-...**OMISSIS**... nato a Terni (TR) il 04/08/1978 C.F. ...OMISSIS... - nudo proprietario per la quota di 1/1
- ...**OMISSIS**... nata a Terni (TR) il 06/02/1957 C.F. ...OMISSIS... - usufruttuaria per la quota di 1/1

dal 12/07/2002 (ante ventennio) al 09/08/2005

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio VINCENZO CLERICO' di Terni Repertorio n. 1371 del 12/07/2002, **Trascritto a Terni il 16/07/2002 al N. 5213 Reg. Part.** e N. 7412 Reg. Gen.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla scorta delle indagini e degli accertamenti esperiti dallo scrivente Perito presso i Pubblici Uffici; è stato accertato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato **realizzato in data anteriore al 01.09.1967** e successivamente ristrutturato con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 27724 del 12/10/2000** per la ristrutturazione dell'edificio sito in XI Febbraio n. 49, intestata alla Soc. S.A.I.T. Immobiliare Torinese s.r.l.

- **Concessioni Edilizia n. 16239 del 10/05/2002** in variante alla C.E. n. 27724 del 12/10/2000 per la ristrutturazione dell'edificio sito in XI Febbraio n. 49, intestata alla Soc. S.A.I.T. Immobiliare Torinese s.r.l..

A seguito di ciò è stato rilasciato il **Certificato di Abitabilità in data 03/12/2002**, intestato alla Soc. S.A.I.T. Immobiliare Torinese s.r.l..

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sull'immobile oggetto di esecuzione e stima; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e

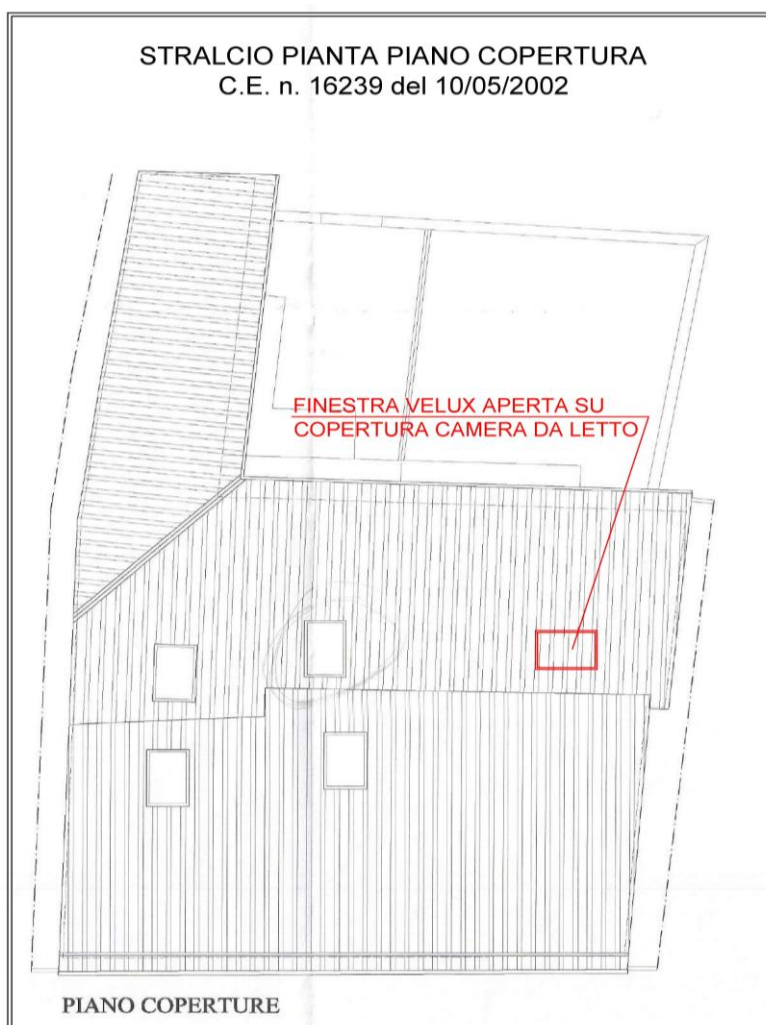


degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che l'immobile NON E' CONFORME.**

Più precisamente, è stato accertato che all'interno della camera da letto matrimoniale è presente una finestra velux sulla copertura a tetto che non è riportata nel progetto di ristrutturazione.

A tal proposito al fine di rendere nuovamente conforme l'immobile si prevede il ripristino della situazione assentita tramite la rimozione della finestra velux a tetto e la ricostruzione della porzione di copertura (vedi stralcio del progetto con indicata la difformità rilevata, allegato di seguito).

Il costo per eseguire detto ripristino viene stimato dallo scrivente Perito pari a circa **Euro 5.000,00=** compresi oneri di legge.



7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. Conformità Edilizia:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)

L'immobile risulta essere **NON conforme.**



7.2. Conformità Catastale:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)

L'immobile risulta essere **conforme**.

7.3. Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)

L'immobile risulta essere **conforme**.

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta essere **conforme**.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile in oggetto **non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica** che, presumibilmente, viene indicata da parte dello scrivente Perito come facente parte della **Classe G** - mentre il relativo Attestato verrà redatto all'Atto del trasferimento del bene.

Il costo stabilito dal G.E. per la redazione dell'Attestazione è di **€ 300,00** compresi oneri di legge.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15.12.2008 (approvazione) l'immobile ricade in zona A - residenziale e più precisamente nella sottozona AAb2 - residenziale di conservazione normata dagli art. 163 e 169 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

10. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica degli immobili (A):

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione
posto ai piani secondo e terzo**

Appartamento di civile abitazione che si sviluppa su due livelli, facente parte di un fabbricato/piccolo condominio costituito da nr. 8 unità immobiliari residenziali, privo di ascensore.

Lo stesso è così composto:

- al piano secondo da ingresso/corridoio, bagno, soggiorno, cucina e terrazzo che affaccia su un cortile interno;
- al piano terzo, raggiungibile tramite una scala interna, da bagno, nr. 2 camere da letto e ripostiglio.

Il fabbricato del quale fa parte la u.i.u. oggetto di stima è stato realizzato con struttura in muratura, solai in latero-cemento, copertura in latero-cemento a capanna con manto di copertura di tegole e facciate intonacate e tinteggiate. Internamente l'appartamento si presenta con finiture buone costituite da pavimenti in legno parquet in tutti i vani ad eccezione dei bagni dove sono in gres porcellanato, rivestimenti in gres porcellanato, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con doppio vetro protetti da persiane in legno e pareti tinteggiate.



Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Appartamento di civile abitazione ai piani 2° e 3°	sup reale lorda	95,00	1,00	95,00
Terrazzo P.2°	sup reale lorda	7,50	0,30	2,25
Superficie Totale ragguagliata				97,25 mq

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche Strutturali:**

Fondazioni	tipologia: a sacco materiale: muratura condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete
Travi	materiale: cemento e ferro condizioni: discrete
Solai	materiale: latero-cemento condizioni: discrete
Copertura	tipologia: 2 falde materiale: latero-cemento condizioni: discrete
Scale	tipologia: a 2 rampe materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta o anta singola apribili materiale: legno con vetrocamera protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: non verificabile condizioni: buono
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco condizioni: discrete



Pavim. Interna materiale: **legno parquet e piastrelle grès ceramico**
condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **ad 1 anta**
materiale: **legno**
condizioni: **buone**

Rivestimenti ubicazione: **bagni**
materiale: **piastrelle grès ceramico**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **allegata a Agibilità del 2002**

Fognatura tipologia: **tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche**
rete di smaltimento: **condotta a tenuta verso depuratore di zona**
recapito: **depuratore di zona**
ispezionabilità: **impossibile allo stato attuale**
condizioni: **non verificabili**
conformità: **non presente**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **allaccio alla rete pubblica**
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **buone**
conformità: **allegata a Agibilità del 2002**

Termico tipologia: **Metano**
alimentazione: **Caldia a metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**
diffusori: **termoconvettori e radiatori in alluminio**
condizioni: **buone**
conformità: **allegata a Agibilità del 2002**

Gas tipologia: **allaccio a rete pubblica**
alimentazione: **Metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**
conformità: **allegata a Agibilità del 2002**

Citofonico **presente**

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 - Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad



interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ad attendibili indicazioni di mercato.

L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un appartamento di civile abitazione sito in via Undici Febbraio n. 49, zona centrale del Comune di Terni.

L'immobile oggetto di esecuzione, nel complesso, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Nella valutazione, si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale dello stesso, o meno, viste la "pezzatura", posizione, tipologia, accessibilità, finiture e dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, nonché da ultimo, dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con crollo dei prezzi degli immobili e soprattutto della domanda.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", anche i dati riportati dal **"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria"**, accertati presso la Borsa Immobiliare - 2° Trimestre 2025 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 2° Semestre 2024 (ultimo disponibile).

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e di tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Terni e assimilabili a quelli da valutare, sono comprese tra €. 1.000,00= ed €. 1.800,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie lorda "commerciale" vendibile (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (100% fino a 50 cm) e divisori da altre u.i.u. (50%); dalle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; dalle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, delle caratteristiche e dotazioni dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione dello stesso, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale pari ad Euro 1.600,00=.**

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico di Terni (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 2° Trimestre 2025 (ultimo disponibile), Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 2°



semestre 2024 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Terni su abitazioni della tipologia simile a quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Descrizione/Destinazione	Superficie lorda Equivalente (Mq)	Valore unitario (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Piena proprietà per la quota di 1/1 su Appartamento di civile abitazione posto ai piani secondo e terzo	97,25 mq	1.600,00	€ 155.600,00

11.4 – Adeguamenti e correzioni della stima:

- <u>Riduzione del valore del 15%</u> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 23.340,00
- Spese/Oneri necessari per il ripristino delle difformità urbanistiche rilevate	- € 5.000,00
- Spese da sostenere per la redazione del Certificato A.P.E.	- € 300,00

11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (in cifra tonda):

Euro 127.000,00 (in lettere Centoventisettemila/00)

11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento degli immobili è soggetto a imposta di registro.

Terni, 09/10/2025

Il Perito Estimatore
Geometra CHIARA PICIUCCHI



ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 1:

Allegato "A" - Estratto di Mappa Catastale con indicato l'immobile del quale fa parte l'unità Immobiliare oggetto di esecuzione;

Allegato "B" - Elaborato Planimetrico con indicato il subalterno oggetto di stima e Planimetria Catastale dello stesso, depositate presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato "C" - Documentazione Fotografica dell' immobile oggetto di esecuzione.

Terni lì, 09/10/2025

Il Perito Estimatore
Geometra CHIARA PICIUCCHI

