

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

promossa da: **MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL**

contro: **[OMISSIS]**

N° Gen. Rep. **179/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Barbara Ardini**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Bruno Spina**

Codice fiscale: SPNBRN78S04L117O

Studio in: via Galvani 20 - 05100 Terni

Fax: 0744/402471

Email: b.spina@email.it

Pec: bruno.spina@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

**Dati Catastali:** [OMISSIS], foglio 119, particella 79, subalterno 13, indirizzo Viale Campofregoso 19, scala Unica, interno -, piano R1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5, superficie 67, rendita € 180.76

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

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

**Bene:** Viale Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL, INTESABCI S.P.A.,  
MACQUARIE BANK LIMITED

## 5. Comproprietari

**Beni:** Viale Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Viale Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Viale Campofregoso 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Terni**  
Viale Campofregoso 28

**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: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Terni, Viale Campofregoso  
28

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [OMISSIS], foglio 119, particella 79, subalterno 13, indirizzo Viale Campofregoso  
19, scala Unica, interno -, piano R1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5,  
superficie 67, rendita € 180.76  
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Confini: Parte comune, altra proprietà, distacco su corte

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale del bene difforme nella  
divisione tra ingresso e cucina. L'ambiente si presenta, allo stato di fatto, come unico  
Regolarizzabili mediante: DOCFA  
Descrizione delle opere da sanare: Presentazione della nuova planimetria  
Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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

Appartamento sito al piano rialzato in fabbricato condominiale sito in Terni

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### **Opponibilità ai terzi:**

Note: Occupata da [OMISSIS]

### 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:*

- Pignoramento a favore di MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL contro [OMISSIS] ; A rogito di Tribunale di Terni in data 25/09/2017 ai nn. 2495 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. in data 27/09/2017 ai nn. 9658/6681;

##### *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:*

- Descrizione onere: Atto giudiziario Provvedimento di assegnazione casa coniugale; A rogito di Tribunale di Terni in data 13/03/2012 ai nn. 2671; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. in data 18/04/2012 ai nn. 4294/3254; A favore di F[OMISSIS].

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di INTESABCI S.P.A., [OMISSIS]; Importo ipoteca: € 42600; Importo capitale: € 21300 ; A rogito di Notaio CIRILLI di Terni in data 10/07/2002 ai nn. 7700; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. in data 12/07/2002 ai nn. 7327/1436

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di MACQUARIE BANK LIMITED contro ACONDA VASQUEZ KARLO MAURICIA + altri 1; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di Notaio CIRILLI di Terni in data 11/04/2008 ai nn. 34152/10813; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. in data 15/04/2008 ai nn. 4663/856

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

##### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

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:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** LANCIA Grazia (nuda proprietà) DI FELICE Bruno Vittorio (nuda proprietà) LANCIA Sergio (nuda proprietà) ADAMI Isabella (nuda proprietà) LANCIA Aldobrando (usufrutto fino alla morte) dal 17/02/1996 al 10/07/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di FILIPPETTI CARLO, in data 17/02/1996, ai nn. 24907; trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni, in data 01/03/1996, ai nn. 1893/1480.

**Titolare/Proprietario:** [OMISSIS] dal 10/07/2002 al 23/01/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di CIRILLI PAOLO, in data 10/07/2002, ai nn. 7699; trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni, in data 12/07/2002, ai nn. 7326/5156.

**Titolare/Proprietario:** [OMISSIS] dal 23/01/2004 al 11/04/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di PASQUALINI GIANLUCA, in data 23/01/2004, ai nn. 36432/5113; trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni, in data 17/02/2004, ai nn. 1941/1239.

**Titolare/Proprietario:** [OMISSIS] dal 11/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di CIRILLI PAOLO, in data 11/04/2008, ai nn. 34151/10812; trascritto a Conservatoria RR.II. di Terni, in data 15/04/2008, ai nn. 4662/2874.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### 7.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

**frazione: Terni, Viale Campofregoso 28**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Bb (5.5)a

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento**

Unità immobiliare costituita da un appartamento sito al piano rialzato, costituito da ingresso/cucina/soggiorno, due camere e bagno, comprensivo di cantina sita la piano seminterrato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [OMISSIS]- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [OMISSIS]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: R

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti, ad eccezione di presenza diffusa di distacchi di intonaco e muffa.

Sono presenti infissi in alluminio, dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto gas, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia tradizionale e termosifoni.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Impianto a norma	SI
------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Impianto a norma	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
		<b>67,00</b>		<b>67,00</b>

**Accessori:**

Appartamento  
1. Cantina

Posto al piano S1  
Valore a corpo: € 0

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per effettuare la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe si è fatto ricorso alla stima del probabile valore di mercato. In particolare si è fatto uso di due procedimenti estimativi: stima sintetica a vista, stima per parametri tecnici e stima per valori tipici (o per elementi unitari).

La stima sintetica a vista è basata sulla "semplice" osservazione del bene, ed è il procedimento utilizzato quotidianamente dagli operatori del mercato immobiliare. Costoro, infatti, trattando costantemente di prezzi riscontrati in trattative, compravendite e alienazioni di beni immobili, hanno a loro disposizione una base "statistica" per effettuare dei veri e propri giudizi estimativi. Sulla base di tali trend e sulla logica della comparazione (con altri beni simili) si può evincere il valore di mercato dell'immobile oggetto delle operazioni di stima.

La stima per parametri tecnici utilizza, per la comparazione un parametro di natura fisica ritenuto proporzionale al valore di mercato e solitamente i parametri presi in considerazione sono la superficie, il volume, il vano utile. Rilevando la misura del parametro tecnico prescelto per il bene oggetto di stima e, tramite beni simili sul mercato, i parametri tecnici e i valori di mercato ad essi riferiti, calcola una media del valore unitario (ad es. €/mq, €/mc, €/vano), con la quale calcola il probabile valore di mercato.

La stima per valori tipici è basata sulla scomposizione del bene complesso nei suoi elementi costitutivi che possono essere successivamente stimati singolarmente per poi andare a formare per semplice somma il valore del bene complesso. È quindi possibile, scindendo il bene complesso, far riferimento successivamente a stime monoparametriche incentrate sui metodi sopra esposti o ad altri in uso nell'estimo.

### 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 prezzi immobili regione Umbria IV trim. 2017;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona semicentro: immobili abitabili €/mq 1000,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare..

### 8.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	67,00	€ 1.000,00	€ 67.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.000,00
Valore Corpo			€ 67.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	67,00	€ 67.000,00	€ 67.000,00

**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% )

€ 10.050,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

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:

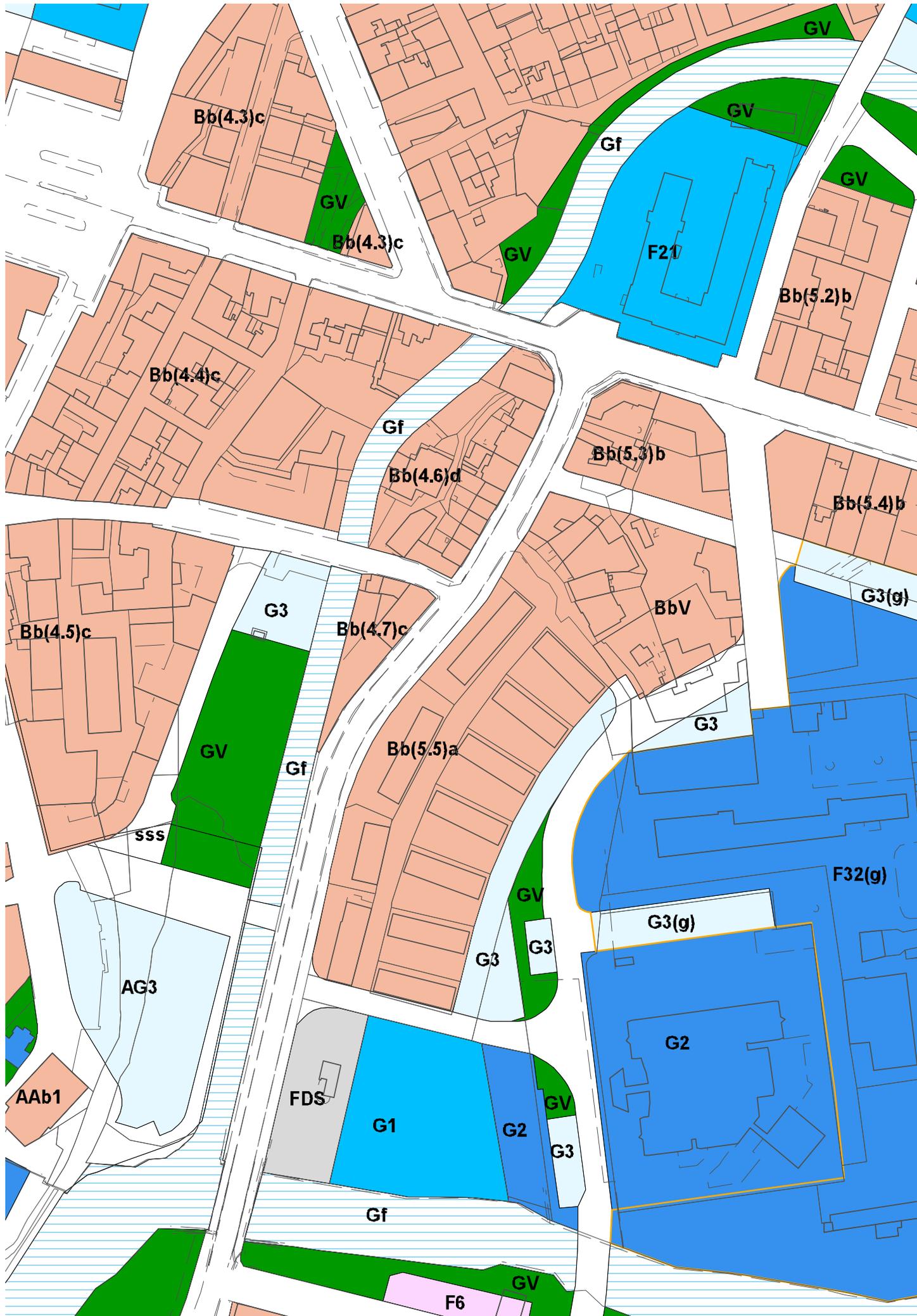
**€ 55.950,00**

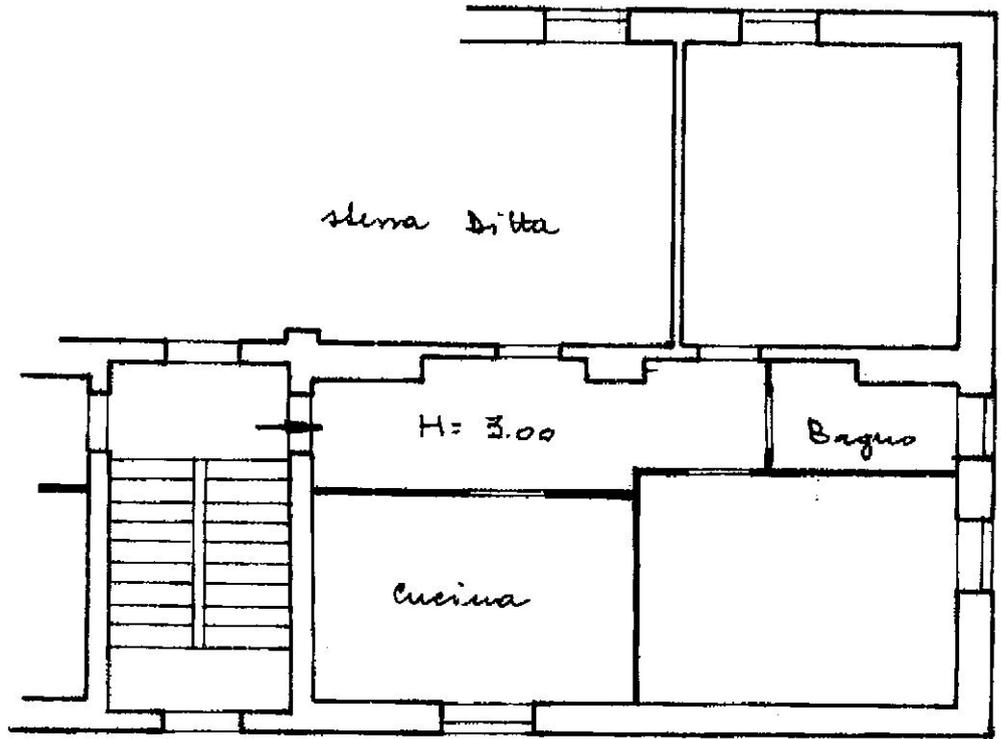
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 0,00**

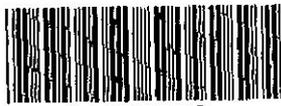
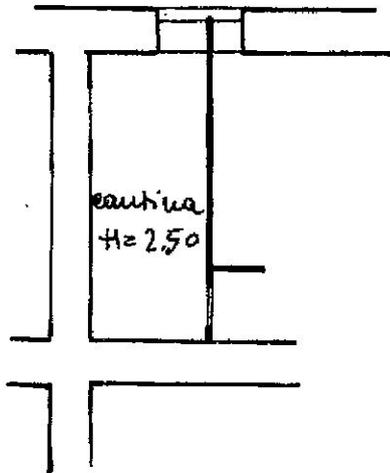
Data generazione:  
08-04-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Bruno Spina**





PIANO CATTINE



01230200

OR

N

SCA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

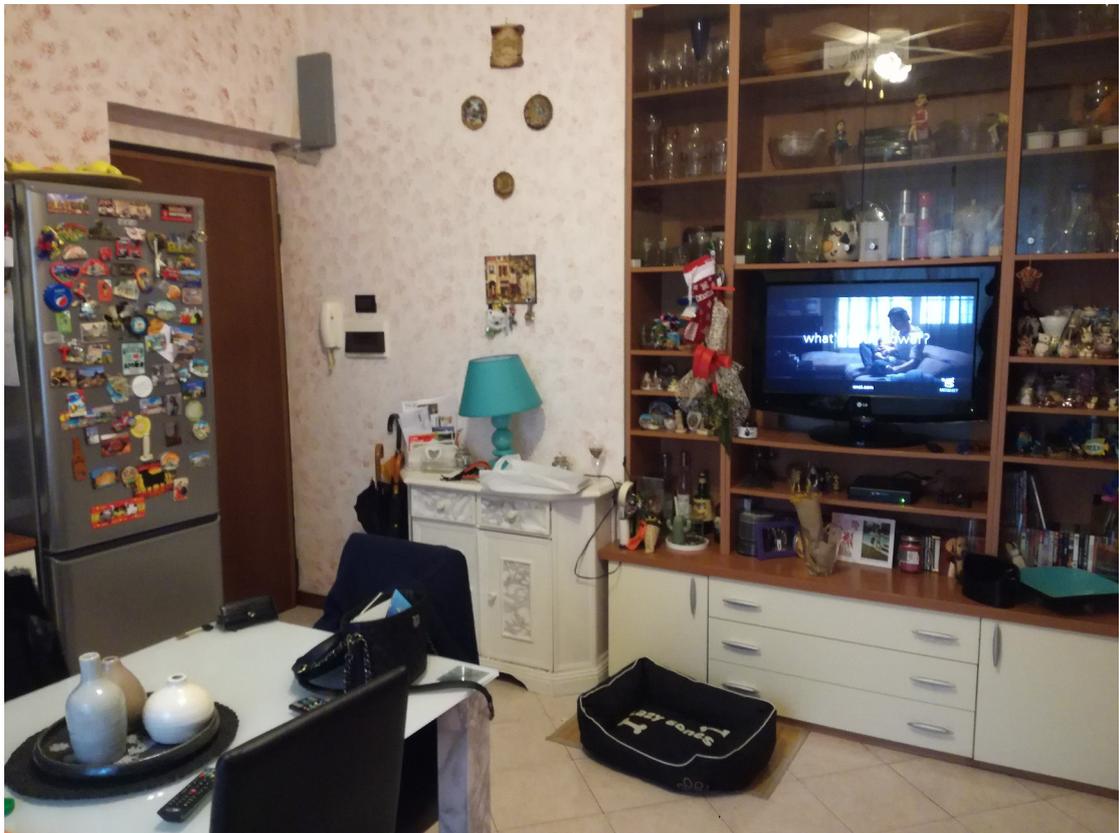
DATA \* 1/5/62  
 PROT. N°

*L. ... e ...*  
*provincia ...*  
*...*

Compilata dal **I.A.C.P.**  
(Titolo, nome e cognome)

Iscritto all'Albo de ...  
 della Provincia di ...

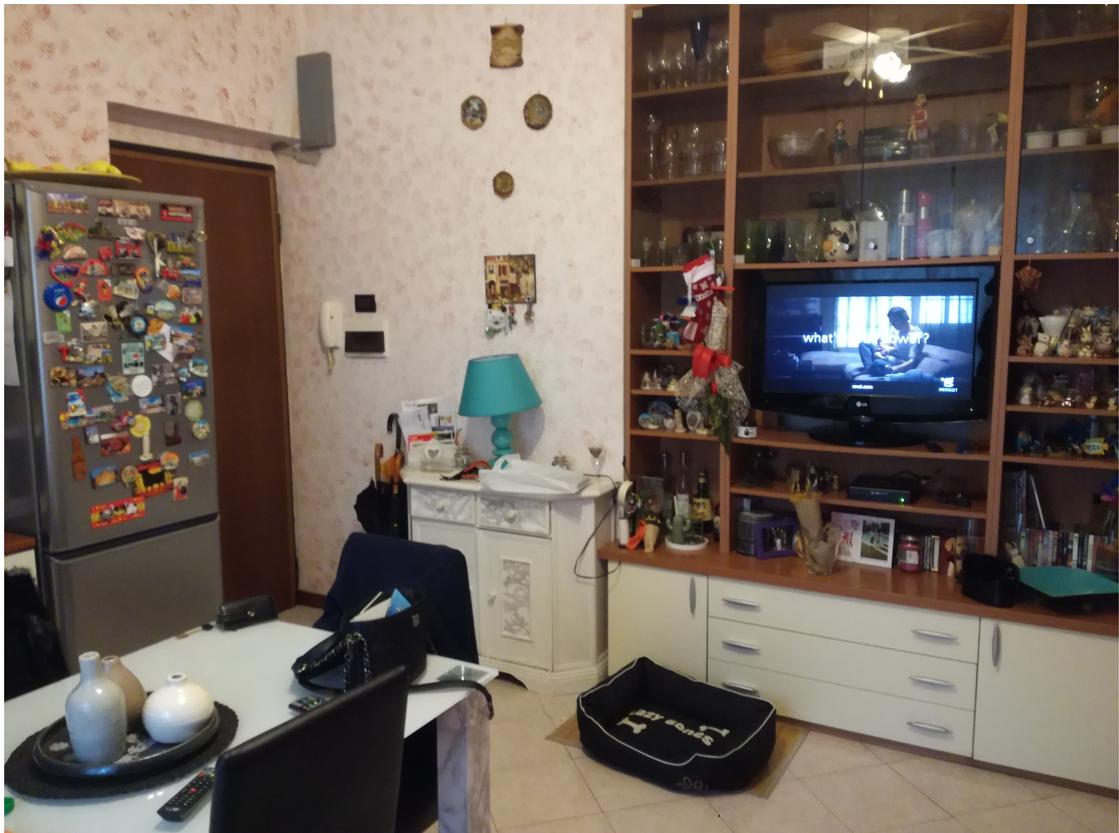
DATA **14-1-1960**  
 Firma: *Maniani*







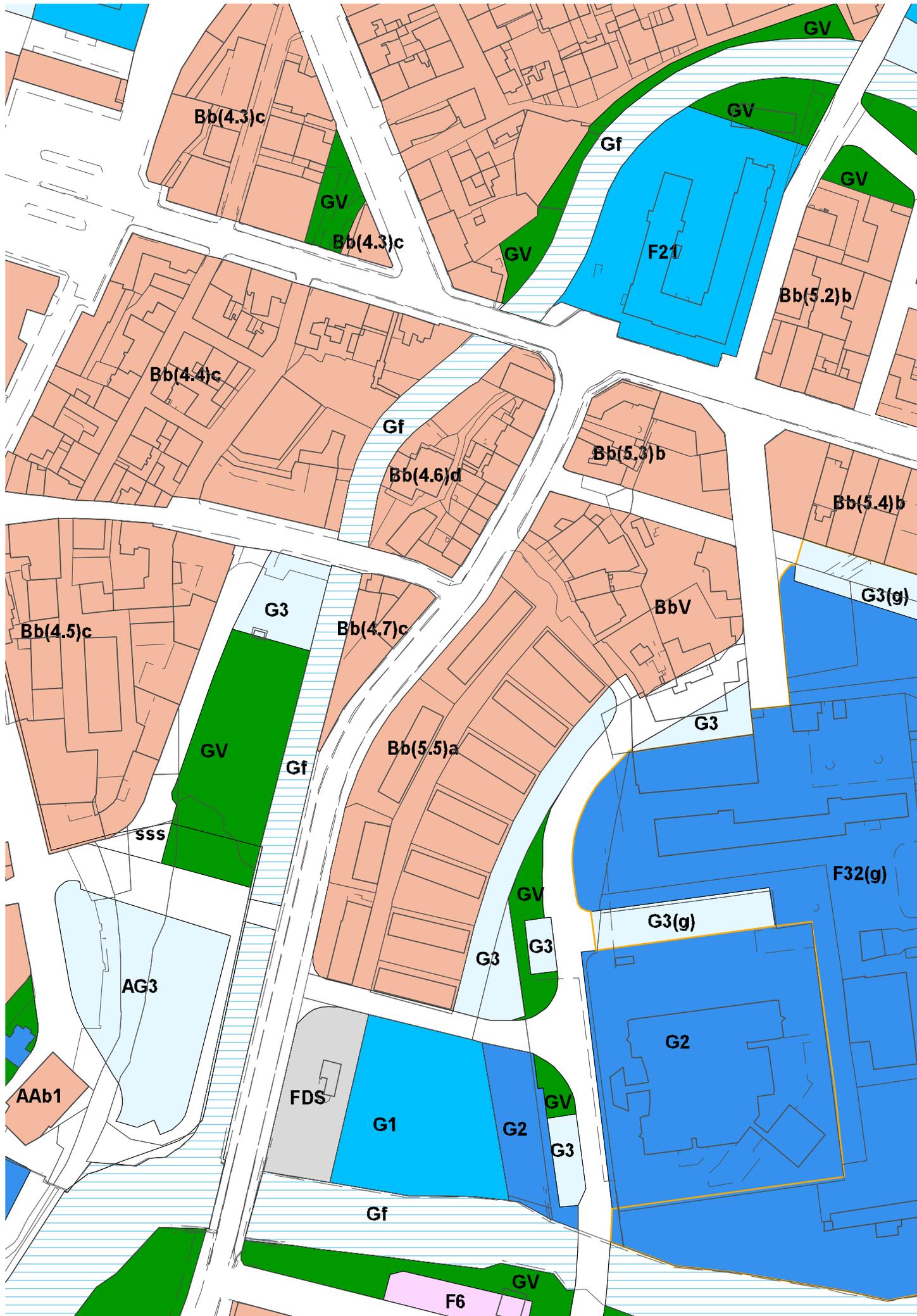


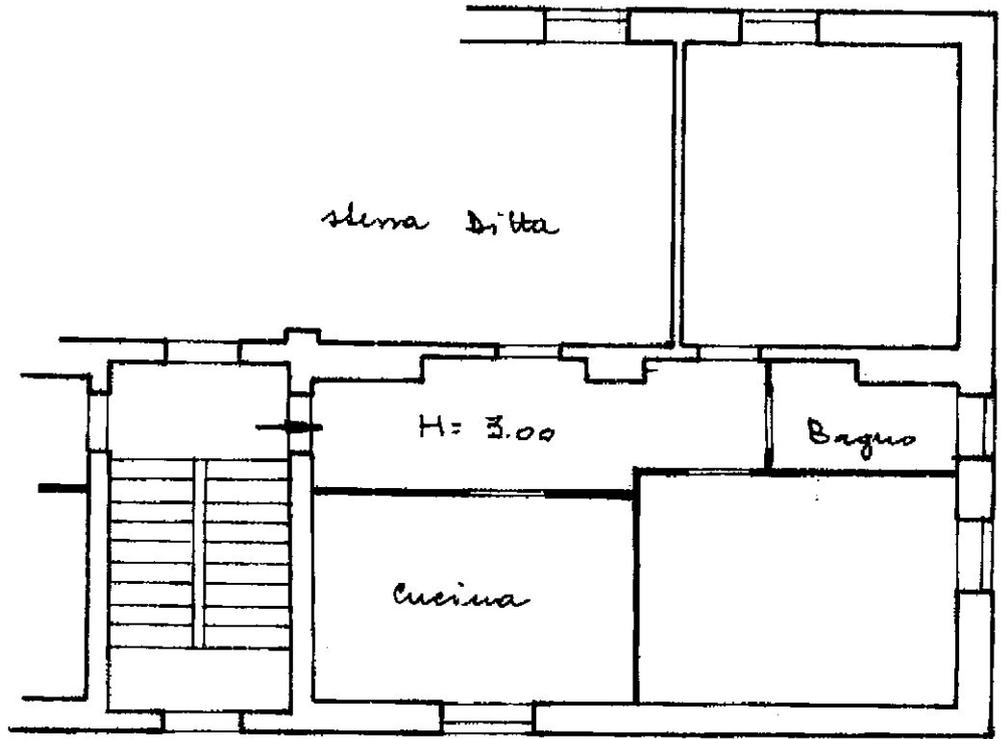




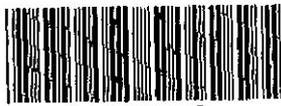
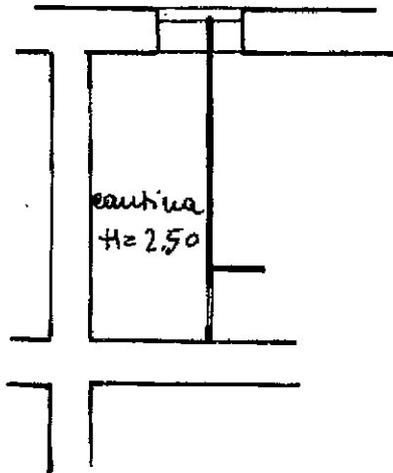








PIANO CATTINE



01230200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \* 11/5/62  
 PROT. N°

L. ...  
 ...  
 ...

Compilata dal **I.A.C.P.**  
(Titolo, nome e cognome)

Iscritto all'Albo de ...  
 della Provincia di ...

DATA 14-1-1968  
 Firma: *Maniani*