



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **49/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - Appartamento
piano primo

Esperto alla stima: Arch. Enzo Marinelli
Codice fiscale: MRNNZE50T12L117B
Studio in: Via Radice 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744305678
Fax: 3356163209
Email: enzo.marinelli50@gmail.com
Pec: enzo.marinelli@archiworldpec.it



1. Dati Catastali

Bene: Via Vincenzo Mauri 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: A - Appartamento piano primo

Categoria: Abitazione di tipo ultrapolare [A5]

OMISSIS - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con OMISSIS. OMISSIS - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 110, particella 259, subalterno 3, indirizzo via Vincenzo Mauri 18, piano primo, comune Terni, categoria A/5, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie totale: 55,00 mq - totale escluse aree scoperte: 54 mq, rendita € 216,91.

2. Stato di possesso

Bene: Via Vincenzo Mauri 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: A - Appartamento piano primo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vincenzo Mauri 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: A - Appartamento piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vincenzo Mauri 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: A - Appartamento piano primo

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vincenzo Mauri 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: A - Appartamento piano primo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vincenzo Mauri 18 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Valore complessivo intero: 13.330,00



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Via Vincenzo Mauri 18

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

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 - Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Borgo Bovio, Via Vincenzo Mauri 18

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. OMISSIS - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 110, particella 259, subalterno 3, indirizzo via Vincenzo Mauri 18, piano primo, comune Terni, categoria A/5, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie totale: 55,00 mq - totale escluse aree scoperte: 54 mq, rendita € 216,91.

Derivante da: variazione toponomastica del 08/01/2020 prat. n TR0000648 in atti dal 08/01/2020 - variazione toponomastica d'ufficio(n. 96.1/2020).

Confini: parti comuni, part. 258 e part. 260.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel lato nord dell'appartamento è stata realizzata la chiusura di una loggia con una vetrata fissa.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: vetrata fissa.

presentazione di una nuova planimetria catastale.: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Borgo Bovio è il nome del quartiere ove sono ubicati gli immobili, trattasi di zona residenziale con fabbricati di piccole dimensioni prossimo al centro città, sono presenti scuole, attività commerciali e di servizio. E' inoltre presente una piccola zona verde che costeggia il torrente Serra. Il tessuto sociale nell'ultimo ventennio si è fortemente modificato per la presenza di diverse etnie provenienti

da altri paesi.

Caratteristiche zona: semicentrale degradata.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: commerciali di quartiere (buona), servizi alla persona (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee 160 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità immobiliare risulta attualmente non occupata ma nella disponibilità dei debitori esecutati.

Per completezza di informazione si ritiene utile riportare quanto comunicato dalla Agenzia delle Entrate - Anagrafe tributaria con nota del 16/03/2026, a seguito di una istanza presentata dal Custode Avv. Claudio Nunzi (v. All. 8).

Ad oggi risulterebbero registrate le seguenti scritture private:

- Contratto di locazione stipulato in data 01/09/2021 avente ad oggetto l'immobile sito in Terni, foglio - 110 p.la 259 - sub. 3 durata dal 01/09/2021 al 31/08/2024 (**TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE**).
- Contratto di locazione stipulato in data 01/02/2018 avente ad oggetto l'immobile sito in Terni, foglio - 110 p.la 259 - sub. 3 durata dal 01/02/2018 al 31/01/2021 (**TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE**).
- Contratto di locazione stipulato in data 01/02/2017 avente ad oggetto l'immobile sito in Terni, foglio - 110 p.la 259 - sub. 3 durata dal 01/02/2017 al 31/01/2020 (**TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE**).
- Contratto di comodato stipulato il 28/02/2006 con durata a tempo indeterminato, **senza indicazione di dati catastali per cui non riconducibile ad una specifica unità immobiliare.**

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:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 04/05/2025 ai nn. 950 iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 03/06/2025 ai nn. 6407/4750;

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: OMISSIS; importo ipoteca: € 129.840,00; importo capitale: € 86.560,00 ; a rogito di Notaio Sbroli Fulvio in data 08/10/2004 ai nn. 141828; iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 12/10/2004 ai nn. 12113/2864.

- Ipoteca Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.578,54; importo capitale: € 60.289,27 ; a rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 21/11/2019 ai nn. 1181/10919; iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 22/11/2019 ai nn. 11591/1581.

- Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: OMISSIS; importo ipoteca: € 129.840,00; importo capitale: € 86.560,00 ; a rogito di Notaio Sbroli Fulvio in data 08/10/2004 ai nn. 141829; iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 27/08/2024 ai nn. 9275/1061.
Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2864 del 2004.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: verbale pignoramento immobili ; a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 04/05/2025 ai nn. 950 iscritto/trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 03/06/2025 ai nn. 6047/4750.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non esiste un condominio costituito..

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel lato nord dell'appartamento è stata realizzata abusivamente la chiusura di una loggia con una vetrata fissa.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: loggia chiusa.

oneri tecnico amministrativi per la sanatoria edilizia: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la non conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **A - Appartamento piano primo**

l'unità immobiliare è parte di un piccolo edificio, costituito da tre piani fuori, ed in cattive condizioni di manutenzione generale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nella prima metà del novecento.

Non sembra siano mai stati fatti successivi interventi di ristrutturazione di particolare rilevanza.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'intero edificio è in cattivo stato di manutenzione, con distacchi parziali di intonaco nella zona sovrastante il terzo piano lato sud, non è stato possibile verificare lo stato del lato nord del fabbricato in quanto visibile solo da una corte interna in cui non è stato possibile accedere.

Classe energetica presunta: G

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **solette in cemento armato** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **impossibile da verificare in quanto totalmente interrato.**

Solai tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ad una o più ante** materiale: **legno con vetro singolo**
protezione: **persiane in legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonacata e tinteggiata** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **grado in pietra naturale e pavimentazione in graniglia di marmo** condizioni: **scarse**

Impianti:

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



Gas

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

Termico

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento.

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 mezzera 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	55,00	1,00	55,00
		55,00		55,00

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.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento piano primo. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.800,00.

Considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie 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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	55,00	€ 450,00	€ 24.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.750,00
livello di manutenzione scarso detrazione del 20.00%			€ -4.950,00
Valore Finale			€ 19.800,00
Valore corpo			€ 19.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento piano primo	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	55,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00

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%)	€ 2.970,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
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: **€ 13.330,00**

8.6 Regime fiscale della vendita: Imposta di registro al 9% (sul valore catastale), ipotecarie e catastali fisse per € 50,00 ciascuna. Se prima casa imposta di registro al 2% (sul valore catastale), ipotecarie e catastali fisse per € 50,00 ciascuna.

Data generazione:
26/03/2026.

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli