

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

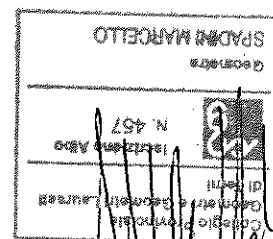
contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **75/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Via Del Leone**  
**n.44**

Esperto alla stima: Geom. Marcello Spadini  
Codice fiscale: SPDMCL54H01F844D  
Studio in: Via delle Petrare 7 - 05035 Narni  
Telefono: 0744-744450  
Email: spadini.marcello@gmail.com  
Pec: marcello.spadini@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Del Leone n.44 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Del Leone n.44

**Corpo:** Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** OMISSIS nata a Terni il 10/03/1982 C.F. OMISSIS, foglio 116, particella 52, subalterno 60, indirizzo Via Del Leone n.44, piano 3-T, comune Terni, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5 vani, superficie 65 mq, rendita € 264.68

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Del Leone n.44 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Del Leone n.44

**Corpo:** Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Del Leone n.44 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Del Leone n.44

**Corpo:** Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato

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

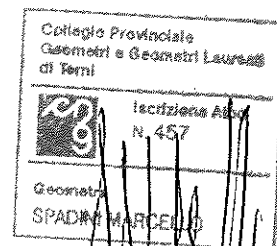
### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Del Leone n.44 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Del Leone n.44

**Corpo:** Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato

**Creditori Iscritti:** OMISSIS



**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Del Leone n.44 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Del Leone n.44

**Corpo:** Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Del Leone n.44 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Del Leone n.44

**Corpo:** Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Del Leone n.44 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Del Leone n.44

**Corpo:** Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

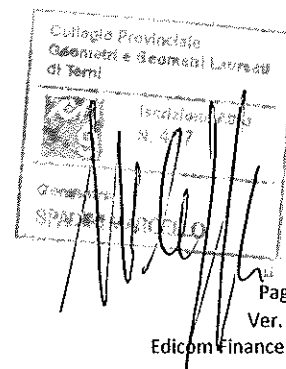
**8. Prezzo**

**Bene:** Via Del Leone n.44 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001 - Via Del Leone n.44

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Terni (Terni)**  
**Località/Frazione TERNI**  
**Via Del Leone n.44**

**Lotto: 001 - Via Del Leone n.44**

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:** Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Del Leone n.44**

**Quota e tipologia del diritto**  
 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà  
 Cod. Fiscale: OMISSIS  
Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il 10/03/1982 C.F. MRGMGL82C50L117T, foglio 116, particella 52, subalterno 60, indirizzo Via Del Leone n.44, piano 3-T, comune Terni, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5 vani, superficie 65 mq, rendita € 264.68

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione, costruito in tempi molto antichi e ristrutturato precisamente nell'anno 1999. L'appartamento residenziale oggetto di esecuzione è ubicato al piano terzo, la cantina è ubicata al piano terra con accesso dalla corte comune. Il CTU Geometra Marcello Spadini dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni comune di Terni, al foglio 116 particella 52 subalterno 60 per quanto riguarda l'appartamento e la cantina con categoria A/3 di classe 5.

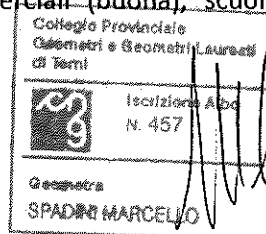
**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia (buona), locali commerciali (buona), scuola materna - elementare - media (buona), supermercato (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali



*[Handwritten signature]*

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria di Terni 1 km, Autobus 200 mt, E-45 5 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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 attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di  
Dr. Filippo Federici in data 23/07/1999 ai nn. 63179;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 27/07/1999 ai nn. 1484

##### 4.2.2 Pignoramenti:

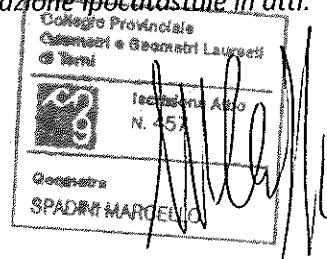
- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di  
Ufficiale giudiziario di Terni in data 27/03/2016 ai nn. 949  
iscritto/trascritto a Terni in data 09/05/2016 ai nn. 3185;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

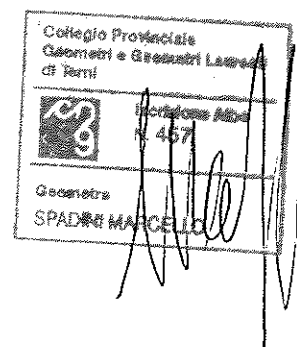
##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



## 4.3 Misure Penali

Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il C.T.U. Geometra MARCELLO SPADINI dichiara che alla data del 28/10/2016, come da comunicazione della amministratrice condominiale, le spese condominiali già scadute ed insolute nei confronti dell'esecutata sono pari ad € 3.585.92.

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà riferiti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

per l'appartamento 35.66 millesimi

per la cantina 032 millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/11/1965. In forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Andrea Paletti, in data 30/04/1940, ai nn. ; registrato a TERNI, in data 10/05/1940, ai nn. 1565/148; trascritto a Spoleto, in data 20/05/1940, ai nn. 1734.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/11/1965 al 22/12/1974. In forza di atto di permuta a rogito di Dr. Moretti, in data 30/11/1965, ai nn. 9821/5287; registrato a TERNI, in data 13/12/1965, ai nn. 2718/110; trascritto a Spoleto, in data 21/12/1965, ai nn. 6166.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/12/1974 al 04/07/1998. In forza di riconfiungimento di nuda proprietà.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/07/1998 al 23/05/2000. In forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Filippo Federici, in data 04/07/1998, ai nn. 48867; trascritto a TERNI, in data 13/07/1998, ai nn. 4872.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/05/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Filippo Federici, in data 23/05/2000, ai nn. 74061/7996; trascritto

a TERNI, in data 29/05/2000, ai nn. 3551.

Note: Il CTU Geom. Spadini Marcello precisa che per errore nella precedente trascrizione l'atto è stato ritrascritto in data 02-06-2000 al n. 3662, specificando che trattasi di doppia trascrizione dello stesso titolo di compravendita.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione edilizia n.29765 del 09/06/1999  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Ristrutturazione edilizia di due fabbricati interni Via del Leone 40-42-44  
 Oggetto: ristrutturazione  
 Rilascio in data 09/06/1999 al n. di prot. 29765

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria 47/85 prot.23090/86  
 Oggetto: condono 47/85  
 Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot.  
 Rilascio in data 23/09/1996 al n. di prot. 23090

Numero pratica: Variante alla concessione n.29765 del 09-06-1999  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: Ristrutturazione edilizia di due fabbricati interni Via del Leone 40-42-44  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 24/07/2000 al n. di prot.  
 Rilascio in data 26/04/2001 al n. di prot. 47333

**7.1 Conformità edilizia:**

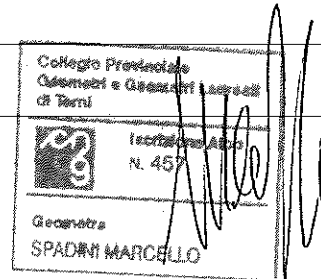
**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n.307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	AAb3 Zone A residenziali (Ristutturazione edilizia pesante) (art.163-169)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	AAb3 Zone A residenziali (Ristrutturazione edilizia pesante) (art.163-169)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento al piano terzo e cantina al piano terra**

L'appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terzo, nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni in Via Del Leone n.44 con identificativi catastali foglio 116 particella 52 subalterno 60. Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 03/10/2016 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate:l'appartamento è situato al piano terzo del fabbricato, l'edificio è stato realizzato in tempo molto antico e ristrutturato regolarmente nell'anno 1999.Lo stesso è composto da: un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno.L'appartamento si presenta in ottime condizioni, essendo ristrutturato, con rifiniture interne buone, è stato realizzato con struttura portante mista muratura e cemento armato e fondelli in muratura, solai in latero cemento, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno verniciato bianco con vetri doppi, i pavimenti risultano essere in parquet in tutte le stanze tranne il bagno e la cucina in gres ceramico, le rifiniture sono buone, la tinteggiatura a tempera bianca, l'intonaco di tipo civile, le porte interne in legno tamburato con portone d'ingresso di tipo blindato.Inoltre sono presenti nel locale bagno e nell'angolo cottura due lucernai sul solaio di copertura.Il CTU precisa che una piccola porzione del parquet nel locale soggiorno risulta essere macchiata, quindi dovrà essere ritrattato.Per quanto riguarda gli impianti il CTU dichiara che: il riscaldamento e acqua calda sanitaria sono prodotti da una caldaia autonoma dell'unità immobiliare urbana alimentata a gas metano di città, ubicata all'interno dell'angolo cottura.L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia rispettosi delle norme vigenti.La cantina annessa all'appartamento al piano terzo ad uso di civile abitazione, è ubicata al piano terra nel fabbricato condominiale sito nel Comune di Terni in Via Del Leone n.44 con identificativi catastali foglio 116 particella 52 subalterno 60.Il CTU dichiara che nel sopralluogo del 03/10/2016 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della stessa cantina che qui di seguito saranno elencate:la cantina è situato al piano terra dell'intero blocco di fabbricato.La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 1.60.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,76**

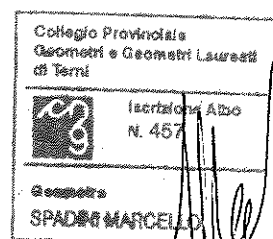
E' posto al piano: 3-T

L'edificio è stato costruito nel: in tempo molto antico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. H med. 2.80

di cui fuori terra n. 4





Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **laterocemento** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno**  
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno**  
tamburato condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni**  
**pietrame** rivestimento: **intonaco**  
civile condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato**  
condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **portone blindato**  
accessori: **senza maniglione**  
**antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **gres**  
**ceramico** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **gres**  
**ceramico** condizioni: **buone**

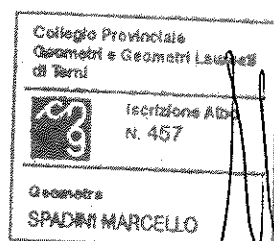
**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti**  
**normative**

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti**  
**normative**



Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**  
 condizioni: **buone** conformità:  
**rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona**  
 condizioni: **buone** conformità:  
**rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione:  
**metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

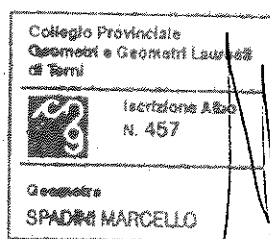
tipologia: **sottotraccia** alimentazione:  
**diretta da rete comunale** condizioni:  
**buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino:  
**assente** condizioni: **buone**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione:  
**metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina	sup reale netta	3,60	1,00	3,60
soggiorno	sup reale netta	27,63	1,00	27,63
camera	sup reale netta	12,72	1,00	12,72
wc	sup reale netta	3,81	1,00	3,81
		<b>47,76</b>		<b>47,76</b>

**Accessori**

1. Cantina posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 1,60 mq

Valore a corpo: € 1120

Note: cantina al piano terra a servizio dell'appartamento dotata di impianto elettrico

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marcello Spadini applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marcello Spadini ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 1500,00 al Mq. per l'appartamento al piano terzo, per il locale ad uso cantina al piano terra €700,00 Mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio tecnico di Terni; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA, OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE); Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

**8.3 Valutazione corpi:**

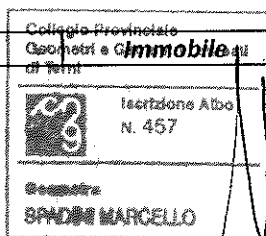
**Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina	3,60	€ 1.500,00	€ 5.400,00
soggiorno	27,63	€ 1.500,00	€ 41.445,00
camera	12,72	€ 1.500,00	€ 19.080,00
wc	3,81	€ 1.500,00	€ 5.715,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.640,00
Valore corpo			€ 71.640,00
Valore Accessori			€ 1.120,00
Valore complessivo intero			€ 72.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.760,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-------------------------	----------------------	-------------------------



			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
Appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	47,76	€ 72.760,00	€ 72.760,00

**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% )	€ 10914,00
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:	€ 61846,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
04-11-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Marcello Spadini**

