



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



ITACA SPV srl

contro:

OMISSISS



N° Gen. Rep.

123/2024

Giudice delle esecuzioni:

Dott. Angelini Francesco

Custode Giudiziario:

Dott. Angeli Francesco



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 1**



Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

Geom. Moreno Alessandrini

LSSMRN61A16L117Z

00462330556

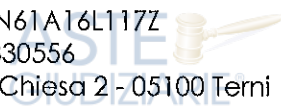
Via D. Chiesa 2 - 05100 Terni

0744-58312

0744-58312

mor.alessandrini@gmail.com

moreno.alessandrini@geopec.it



Beni in **COMUNE DI TERNI**
Località/Frazione
Via Cocceo Nerva n 6

Lotto: 1

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: A.

Abitazione (A/3) sita in comune di Terni CAP 05100, via Cocceo Nerva n 6
Garage tettoia (C/6) sita in comune di Terni CAP 05100 via Cocceo Nerva n 6

Quota e tipologia del diritto

OMISSISS nato a il

propr. 1/1

Eventuali comproprietari:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSISS

nato a

il

proprietario 1/1

-Foglio 109 particella n 74 sub 3 piano 1-S1 cat. A/3 classe 4 vani 5.5 RC € 497.09 mq 102

-Foglio 109 particella n 240 sub 1 piano T cat. C/6 classe 5 mq 18 rc. € 39.04

Conformità catastale:

LA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO E' STATA DENUNCIATA ALL' U.T.E. IN DATA 11 / 06 / 1977 PROT. N. 3864/5.

LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE/TETTOIA E' STATA DENUNCIATA ALL' U.T.E. IN DATA 30/03/1987 PROT. N 01733914

Descrizione delle opere da sanare: (appartamento)diversa distribuzione degli spazi interni

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E SPESE APPARTAMENTO : € 900.00

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: autostrada 30 km, superstrada 5 km, stazione 0.300 km, autobus 0.100 km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile risulta abitato dalla sig. OMISSISS

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 volontaria n 588 del 06/03/2006 a favore di UNICREDIT banca spa con sede in Bologna contro sig OMISSISS di OMISSISS con sede in Terni come da atto notarile Sbroli Fulvio in data 02/03/2006 rep153799.

-Ipoteca volontaria n 3529 del 22/11/2007 a favore di UNICREDIT banca spa con sede in Bologna contro sig OMISSISS di OMISSISS con sede in Terni come da atto notarile Sbroli Fulvio in data 21/11/2007 rep 164568/30538.

-Ipoteca giudiziale n 1410 del 24/10/2019 a favore di FRANZESE ABBIGLIAMENTO srl con sede in Nola (NA) contro sig. OMISSISS nato a derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Nola in data 24/09/2019 rep n 2121/2019.

-Atto di intervento in procedura esecutiva della soc. CAMOR srl p. iva 10623900015 contro sig OMISSISS del 16/05/2025 per decreto ingiuntivo Presso il Tribunale di pace di Torino.

Ipoteca giudiziale n 24 del 11/01/2021 a favore: Gruppo PRISCO spa con sede in Palma Campania (NA) contro sig OMISSISS nato a l derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Nola in data 27/07/2020 rep n 1352.

4.2.2 Pignoramenti:

-Verbale di pignoramento immobiliare n 9828 del 29/11/2024 a favore di ITACA SPV srl con sede in Conegliano(TV) contro sig. OMISSISS nato a pubblico ufficiale Tribunale di Terni in data 26/10/2024 rep n 2451.

4.2.3 Altre trascrizioni:

-Trascrizione del 18/03/1988 reg part n 1944 reg part n 2698 per denuncia di successione per morte del sig. OMISSISS deceduto il XXXXXXXX den n 19/640 registrata a Terni il 27/01/1988 a favore dei sig OMISSISS

-Trascrizione del del 26/03/1994 reg part n 1952 reg part. n 2538 per denuncia di successione per morte della sig. OMISSISS deceduta il XXXXXXXX den n 40/738 registrata a Terni il 21/02/1994 a favore del sig. OMISSISS.

-Trascrizione a favore del 25/02/2025 reg part n 1577 reg gen n 2011 notaio Sbroli F. rep n 153799 del 02/03/2006 ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'. Trascrizione n 2911 del 03/04/2025.

006 ACCETTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE

Spese d
Spese o

ASTE GIUDIZIARIE®

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Titolare/Procuratore
COMISSISS n

ASTE GIUDIZIARIE nata a  propr 1/

OMISSISS nato a **propr 1/2 e OMISSISS nata a** **propr 1/2.**

Per successione in morte della sig. OMISSISS deceduta in data den. N 40/738
presentata in data 21/02/1994 e trascritta all'agenzia del Territorio in data 26/03/1994 al n
di formalità 1952 la propr veniva intestata al sig OMISSISS propr 1/1.

GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Progett
1409. N
La tetta

La tettoia garage è stata realizzata nell'anno 1976 e oggetto di condono edilizio legge 47/85. Autorizzazione in sanatoria del 24/09/1996 prot n 10735/87 pratica n 9989.

demolizione e costruzione fondellature interne. (appartamento)

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori:
Presentazione in data

7.1 Conformità edilizia:

COSTO PER CILA E ABITABILITA'

Oneri Totali appartamento: € 1700.00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Appartamento (A/3)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra SI' dichiara la conformità urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione : **appartamento A/2** di cui al punto **A**

L'appartamento sito al piano 1 con cantina al piano S1 si compone di: una cucina, un bagno, due camere, un ripostiglio, un corridoio, una sala, e due balconi, per una superficie di mq 81.96 l'appartamento, di mq 5.39 i balconi e mq 14.02 la cantina e mq 97.06 il lastrico solare condominiale, quota parte mq 16.18.
La tettoia / garage sita al piano terreno ha una superficie di mq 17.93.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSISS

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:
nessuno

Superficie complessiva di circa mq 98.22

è posto al piano 1, ha un'altezza interna di 3.29 mt., la tettoia H = mt 2.50

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n.1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: in parte **a falde** materiale: **legno e eternit e tegole marsigliesi** e in parte a terrazzo praticabile, condizioni: **buone**
per l'appartamento, la tettoia ha la copertura in eternit.

Fondazioni

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **portone a due ante** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole marsigliesi il fabbricato di civile abitazione :**

Pag. 6
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

condizioni: **buone**, la tettoia in eternit in buone condizioni

Rivestimento

materiale: **intonacate** condizioni: **buone****Titolare/Proprietario
precedenti**ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
buoneImpianti:
Elettricotipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone**
conformità: **a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in ferro diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**
conformità: **a norma**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale netta	81.96	1,00	81.96
Cantina	sup reale netta	14.02	0.25	3.51
balconi	sup reale netta	5.39	0.25	1.35
Lastrico condom	Sup reale netta	16.18	0.15	2.43
Tettoia	Sup reale netta	17.93	0.50	8.97

135.48

98.22

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a

quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al I trimestre 2025 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per appartamenti, con stato di conservazione agibile, poste nel centro di Terni tra € 800.00 al mq ed € 1300.00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia appartamenti con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il II semestre 2024 propone prezzi di mercato variabili tra € 600.00 ed € 1100.00 al mq di superficie lorda. In base al borsino immobiliare .it per il centro del comune di Terni propone prezzi di mercato variabili tra € 524.00 ed € 764.00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 600.00 al mq ed Euro 1300.00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, 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, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 720.00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 720.00.

Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni". Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-O.M.I..

Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

A

98.22

135.48

64260



Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 10607.76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2600.00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 57510.64



Si allegano:

- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- visura catastale;
- visure ipotecarie;
- borsino immobiliare;
- banca dati delle quotazioni immobiliari - O.M.I.;
- N. 32 foto.



Terni li, 02/09/2025



L'Esperto alla stima
Geom. Moreno Alessandrini



