



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

OMISSIS

Rappresentata da

OMISSIS



contro:

ESECUTATO



N° Gen. Rep. **7/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2026 ore 11:30



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – unità immobiliare residenziale e autorimessa



Esperto alla stima: arch. DANIELE SECCO

Codice fiscale: SCCDNL77T30D786I

Studio in: Via Palmucci 21 - 05100 Terni

Tel: 3934149974

Email: danielesecco@gmail.com

Pec: daniele.secco@archiworldpec.it



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: compendio immobiliare via degli Arroni 45 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - unità immobiliare residenziale e autorimessa

- abitazione tipo civile censita al NCEU della Provincia di Terni al Foglio 129 particella 615 sub. 1; zona cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 47 Mq (escluse aree scoperte 43 Mq), rendita € 277,60.
- autorimessa censita al NCEU della Provincia di Terni al foglio 129 particella 615 sub. 26 zona cens. 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 Mq, superficie catastale 19 Mq, rendita € 43,02



2. Stato di possesso

Bene: compendio immobiliare via degli Arroni 45 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - unità immobiliare residenziale e autorimessa

L'immobile risulta essere intestato a *ESECUTATO*



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: compendio immobiliare via degli Arroni 45 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - unità immobiliare residenziale e autorimessa

SI: l'alloggio (sub.1) è al piano terra del fabbricato residenziale.

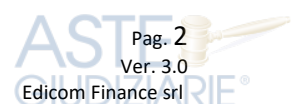


4. Creditori Iscritti

Bene: compendio immobiliare via degli Arroni 45 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - unità immobiliare residenziale e autorimessa

- *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f.:*OMISSIS*;
- *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f.:*OMISSIS*;
- *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f.: *OMISSIS*;
- *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f.: *OMISSIS*;
- *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f.: *OMISSIS*





5. Comproprietari

Beni: compendio immobiliare via degli Arroni 45 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - unità immobiliare residenziale e autorimessa

Nessuno.



6. Misure Penali



Beni: compendio immobiliare via degli Arroni 45 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - unità immobiliare residenziale e autorimessa

No



7. Continuità delle trascrizioni



Bene: compendio immobiliare via degli Arroni 45 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - unità immobiliare residenziale e autorimessa

Si



8. Prezzo

Bene: compendio immobiliare via degli Arroni 45 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - unità immobiliare residenziale e autorimessa

Valore complessivo intero: € 48.450,00



Lotto: 001 – compendio immobiliare via degli Arroni n° 45, Terni

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili, costituenti lotto unico, Il lotto è costituito da un immobile residenziale e da un garage ubicati a Terni, nel quartiere Campomicciolo, in via degli Arroni civico 45.

– immobile residenziale:

appartamento posto al piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e corte esterna esclusiva censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Terni al foglio 129 part. 615 sub. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale totale 47 Mq escluse aree scoperte 43 Mq, rendita € 277,60

– autorimessa:

garage posto al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Terni al foglio 129 part. 615 sub. 26, cat. C/6, classe 6, consistenza 17 Mq, sup. Catastale 19 Mq, rendita € 43,02

L'edificio in cui ricade il lotto è composto da un piano interrato adibito a garages e da 16 alloggi distribuiti su due piani: otto unità al piano terra e otto, duplex al piano primo e sottotetto.

Il piano interrato, cui si accede da rampa posta lungo la strada denominata via degli Arroni, è costituito da 18 box auto a servizio delle residenze e da 4 cantine.

Il collegamento con il piano terra è realizzato da scala condominiale esterna.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
Caratteristiche zona:

La zona in cui ricade il lotto è a destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati a due o tre piani con diverse tipologie di alloggi. Nelle immediate vicinanze sono presenti fabbricati la cui edificazione risale al secolo scorso, in gran parte dotati di appezzamenti agricoli coltivati.

Area urbanistica:

residenziale a traffico locale con parcheggi per I residenti.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

ospedale (0,5 Km) farmacia (0,5 Km) supermercato (0,5 Km) scuola (0,7 Km)
centro storico (1,2 Km)

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali, agricole, industriali

Importanti centri limitrofi:

Centro storico di Terni (1,2 Km)

Attrazioni paesaggistiche:

Parco fluviale del Fiume Nera (0,1 Km), cascata de'el Marmore (6 Km), lago di Piediluco (13 Km)

Attrazioni storiche:

Centro storico di Terni (1,2 Km)

Principali collegamenti pubblici: autobus nelle immediate vicinanze, stazione ferroviaria (3 km)

3. STATO DI POSSESSO:

ESECUTATO, c.f.: *OMISSIS* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Luigi La Gioia del 5 luglio rep. N° 84955/22224 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 12 luglio 2011 al numero di registro generale 8731 e numero di registro particolare 5871 da *OMISSIS*. Con sede in *OMISSIS*, c.f.: *OMISSIS*.

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 decreto ingiuntivo atto Tribunale Civile di Frosinone del 16 settembre 2016 repertorio n° 1955 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 18 novembre 2016 al numero generale 10889 e al numero particolare 1454 a favore di *OMISSIS* Con sede in *OMISSIS*,

c.f.: *OMISSIS*, per capitale di € 5.180,20 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 12.000,00, a carico di *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f.: *OMISSIS* per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà sul riportato in NCEU a foglio 15 particella 78 subalterno 9 riportato in NCEU a foglio 4 particella 398 subalterno 4 riportato in NCEU foglio 4 particella 398 subalterno 11 riportato in NCEU foglio 4 particella 398 subalterno 15 riportato in NCEU foglio 4 particella 398 subalterno 16 riportato in NCEU foglio 4 particella 398 subalterno 17 riportato in NCEU foglio 4 particella 398 subalterno 18 riportato in NCEU foglio 129 particella 615 subalterno 1 riportato in NCEU foglio 129 particella 615 subalterno 26 siti nel comune di Terni di cui alla procedura ed altri immobili.

- Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto del Tribunale Civile di Roma del 4 settembre 2015 repertorio n° 20425/2015 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 17 febbraio 2017 al numero generale 1674 ed al numero particolare 201 a favore di *OMISSIS*. Con sede in *OMISSIS*, c.f.: *OMISSIS*, domicilio ipotecario eletto in via *OMISSIS*, per capitale di € 13.201,01 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di €30.000,00, a carico di *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f.: *OMISSIS* per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà sul riportato in NCEU a foglio 15 particella 78 subalterno 9 riportato in NCEU a foglio 4 particella 398 subalterno 4 riportato in NCEU a foglio 4 particella 398 subalterno 15 riportato in NCEU a foglio 4 particella 398 subalterno 16 riportato in NCEU a foglio 4 particella 398 subalterno 17 riportato in NCEU a foglio 4 particella 398 subalterno 18 riportato in NCEU a foglio 129 particella 615 subalterno 1 riportato in NCEU a foglio 129 particella 615 subalterno 26 siti nel comune di Terni di cui alla procedura e altri immobili.
- Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale di Terni del 21 febbraio 2017 repertorio n° 188/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 29 marzo 2018 al numero generale 3297 e al numero particolare 406 a favore di *OMISSIS* Con sede in *OMISSIS* c.f.: *OMISSIS*, per capitale di € 32.359,42 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di € 60.000,00 a carico di *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f.: *OMISSIS* per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà sul riportato in NCEU a foglio 15 particella 78 subalterno 9 graffato con foglio 15 particella 93 subalterno 2 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 67 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 76 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 77 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 78 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 79 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 80 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 98 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 99 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 100 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 84 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 85 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 86 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 87 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 88 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 90 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 91 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 96 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 97 riportato in NCEU a foglio 4 particella 934 subalterno 115 riportato in NCEU a foglio 4 particella 398 subalterno 4 riportato in NCEU a foglio 4 particella 398 subalterno 11 riportato in NCEU a foglio 4 particella 398 subalterno 15 riportato in NCEU a

foglio 4 particella 398 subalterno 16 riportato in NCEU a foglio 4 particella 398 subalterno 17 riportato in NCEU a foglio 4 particella 398 subalterno 18 riportato in NCEU a foglio 129 particella 615 subalterno 1 riportato in NCEU a foglio 129 particella 615 subalterno 26 riportato in NCT a foglio 10 particella 1396 riportato in NCT a foglio 10 particella 1453 siti nel comune di Terni di cui alla procedura ed altri immobili. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- in data 20 febbraio 2024 al n° 230 di restrizione dei beni
- in data 27 marzo 2024 al n° 434 di restrizione dei beni
- in data 26 aprile 2024 al n° 540 di restrizione dei beni
- in data 8 maggio 2024 al n° 580 di restrizione dei beni
- in data 25 giugno 2024 al n° 697 di restrizione dei beni
- in data 25 giugno 2024 al n° 700 di restrizione dei beni
- in data 5 luglio 2024 al n° 758 di restrizione dei beni
- in data 5 luglio 2024 al n° 763 di restrizione dei beni

- Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate-Riscossione di Roma del 1 agosto 2022 repertorio n° 20030/9722 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 2 agosto 2022 al numero generale 9258 e al numero particolare 1201 a favore di Agenzia Delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, c.f.: 13756881002, domicilio ipotecario eletto in via Giuseppe Greza n° 14 Roma, per capitale di € 664.006,71 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di € 1.328.013,42, a carico di *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f.: *OMISSIS* per i diritti pari 1/1 di piena proprietà sul riportato in NCEU al foglio 15 particella 78 subalterno 9 graffato con foglio 15 particella 93 subalterno 2 riportato in NCEU al foglio 129 particella 615 subalterno 1 riportato in NCEU al foglio 129 particella 615 subalterno 26 siti nel comune di Terni di cui alla procedura e altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte Di Appello Roma del 22 gennaio 2025 repertorio n° 287 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 4 febbraio 2025 al numero generale 1253 e al numero particolare 984 a favore di *OMISSIS* con sede in *OMISSIS* c.f.: *OMISSIS*, a carico di *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f.: *OMISSIS* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sul riportato in NCEU a foglio 129 particella 615 subalterno 1 riportato in NCEU a foglio 129 particella 615 subalterno 26 siti nel comune di Terni di cui alla procedura.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Gli immobili riportati in NCEU al foglio 129 particella 615 subalterno 1 e al foglio 129 particella 615 subalterno 26 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 129 particella 615 (già particella 405 ex particella 67) in base alla nota di

costituzione del 20.04.2011 pratica n° tr0056406 in atti dal 20.04.2011 costituzione (n° 928.1/2011).

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Risulta essere costituito condominio; non è stato possibile determinare la situazione contabile relativa agli immobili oggetto di esecuzione nè le spese annuali.

I locali risultano occupati da arredi e oggetti, la pertinenza esterna in cattive condizioni in conseguenza della mancata pulizia e manutenzione degli scarichi a pavimento delle acque meteoriche.

L'alloggio si presenta in uno stato di conservazione e consumo coerente con la sua età: la pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi sono in legno con doppio vetro, il portone d'ingresso risulta essere graffiato nella sua pannellatura esterna, l'impianto elettrico è dotato di dispositivo magneto-termico di sicurezza, sono presenti gli impianti citofonico, telefonico e televisivo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: proprietà al ventennio

A ESECUTATO. Con sede in OMISSIS, c.f.: OMISSIS per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà, pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Luigi La Gioia** del 5 luglio rep. N° 84955/22224 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 12 luglio 2011 al numero di registro generale 8731 e numero di registro particolare 5871 da **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS**.

A **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS** per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCT a foglio 129 particella 304, riportato in NCT a foglio 129 particella 423, riportato in NCT a foglio 129 particella 471, riportato in NCT a foglio 129 particella 473, riportato in NCT a foglio 129 particella 405, riportato in NCT a foglio 129 particella 408, riportato in NCT a foglio 129 particella 411, riportato in NCT a foglio 129 particella 412, riportato in NCT a foglio 129 particella 418, riportato in NCT a foglio 129 particella 419, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Giannotti Monica** del 19 settembre 2007 repertorio n° 20716/7149 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 2 ottobre 2007 al numero di registro generale 12325 e numero di registro particolare 7689 da **OMISSIS** nato a **OMISSIS** in data **OMISSIS** c.f.: **OMISSIS** per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Terni di cui alla procedura.

A **OMISSIS** nato a **OMISSIS** in data **OMISSIS** c.f.: **OMISSIS** per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT al foglio 129 particella 67, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT al foglio 129 particella 615 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Terni del 29 luglio 1988 repertorio n° 95/641 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 2 agosto 1988 al numero di registro generale 6600 e numero di registro particolare 4904 da **OMISSIS** nata a **OMISSIS** in data **OMISSIS** c.f.: **OMISSIS** per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 19 agosto 1987

dell'immobile sito nel comune di Terni di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Giannotti Monica del 19 settembre 2007 repertorio n° 20716 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 30 gennaio 2015 al numero di registro generale 796 e numero di registro particolare 595 a favore di *OMISSIS* nato a *OMISSIS* in data *OMISSIS* c.f.: *OMISSIS* per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCT al foglio 129 particella 304, riportato in NCT al foglio 129 particella 423, riportato in NCT al foglio 129 particella 471, riportato in NCT al foglio 129 particella 473, riportato in NCT al foglio 129 particella 405, riportato in NCT al foglio 129 particella 408, riportato in NCT al foglio 129 particella 411, riportato in NCT al foglio 129 particella 412, riportato in NCT al foglio 129 particella 418, riportato in NCT al foglio 129 particella 419, e contro *OMISSIS* nata a *OMISSIS* in data *OMISSIS* c.f.: *OMISSIS* per I diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 19 agosto 1987 degli immobili siti nel comune di Terni di cui alla procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso in cui ricade il lotto è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Terni n° 418 del 25 settembre 2007 alla società *OMISSIS* Con sede in *OMISSIS*, c.f.: *OMISSIS* In qualità di proprietaria (P.G. N° 122398 del 20/07/2005) a seguito della richiesta avanzata in data 20/07/2005 e le successive integrazioni in data 27/07/2006 e 16/07/2007 e rilasciato in data 26/11/2007.

L'autocertificazione inerente il rispetto delle norme igienico-sanitarie è stata depositata il 19/07/2007, la Convenzione è stata stipulata con atto rep. n° 35773 del 19/04/2005.

Dalla domanda di accesso agli atti richiesta al Comune di Terni non risultano ulteriori titoli abilitativi che riguardino gli immobili costituenti il lotto.

7.1 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 09/01/2026 si riscontra la corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato assentito dal titolo edilizio in atti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano Regolatore Generale

in forza di D.C.C. N° 307 del 15/12/2008

zona omogenea: OP-Art.57 Zone B - *insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))*

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo, basato sulla comparazione mediante l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Listino dei prezzi degli immobili Umbria della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, principali agenzie immobiliari operanti nella città di Terni, siti web specializzati nelle compravendite immobiliari. Altre fonti di informazione: Sopralluoghi in altri immobili della stessa zona e delle zone limitrofe aventi caratteristiche similari..

8.3 Valutazione corpi:**Riepilogo:**

<i>Corpi</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore unitario €/Mq</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<i>F 129 part 516 sub 1 - alloggio</i>	<i>47 Mq</i>	<i>950</i>	<i>44650</i>
<i>F 129 part. 516 sub 26 - autorimessa</i>	<i>19 Mq</i>	<i>650</i>	<i>12350</i>
			TOTALE
			€ 57.000,00

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%) - **15% PARI A € 8.550,00**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 48.450,00

Allegati:

- 1 documentazione fotografica
- 2 documentazione catastale
- 3 ispezioni ipotecarie

Data generazione: 05-03-2026

L'Esperto alla stima
arch. DANIELE SECCO

