
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 005 - 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 G. Verdi 53/A - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 147, particella 189-191, subalterno 6-5, indirizzo via G. Verdi 53/A, piano secondo, comune Terni, categoria A/4, classe 8, consistenza 5 vani, superficie 90 mq totali, 88 mq escluse aree scoperte, rendita € 222,08.

2. Stato di possesso

Bene: Via G. Verdi 53/A - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2021 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: per quanto riguarda la durata della locazione si riporta all'art. 2 del contratto stipulato che stabilisce quanto segue: " Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni dal 01-05-2021 e scadenza 30-04-2025 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 09-12-1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato, almeno sei mesi prima della scadenza."

Registrato a Terni il 17/05/2021 ai nn.T3K3T2390. Tipologia contratto: in regime di cedolare secca, scadenza 30/04/2025. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2028 Data di rilascio: 30/04/2029.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Verdi 53/A - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Verdi 53/A - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via G. Verdi 53/A Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Verdi 53/A - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

7. Prezzo

Bene: Via G. Verdi 53/A - Collestatte - Terni (TR) - 05100

Lotto: 005 - Appartamento

Valore complessivo intero: 37.050,00

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Collestatte**
Via G. Verdi 53/A

Lotto: 005 - 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 popolare [A4] sito in frazione: Collestatte, Via G. Verdi 53/A

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 147, particella 189-191, subalterno 6-5, indirizzo via G. Verdi 53/A, piano secondo, comune Terni, categoria A/4, classe 8, consistenza 5 vani, superficie 90 mq totali, 88 mq escluse aree scoperte, rendita € 222,08.

Derivante da: variazione toponomastica del 30-06-2020.

Confini: l'unità immobiliare risulta coerente con la planimetria depositata al catasto edilizio, i confini sono due strade pubbliche, denominate via della Piazzetta e via G. Verdi, e le particelle catastali 188 e 192.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato realizzato un bagno, una piccola scala interna ed un'ampia apertura su di un muro, sono state poi modificate le destinazioni d'uso di alcuni vani.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di un bagno, una piccola scala interna e l'apertura sul muro interno.

Oneri tecnici: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale interna al Centro Storico

Caratteristiche zona: centro storico normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale del Nera.

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee 600 mt circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2021 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: per quanto riguarda la durata della locazione si riporta all'art. 2 del contratto stipulato che stabilisce quanto segue: " Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni dal 01-05-2021 e scadenza 30-04-2025 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma1, della L. 09-12-1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato, almeno sei mesi prima della scadenza".

Registrato a Terni il 17/05/2021 ai nn.T3K3T2390.

Tipologia contratto: in regime di cedolare secca, scadenza 30/04/2025.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2028.

Data di rilascio: 30/04/2029.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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 13/04/2024 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:

Non esiste condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto del Notaio Filippo Federici stipulato in data 15-03-1982 riguarda l'unità immobiliare individuata al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Terni al F. 147 Part. 189 Sub 6 e Part. 190 Sub 5 quando entrambi i sub erano costituiti da due soffitte (v. planimetria storica all. 3), prima degli interventi edilizi abusivamente realizzati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10417

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Oggetto: restauro e consolidamento.

Presentazione in data 16/04/1977 al n. di prot. 10417.

Rilascio in data 03/08/1977 al n. di prot. 10417.

Numero pratica: 11807

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: variante a licenza edilizia.

Per lavori: consolidamento di un fabbricato esistente.

Oggetto: restauro e consolidamento.

Presentazione in data 19/04/1978 al n. di prot. 11807.

Note: Entrambi gli atti amministrativi forniti dall'Amministrazione Comunale, a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata in data 12-05-2025, sono intestati ad un soggetto estraneo alla procedura e sono stati oggetto di una richiesta di annullamento presentata alla stessa Amministrazione Comunale in data 04-06-1981 prot. 018168 (v. istanza annullamento all. 11).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tutti i lavori di ristrutturazione dell'immobile che hanno consentito di trasformare la destinazione d'uso da semplici soffitte non abitabili in un appartamento, sono stati realizzati abusivamente.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne con interventi anche di carattere strutturale eseguiti in assenza di atti autorizzativi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Oneri tecnici e sanzioni : € 15.000,00.

Oneri Totali: **€ 15.000,00**

Note: La possibilità di procedere alla sanatoria edilizia come pure l'entità degli oneri tecnici e delle sanzioni amministrative è stata determinata in via presuntiva, tenendo conto di tutte le modifiche e le opere abusivamente realizzate; per una quantificazione più accurata si renderebbe necessario analizzare, anche l'idoneità statica della struttura, modificatasi a seguito della eliminazione di un muro portante, ed eventualmente redigere un progetto per un adeguamento strutturale del fabbricato o per una riduzione in pristino dello stato quo ante.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento**

L'edificio è ubicato all'interno del centro storico di Collestatte, la struttura muraria come le caratteristiche tipologiche sono tipiche dell'edilizia presente nel borgo.

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 **90,00**

E' posto al piano: secondo.

E' difficile risalire con certezza all'epoca della costruzione anche perchè i centri storici, per una molteplicità di eventi sono stati oggetto nel tempo, di continue e successive sia edilizie che urbanistiche.

L'edificio è stato ristrutturato nel periodo a cavallo tra gli anni settanta ed ottanta.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 53/A, ha un'altezza utile interna variabile da 2,10 a 2,80 m. circa.

L'intero fabbricato è composto da tre piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti a consentirne l'abitabilità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: solette in acciaio e laterizio condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: parte in latero cemento e parte in legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: impossibile da verificare in quanto totalmente interrato.
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: con una o più ante a battente materiale: in metallo con doppi vetri protezione: persiane metalliche condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni:

buone

Rivestimento ubicazione: **ceramica in bagno e cucina, intonaco e tinteggiatura nei restanti locali** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra naturale** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **privo di dichiarazione di conformità**

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

Gas tipologia: **collegato alla rete di distribuzione urbana** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **privo di dichiarazione di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **privo di dichiarazione di conformità**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone** conformità: **privo di dichiarazione di conformità**

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
Appartamento	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
		90,00		90,00

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 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 Mercato Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	90,00	€ 700,00	€ 63.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.000,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 63.000,00
Valore corpo			€ 63.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.000,00

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 popolare [A4]	90,00	€ 63.000,00	€ 63.000,00

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%)	€ 9.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.500,00
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:	€ 37.050,00
---	--------------------

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