

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

promossa da: **-OMISSIS-**

contro i Sigg.ri: **-omissis-**

N° Gen. Rep. **216/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/09/2016

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

Custode Giudiziario: **dott. Bruno Gubbiotti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Giuseppe Longhi  
**Codice fiscale:** LNGGPP61C10L117E  
**Partita IVA:** 00562500553  
**Studio in:** Largo Passavanti 13 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744427774  
**Fax:** 0744427774  
**Email:** longhigi2@alice.it  
**Pec:** giuseppe.longhi@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Paradisi 3 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A4]

**Dati Catastali:** foglio 117, particella 386, subalterno 4, indirizzo Via Paradisi 3, interno 3, piano 3, sezione censuaria Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 258,23

### 2. Possesso

**Bene:** Via Paradisi 3 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Paradisi 3 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Paradisi 3 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** -OMISSIS-

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Paradisi 3 - Terni (Terni) - 05100

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Paradisi 3 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Paradisi 3 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Paradisi 3 - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 90.294,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione  
Via Paradisi 3

**Lotto: 001**

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: A.**

**Abitazione di tipo civile [A4] sita in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Paradisi 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di -omissis- – Proprietario per 1/2**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- – Residenza: Terni

**1/2 di -omissis- – Proprietaria per 1/2**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- – Residenza: Terni

Eventuali altri comproprietari: Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - omissis - con residenza in Terni, sezione censuaria Terni, foglio 117, particella 386, subalterno 4, indirizzo Via Paradisi 3, interno 3, piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita: euro 258,23

Confini: Il bene confina con altre proprietà anche condominiali.

Conformità catastale:

Risulta una difformità catastale per quanto riguarda l'ampiezza del vano cucina che in realtà misura 1,38 metri e non 2,50 metri come riportato in planimetria; di conseguenza non si dichiara la conformità catastale.

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

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è rappresentato da un appartamento di civile abitazione; la zona dove questo risulta situato presenta le seguenti caratteristiche essenziali:

**Caratteristiche zona:** si tratta di una zona semicentrale normale a traffico scorrevole.

**Area urbanistica:** area prevalentemente residenziale provvista di opere di urbanizzazione primarie e secondarie con relative strutture e servizi; situata in prossimità del centro cittadino, presenta buone possibilità di parcheggio.

**Importanti centri limitrofi:** Spoleto, Narni, Amelia, San Gemini.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zone prevalentemente residenziali.

**Attrazioni paesaggistiche:** il Lago di Piediluco e la Cascata delle Marmore sono le zone caratterizzate da una più forte pressione turistica.

**Attrazioni storiche:** il sito archeologico di Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** la zona risulta collegata al centro e alla periferia cittadina in modo ottimale grazie ai servizi pubblici esistenti.

**Servizi offerti dalla zona:** la zona presenta buone strutture residenziali e commerciali.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A4] sita in Terni (Terni), Via Paradisi 3**

Occupato da -omissis-, in qualità di proprietari per 1/2 ciascuno dell'immobile

### 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 GRIMALDI SERVIZI FINANZIARI SPA contro - omissis- - derivante da: atto di mutuo a garanzia di 72 cambiali - Importo ipoteca: Lire 51.624.000

Rogito: Dott. Carlo Filippetti notaio in Terni in data 25/10/1988 rep. n. 11975 - iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 9/11/1988 ai nn. 1237 reg. part. e 8797 reg. gen.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di -OMISSIS- contro -omissis- - derivante da: atto di mutuo della durata di 15 anni -

Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00

Rogito: Dott. Gian Luca Pasqualini notaio in Terni in data 7/07/2010 rep. n. 57556/13145 - iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 12/07/2010 ai nn. 1577 reg. part. e 8497 reg. gen.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di -OMISSIS- contro -omissis- - derivante da: atto di mutuo della durata di 15 anni -

Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00

Rogito: Dott. Gian Luca Pasqualini notaio in Terni in data 7/07/2010 rep. n. 57556/13145 - iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 18/06/2015 ai nn. 768 reg. part. e 5352 reg. gen.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione non risultano essere gravati da altre iscrizioni o trascrizioni, così come accertato dall'ispezione compiuta dal sottoscritto C.T.U. in data 8/07/2016 presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A4] sita in Terni (Terni), Via Paradisi 3**

**Spese di gestione condominiale:**

In base al sopralluogo effettuato in data 7/04/2016 si attesta che l'immobile non presenta nessun amministratore, non essendo stata rilevata nessuna gestione di tipo condominiale

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** - OMISSIS - proprietari per 1/2 cadauno; proprietari fino al **25/10/1988 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**Titolare/Proprietario:** -omissis- proprietari per 1/2 cadauno **dal 25/10/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Dott. Carlo Filippetti notaio in Terni in data 25/10/1988 rep. n. 11974 - trascritto a: Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 9/11/1988 ai nn. 6528 reg. part. e 8796 reg.gen.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A4] sita in Terni (Terni), Via Paradisi 3**

**Costruttore:** Sconosciuto

**Permesso a costruire:** non noto

**Agibilità:** non nota

**Attestazione Prestazione Energetica:** non conosciuta

**Indice di prestazione energetica:** Non noto

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Note sulla conformità:** Il fabbricato in oggetto è di remota costruzione (antecedente al 01.09.1967), per cui non è verificabile la conformità edilizia in quanto non è stato possibile rintracciare l'eventuale titolo

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A4] sita in Terni (Terni), Via Paradisi 3**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	del C.C. n°307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona di conservazione e completamento bb(4.4)c

**Note sulla conformità:** Non sono state riscontrate difformità urbanistiche in quanto il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1° Settembre 1967.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A4]** di cui al punto **A**

L'edificio in cui si trova l'appartamento in oggetto è stato sopraelevato di un piano nel 1962; la struttura è in muratura e si sviluppa su un totale di tre piani, per complessivi 11,00 metri di altezza da terra, con la presenza di un appartamento per ciascun piano.

La copertura è a falde inclinate con manto in tegole. Il portone d'ingresso, direttamente sulla strada senza la presenza di marciapiede, è in legno con tre gradini che rendono praticamente impossibile l'accesso ai soggetti diversamente abili, costituendo una barriera architettonica.

La destinazione d'uso risulta residenziale e lo stato di manutenzione generale è da considerarsi discreto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di -omissis- – Proprietario per 1/2**

Cod. Fiscale: -OMISSIS-

**1/2 di -omissis-- Proprietaria per 1/2**

Cod. Fiscale: -OMISSIS-

Eventuali altri comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **77**

Trattasi di un appartamento di civile abitazione di circa settantasette metri quadri (77 mq) di superficie utile, posto al terzo piano del fabbricato e costituito da 5 vani con un'altezza interna pari a 2,90 metri; l'unità immobiliare è identificata con l'interno tre.

Tutti gli impianti di cui è dotato risultano a norma e risalgono a prima del 1990; quello di riscaldamento è autonomo con caldaia posta nell'angolo cucina e radiatori in alluminio.

Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, mentre le porte interne sono in legno tamburato verniciato; anche tutti gli infissi sono in legno montati con vetro semplice e non doppio. Le tapparelle sono in plastica con avvolgibili a cassettoni.

Le finestre presentano zanzariere in alluminio anodizzato, mentre tutti i pavimenti sono in gres porcellanato. La terrazza, completa di lavandino e pilozzo esterni, risulta coperta con pannelli in lamiera.

Superficie complessiva di circa mq 77 così distribuita tra i vari locali:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	superf. interna netta	20,60 mq	1,00	20,60 mq
Cucina	superf. interna netta	5,65 mq	1,00	5,65 mq
Ripostiglio	superf. interna netta	2,80 mq	1,00	2,80 mq
Camera matrimoniale	superf. interna netta	16,00 mq	1,00	16,00 mq
Camera	superf. interna netta	9,80 mq	1,00	9,80 mq
Bagno	superf. interna netta	4,00 mq	1,00	4,00 mq
Disimpegno	superf. interna netta	6,15 mq	1,00	6,15 mq
Terrazze	superf. reale netta	12,00 mq	1,00	12,00 mq
<b>77,00 mq</b>				<b>77,00 mq</b>



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

La determinazione del valore del bene viene stimata in base al valore di mercato perché nella zona risulta facile il confronto con altri beni simili a quelli in oggetto che abbiano subito una compravendita.

Per determinare il suddetto **valore di mercato** si adotta una stima sintetica comparativa per confronto, avendo a disposizione una quantità di dati economico-estimativi che si ritengono più che sufficienti. Dai borsini immobiliari pubblicate periodicamente dalla Camera di Commercio che opera sul territorio della provincia si sono potute dedurre le quotazioni in €/mq per appartamenti simili a quello da stimare, relativamente alle zone semicentrali del Comune di Terni. Tale valore unitario si identifica in 1.560,00 €/mq e questo risulta essere un valore equo per un immobile dall'ordinario deprezzamento, considerato ancora abitabile e posto nella zona semicentrale di Terni.

Per quanto riguarda le terrazze viene utilizzato un valore unitario pari a circa 1/3 di quello attribuito all'appartamento e cioè 520,00 €/mq

**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, operatori economici operanti nella zona; operatori relativi alle principali imprese di costruzioni della zona; borsini immobiliari della Regione dell'Umbria pubblicati dalla Camera di Commercio.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	20,60	€ 1.560,00	€ 32.136,00
Cucina	5,65	€ 1.560,00	€ 8.814,00
Ripostiglio	2,80	€ 1.560,00	€ 4.368,00
Camera matrimoniale	16,00	€ 1.560,00	€ 24.960,00
Camera	9,80	€ 1.560,00	€ 15.288,00
Bagno	4,00	€ 1.560,00	€ 6.240,00
Disimpegno	6,15	€ 1.560,00	€ 9.594,00
Terrazze	12,00	€ 520,00	€ 6.240,00
<b>Totale</b>			<b>€ 107.640,00</b>

Valore corpo	€ 107.640,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 107.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 107.640,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>A</b>	Appartamento	77,00	€ 107.640,00	€ 107.640,00
Totale corpi: A				€ 107.640,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 15%)	€ 16.146,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00
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>€ 90.294,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 90.294,00</b>

Terni, 06.08.2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Giuseppe Longhi**

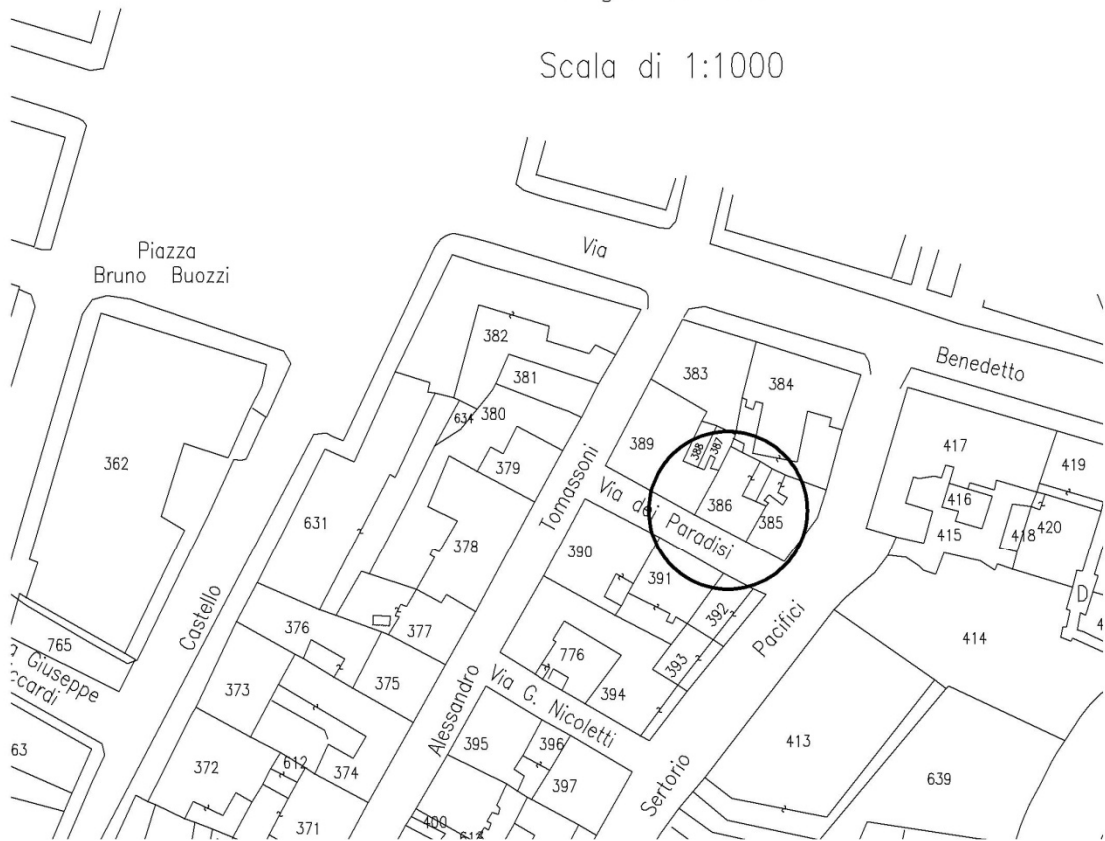
ALLEGATO A: estratti catastali

PROVINCIA DI TERNI

# Comune di Terni

Foglio N. 117

Scala di 1:1000





Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/04/2016 - Ora: 10.27.17 Fine  
Visura n.: T66254 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2016

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>											
		<b>Provincia di TERNI</b>											
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Foglio: 117 Particella: 386 Sub.: 4</b>											
<b>Unità immobiliare</b>													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	117	386	4	I		A/4	3	5 vani	Catastale Totale: 84 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 80 m <sup>2</sup>	Euro 258,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo													
VIA PARADISI n. 3 piano: 3;													
<b>INTESTATI</b>													
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1												(1) Proprietà per 1/2	
2												(1) Proprietà per 1/2	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>													
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/1988 Voltura n. 196.11/1989 in atti dal 30/04/1992 Repertorio n.: 11974 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: UR													
Sede: TERNI Volume: 20 n. 2419 del 11/11/1988 COMPRAVENDITA													
Unità immobiliari n. 1													
Tributi erariali: Euro 0,90													
Visura telematica													

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data presentazione: 07/12/1962 - Data: 04/04/2016 - n. T70603 - Richiedente: CLNFBA68S09L117W

MODULARIO  
P. - Car. S. T. - 216



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Dei Paradisi n.3  
Ditta LEONI Elena nata a Cingoli l'1-3-1933  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni  
scheda L n. 04.39001



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	33516

Compilata dal Geometra  
Filippini Ambrogio  
iscritto all'Albo dei Geometri  
della Precincia di Terni  
DATA 7 DIC 1962  
Firma: Filippini Ambrogio

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2016 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 117 - Particella: 386 - Subalterno: 4 >  
VIA PARADISI n. 3 piano: 3;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/12/1962 - Data: 04/04/2016 - n. T70603 - Richiedente: CLNFBA68S09L117W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO B: documentazione fotografica











