

---

**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 003 - Autorimessa sub**  
**19**

**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 Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - Autorimessa sub 19

**Corpo:** Autorimessa sub 19

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 95, particella 503, subalterno 19, indirizzo via Collestatte 120 Terni, interno 6, piano interrato, comune Terni, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € € 36,41

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - Autorimessa sub 19

**Corpo:** Autorimessa sub 19

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - Autorimessa sub 19

**Corpo:** Autorimessa sub 19

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - Autorimessa sub 19

**Corpo:** Autorimessa sub 19

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - Autorimessa sub 19

**Corpo:** Autorimessa sub 19

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - Autorimessa sub 19

**Corpo:** Autorimessa sub 19

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **7. Prezzo**

**Bene:** Via Collestatte 120 - Collestatte - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 003 - Autorimessa sub 19

**Valore complessivo intero:** 9.604,00

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione **Collestatte**  
Via Collestatte 120

**Lotto: 003 - Autorimessa sub 19**

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: Autorimessa sub 19.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Collestatte, Via Collestatte 120**

**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 95, particella 503, subalterno 19, indirizzo via Collestatte 120 Terni, interno 6, piano interrato, comune Terni, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € € 36,41.

Derivante da: Variazione toponomastica del 26-06-2019.

Confini: corsia comune, sub 20 e sub 18.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

zona residenziale di completamento.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**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.

**Importanti centri limitrofi:** centro storico Collestatte.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale del Nera.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autolinee a 600 mt circa.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Durante il sopralluogo l'autorimessa risultava ingombra di oggetti di vario genere che la proprietà si è dichiarata disponibile a rimuovere in tempi brevi.

**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 13/04/2016 ai nn. 667/2016. Iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 29/06/2016 ai nn. 6389/821.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro 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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 11,45 x12 = 137,40.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 511,01 . Per le quali non è stato ancora emesso decreto ingiuntivo.

**Millesimi di proprietà:** 6,561

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessaria.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **Proprietario/i ante ventennio** fino al **29/10/2002**. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto notarile di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 123

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire.

Per lavori: realizzazione di un edificio residenziale in Collestatte.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 21/03/2007 al n. di prot. 123.

Numero pratica: 347

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: variante essenziale.

Oggetto: variante essenziale al progetto n. 123 del 21-03-2006.

Rilascio in data 27/10/2009 al n. di prot. 347.

Abitabilità/agibilità presentata in data 27/10/2009.

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa sub 19**

autorimessa di recente costruzione in buono stato di manutenzione, con ingresso da rampa esterna in cemento e cancello a due ante con motorizzazione elettrica; porta basculante metallica per accedere all'interno della singola autorimessa, pavimentazione in calcestruzzo autolivellante, pareti divisorie in blocchetti di calcestruzzo pressovibrato, tinteggiate; impianto elettrico con canalizzazioni esterne.

### **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 **17,00**

E' posto al piano: interrato.

L'edificio è stato costruito nel: primo decennio degli anni 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi, di cui fuori terra n. tre e interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'intero edificio si presenta esternamente in un buono stato di conservazione, con una originale copertura curva e finiture di buon livello.

**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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup reale lorda	17,00	1,00	17,00
		<b>17,00</b>		<b>17,00</b>

**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. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia, 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.

**8.3 Valutazione corpi:****Autorimessa sub 19. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.900,00.

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. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia, 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.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	17,00	€ 700,00	€ 11.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.900,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 11.900,00</b>
Valore corpo			€ 11.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa sub 19	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	17,00	€ 11.900,00	€ 11.900,00

**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%):	€ 1.785,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 511,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	<b>€ 9.604,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, se l'auto-rimessa è pertinenza di una abitazione acquistata con agevolazioni "prima casa", può godere dello stesso trattamento fiscale, anche se venduta con atto separato.

Data generazione:  
01-07-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Enzo Marinelli**