
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 001 - Capannone in-
dustriale

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: Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

OMISSIS, foglio 2, particella 117, indirizzo V.lo Stazione 33/A, comune Stroncone, categoria D/7, rendita € 4.934,00

2. Stato di possesso

Bene: Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2022 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Tipologia contratto: durata nove anni, scadenza 31/12/2030. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2029 Data di rilascio: 31/12/2030

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Continuità delle trascrizioni: SI

7. Prezzo

Bene: Vocabolo Stazione n. 33 - Stroncone (TR) - 05039

Lotto: 001 - Capannone industriale

Valore complessivo intero: 179.803,13

Beni in **Stroncone (TR)**
Località/Frazione
Vocabolo Stazione n. 33

Lotto: 001 - Capannone industriale

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: Capannone industriale.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Vocabolo Stazione n. 33

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 2, particella 117, indirizzo V.lo Stazione 33/A, Comune Stroncone, categoria D/7, rendita € 4.934,00

Derivante da: variazione del 11/11/2005, convalida classamento proposto.

Confini: i confini sono rappresentati dalle partt 118/412/624.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la suddivisione interna dei locali destinati ad uso ufficio risulta diversa rispetto a quella riportata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di nuove tramezzature interne.

Presentazione di una nuova planimetria catastale: € 1.000,00.

Oneri Totali: **€ 1.000,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona mista industriale/artigianale

Caratteristiche zona: extraurbana normale.

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Stroncone e Terni.

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee 250 m., stazione ferroviaria 290 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2022 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

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

Tipologia contratto: durata nove anni, scadenza 31/12/2030.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2029.

Data di rilascio: 31/12/2030.

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 volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Notaio Pasqualini Gianluca in data 16/01/1993 ai nn. 26983. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 18/10/2002 ai nn. 10790/2192.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 100.000,00. Importo capitale: € 83.781,84. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 13/04/2016 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.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS. Importo ipoteca: € 248.578,47. Importo capitale: € 497.156,94. A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 03/03/2023 ai nn. 1475/10923. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 03/03/2023 ai nn. 2556/290 .

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 148.592,52. Importo capitale: € 74.296,26. A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 15/04/2024 ai nn. 1586/10924. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 19/04/2024 ai nn. 4273/453.

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:

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: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **Proprietario/i ante ventennio fino 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:

Numero pratica: 397
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria.
Per lavori: sanatoria di opere abusive L. n. 47 dl 28/02/1985 art. 31 e 40 comma 5.
Oggetto: edificio ad uso industriale.
Presentazione in data 19/01/1989.
Rilascio in data 11/03/2004 al n. di prot. 351/1.
Abitabilità/agibilità in data 08/01/2005 al n. di prot. 137.

Numero pratica: 103/2004
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.
Per lavori: trasformazione in uffici di alcuni locali.
Oggetto: manutenzione straordinaria.
Presentazione in data 25/11/2004 al n. di prot. 9871.
Rilascio in data 08/06/2004 al n. di prot. 4743.
Abitabilità/agibilità in data 08/01/2005 al n. di prot. 137.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la suddivisione interna dei locali destinati ad uso ufficio risulta diversa rispetto a quella riportata negli elaborati progettuali approvati dalla Amministrazione Comunale.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di nuove tramezzature interne.

sanatoria edilizia tramite presentazione di una SCIA. : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Capannone industriale**

fabbricato ad uso industriale destinato parte a deposito e parte ad uffici.

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 **1.147,00**.

E' posto al piano terreno.

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta.

L'edificio è stato ristrutturato parzialmente all'inizio degli anni 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 33/A; ha un'altezza utile interna variabile da circa un minimo 3,30 m. a circa un massimo 8,30.

L'intero fabbricato è composto da un solo piano.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti per la parte destinata ad uffici e per la parte esterna coperta da tettoia, scarse per la parti destinate a deposito/magazzino.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: in lamiera metallica sagomata coibentata condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Copertura	tipologia: a falde materiale: in lamiera metallica sagomata. condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.
Fondazioni	tipologia: fondazioni discontinue a plinti materiale: acciaio e calcestruzzo condizioni: non verificabile in quanto interrate Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.
Fondazioni	tipologia: impossibile da verificare in quanto totalmente interrate. Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Strutture verticali	materiale: in acciaio con tamponature in muratura. condizioni: scarse Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: a più ante materiale: metallo condizioni: buone

	Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: metallo condizioni: scarse Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Manto di copertura	materiale: lamiere metalliche sagomate condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonacata e tinteggiata condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: al rustico condizioni: scarse Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Portone di ingresso	tipologia: anta scorrevole (deposito grande) e e anta doppia in metallo e vetro (deposito piccolo). materiale: metallo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona destinata a deposito.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone conformità: privo di dichiarazione di conformità Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Elettrico	tipologia: canaline esterne e in parte sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: allegata alla richiesta di agibilità
Fognatura	tipologia: collegato alla rete fognaria urbana.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: privo di dichiarazione di conformità. Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** conformità: **allegata alla richiesta di agibilità**
 Riferito limitatamente a: zona destinata ad uffici.

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. La superficie esterna è stata considerata al 10% e la tettoia al 30%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unità immobiliare destinata ad attività produttiva	sup reale lorda	1.147,00	1,00	1.147,00
		1.147,00		1.147,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed nel sottosuolo

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 del Mercato Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 250/500.

8.3 Valutazione corpi:

Capannone industriale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 215.062,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità immobiliare destinata ad attività produttiva	1.147,00	€ 250,00	€ 286.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 286.750,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
carente stato di conservazione e scarso livello delle finiture detrazione del 25.00%			€ -71.687,50
Valore Finale			€ 215.062,50
Valore corpo			€ 215.062,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 215.062,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 215.062,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone industriale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.147,00	€ 215.062,50	€ 215.062,50

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%)	€ 32.259,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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:	€ 179.803,12
---	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1 / 2025

Imposta di registro pari al 9% sul valore dell'immobile e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa pari ad euro 50,00 ciascuna.

Data generazione:
01-07-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Enzo Marinelli