
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio via Garibaldi 89**

contro: **ESECUTATO**

N° Gen. Rep. **9/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14 gennaio 2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. TOMMASO BELLEI**
Custode **giudiziario: Dott. FABRIZIO CAMPANA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001-appartamento uso ufficio in Terni, via G. Garibaldi
n° 89, piano primo

Esperto alla stima: **arch. DANIELE SECCO**

Codice fiscale: SCCDNL77T30D786I

Studio in: Via Palmucci 21 - 05100 Terni

Fax: 3934149974

Email: danielesecco@gmail.com

Pec: daniele.secco@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via G. Garibaldi n°89 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento uso ufficio in via G. Garibaldi n° 89, piano terra- primo

Catasto Fabbricati della provincia di Terni

Foglio 116 particella 176 sub. 40 cat. A/10 , z.c. 1°, classe 2 vani 4,5 sup.cat.le

104 Mq, rendita €1638,46

2. Stato di possesso

Bene: via G. Garibaldi n°89 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento uso ufficio in via G. Garibaldi n° 89, piano terra- primo

L'immobile risulta essere intestato a **ESECUTATO** per la quota di 100/100

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via G. Garibaldi n°89 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento uso ufficio in via G. Garibaldi n° 89, piano terra- primo

Si – è presente un ascensore.

4. Creditori Iscritti

Bene: via G. Garibaldi n°89 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento uso ufficio in via G. Garibaldi n° 89, piano terra- primo

1- EQUITANIA ESATRI S.P.A. Con sede in Milano, C.F.:09816500152 (domiciliata presso la sede della EQUITANIA TERNI S.P.A. Agente della riscossione della Provincia di Terni in piazza del Mercato n° 52)

2- EQUITANIA NORD S.P.A. Con sede in Milano, C.F.: 07244730961 (con domicilio presso lo sportello di riscossione in Brescia, via Cefalonia n° 49)

3- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, C.F.: 13756881002 (domiciliata in Brescia, via Cefalonia n° 49)

4- CONDOMINIO VIA GARIBALDI N° 89, con sede in Terni, C.F.:91052010559 (con domicilio legale presso avv. Paola Conti con studio in Terni, via Giuseppe Garibaldi n° 89)

5. Comproprietari

Beni: via G. Garibaldi n°89 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento uso ufficio in via G. Garibaldi n° 89, piano terra-primo

Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via G. Garibaldi n°89 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento uso ufficio in via G. Garibaldi n° 89, piano terra-primo

No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via G. Garibaldi n°89 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento uso ufficio in via G. Garibaldi n° 89, piano terra-primo

Continuità delle trascrizioni:

Si

8. Prezzo

Bene: via G. Garibaldi n°89 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - appartamento uso ufficio in via G. Garibaldi n° 89, piano terra-primo

Valore complessivo intero: €101.200,00

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
via G. Garibaldi n°89

Lotto: 001 - appartamento uso ufficio in via G. Garibaldi n° 89, piano primo

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il bene è costituito da un appartamento uso ufficio posto al primo piano di un fabbricato sito in Terni, via G. Garibaldi n° 89, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Terni al Foglio 116 particella 176 sub. 40 cat. A/10, z.c. 1°, classe 2 vani 4,5 sup.cat.le 104 Mq, rendita €1638,46.

Il bene comprende anche diritti sull'ingresso comune posto al piano terra, sul vano scala e sul locale ascensore.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento si sviluppa su tre livelli e risulta essere realizzato mediante struttura in muratura portante in mattoni e pietra, con consolidamenti realizzati in c.a., la copertura è a doppia falda con manto in laterizio.

Lo stesso è parte di un agglomerato edilizio a sviluppo lineare e pertanto vi sono altri due fabbricati in adiacenza, parallelamente all'asse ovest-est di via G. Garibaldi.

Il prospetto principale, intonacato e tinteggiato, affaccia a sud e in corrispondenza del piano terra è presente il portone d'ingresso in legno, oltre a un cancello in ferro con serratura posto nell'androne che conduce al vano scala e all'ascensore.

Il lato nord dello stesso affaccia su corti interne.

L'appartamento si presenta in buone condizioni generali, privo di vizi sia per quanto concerne gli impianti che le finiture.

L'unità immobiliare si compone di: ingresso, tre stanze adibite a uffici, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio ed ha una superficie calpestabile pari a 80 Mq.

L'accesso all'appartamento avviene dal pianerottolo del primo piano, su cui affacciano due finestre corrispondenti a due dei tre locali adibiti a uffici.

Dall'ingresso, in cui è posizionata la caldaia a gas a camera stagna, il quadro di comando dell'impianto elettrico ed il plenum da cui si diramano i condotti dell'impianto di ventilazione meccanica controllata, si accede al locale ufficio che affaccia a sud.

Questo è dotato di una finestra che affaccia su via G. Garibaldi e da cui si accede al disimpegno, che conduce agli altri locali.

L'ufficio centrale ha una finestra che affaccia sulla corte interna, l'ufficio a nord ha anch'esso una finestra che affaccia sulla stessa corte.

Il bagno è privo di aperture verso l'esterno, così come il ripostiglio, che è stato ricavato in un locale la cui destinazione d'uso catastale risulta essere quella di servizio igienico.

I locali hanno altezza pari a 3,50 M.

La pavimentazione è in legno laminato multistrato e si presenta in buone condizioni, i serramenti esterni sono in legno con vetro doppio, le persiane esterne sono in legno verniciato.

Il bagno ha pavimentazione e rivestimenti murali in gres porcellanato ed è dotato di vasca.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia e torrette a pavimento negli uffici, dispositivo magnetotermico e quadro di comando; l'impianto di riscaldamento- acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato da una caldaia a metano a camera stagna e termosifoni in alluminio.

Dei suddetti impianti non risultano certificazioni di conformità e/o dichiarazioni di rispondenza, essi si presentano completi e in buone condizioni, apparentemente pronti all'uso.

L'appartamento è dotato di un impianto di ventilazione meccanica controllata con diffusione canalizzata in tutti gli ambienti.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in via G. Garibaldi n°89, nel pieno centro storico di Terni. La zona in cui ricade è ben fornita dai principali servizi: l'ospedale risulta distante poche centinaia di metri e nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti farmacie, scuole d'infanzia oltre che primarie e secondarie, fermate del trasporto pubblico locale e uffici sia della Pubblica Amministrazione che delle aziende fornitrici dei principali servizi (acqua, luce, gas, telefonia). Il principale parco cittadino dista poche centinaia di metri e a ridosso di via G. Garibaldi si trova il tratto urbano del parco fluviale del fiume Nera. La zona è a traffico limitato ed i parcheggi sono riservati ai residenti/autorizzati, vi sono un buon numero di farmacie. Nelle vicinanze sono presenti sia supermercati che attività commerciali (alimentari, abbigliamento, artigianato, elettrodomestici/telefonia,...).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: parco fluviale del fiume Nera.

Attrazioni storiche: centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus , taxi , stazione ferroviaria (1200 m)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 02/07/2025, l'immobile risulta essere occupato da:

ESECUTATO, in quanto proprietario dello stesso.

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:

1- IPOTECA LEGALE R.P. N° 1364 del 13/06/2008,

derivante da (art.77 del D.P.R. 602 del 1973), a favore EQUITANIA ESATRI s.p.a. Con sede in Milano, codice fiscale: 09816500152 (domiciliata presso la sede di EQUITANIA TERNI s.p.a. Agente della Riscossione della Provincia di Terni in Piazza del Mercato n° 52) e contro **ESECUTATO** per € 112.056,34 (centododicimilacinquantasei virgola trentaquattro) di cui capitale € 56.028,17 (cinquantaseimilaventotto virgola diciassette) gravante sulla porzione immobiliare sita in Terni, via Giuseppe Garibaldi n° 89 censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 116, p.lla 176 sub. 40 (cat. A/10).

2- IPOTECA LEGALE R.P. N° 1150 del 24/10/2013

derivante da (art.77 del D.P.R. 602 del 1973), a favore EQUITANIA NORD s.p.a. Con sede in Milano, codice fiscale: 07244730961 (con domicilio presso lo sportello di riscossione in Brescia, via Cefalonia n° 49) e contro **ESECUTATO**, per € 131,058.10 (centotrentunomilacinquecentootto virgola dieci) di cui capitale € 65.754,05 (sessantacinquemilasettecentocinquantaquattro virgola zero cinque) gravante sulla porzione immobiliare sita in Terni, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 116 p.lla 176 sub. 40 (cat. A/10).

3- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE R.P. N° 41 del 18/01/2022

derivante (ruolo e avviso di addebito esecutivo), a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, codice fiscale: 13756881002 (domiciliata in Brescia, via Cefalonia n° 49) e contro **ESECUTATO**, per € 1.152.447,44 (unmilione centocinquantaquattrocentoquarantasette virgola quarantaquattro) di cui di capitale @ 576.223,72 (cinquecentosettantaseimiladuecentoventitrè virgola settantadue), gravante sulla porzione immobiliare sita in Terni, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 116 p.lla 176 sub. 40 (cat. A/10).

4.2.2 Pignoramenti:

4- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI R.P. N° 1114 del 07/02/2025,

notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 17/01/2025 rep. N° 76, a favore CONDOMINIO VIA GARIBALDI N° 89, con sede in Terni, codice fiscale: 91052010559 (con domicilio legale presso avv. Paola Conti con studio in Terni, via Giuseppe Garibaldi n° 89) e contro **ESECUTATO**, per € 2.872,08 (duemilaottocentosettantadue virgola zero otto) oltre interessi, gravante sulla porzione immobiliare sita in Terni, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 116 p.lla 176 sub. 40 (cat. A/10).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Non determinate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare risulta attualmente di proprietà di **ESECUTATO**, ad essa pervenuta in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Sbrolli, già di Terni, in data 27/03/2002 rep. N° 125551, trascritto a Terni in data 22/04/2002 al n° 2900 di formalità.

PROPRIETA' AL VENTENNIO ESECUTATO.

- atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Sbrolli, già di Terni, in data 27/03/2002 rep. N° 125551, trascritto a Terni in data 22/04/2002 al n° 2900 di formalità
con il quale la società **OMISSIS**, vendeva ed in piena proprietà trasferiva alla **ESECUTATO**:
appartamento a uso ufficio in Terni, via G. Garibaldi n° 89, posto al piano primo (in catasto p.t.-1) censito nel N.C.E.U. Di detto comune al foglio 116 p.lla 176 sub 40, z.c.1, cat. A/10, classe 2°, di vani 4,5 (quattro virgola cinque), R.C. € 1638,46.
Nella vendita sono comprese pro-quota tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione quanto venduto come per legge.
La vendita ha luogo per il prezzo di € 124.724,34 oltre I.V.A. Come per legge, somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con espressa rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Si precisa che nel ventennio, tra gli atti di trasferimento dell'immobile in oggetto non risultano atti di donazione e non si apprezza la costituzione di fondo patrimoniale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza di autorizzazione edilizia prot.42145 del 29/05/2002

variazione di destinazione d'uso senza opere, ai sensi dell' art 6 Legge Regionale 55/87

7.1 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 02/07/2025, si riscontra la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e lo stato assentito dall'ultimo titolo edilizio in atti, ad eccezione del locale ripostiglio che risulta essere stato ricavato in un locale accatastato come servizio igienico.

Dagli esiti della richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Terni il giorno 26/10/2025 risulta il seguente titolo edilizio:

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. 42145 del 29/05/02, richiedente: **OMISSIS** in qualità di legale rappresentante della **OMISSIS**, INTERVENTO:

VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE, autorizzato il 10/07/2002 con nota dirigenziale prot. 42145.

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: A-Centro Storico
Norme Tecniche di Attuazione: Titolo IV-Disciplina del centro storico di Terni artt. da 155 a 173.

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.

Grazie al ricorso a dati storici di compravendita il metodo sintetico consente di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti certi e obiettivi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico 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.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 900.00 - Max €1400.00;

Altre fonti di informazione: sopralluoghi diretti in altri immobili della stessa zona e delle zone limitrofe..

8.3 Valutazione lotto:

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commercia le</i>	<i>Valore unitario €/Mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C.T. Di Terni Foglio 116 part. 176 sub. 40	appartamen to uso ufficio cat A/10	104 Mq	1.150,00	1	€ 119.600,00

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%)

€ 17.940,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 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:

€ 101.160,00
arrotondabile
a

€ 101.200,00

Il sottoscritto CTU ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell' Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, 13-12-2025

L'Esperto alla stima

arch. DANIELE SECCO

allegati:

- documentazione fotografica (sopralluogo 02/07/2025)
- documentazione catastale
- inquadramento urbanistico – estratto P.R.G./N.T.A.
- Ispezione ipotecaria