

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**UNICREDIT S.P.A.**

N. Gen. Rep. 000078/15

**Giudice Dr. Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario Avv. Alessandro Minciotti**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. adriano piervisani*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 790*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni*  
*C.F. PRVDJRN67S25L117C - P.Iva 01392400550*

*con studio in Terni (Terni) Via C. Battisti n. 99*  
*telefono: 0744420211*  
*cellulare: 3356562950*  
*fax: 0744420211*  
*email: studiopiervisani@gmail.com*



**Beni in Terni (Terni) Via A. Staderini n. 42**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni (Terni) Via A. Staderini n. 42.

Trattasi di un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo, facente parte di un fabbricato del tipo a schiera. L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere e balcone. E' raggiungibile dalla scala condominiale esterna.

Il fabbricato di cui è porzione è posto nella periferia Sud della Città di Terni, parte di un complesso edilizio realizzato su area P.E.E.P. agli inizi degli anni 80, al Voc. Campomicciolo. Buoni sono i collegamenti viari, sufficienti le infrastrutture di tipo secondario. Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **97,92**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato in Ecuador il 29/11/1975- proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni **foglio 139 mappale 219 subalterno 8**, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale 99 mq., di vani 5,5, Posto al piano 1, - rendita: Euro 426,08.

Note: (Cfr allegato n. 1)

- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Terni (Terni) Via A. Staderini n. 42.

Trattasi di un immobile ad uso garage ubicato al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato del tipo a schiera. L'autorimessa è composta da un unico locale, raggiungibile dalla corsia di manovra condominiale dei garages.

Il fabbricato di cui è porzione è posto nella periferia Sud della Città di Terni, parte di un complesso edilizio realizzato su area P.E.E.P. agli inizi degli anni 80, al Voc. Campomicciolo. Buoni sono i collegamenti viari, sufficienti le infrastrutture di tipo secondario. Posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **17,04**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato in Ecuador il 29/11/1975- proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni **foglio 139 mappale 219 subalterno 45**, categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale 16 mq., di 16 mq, Posto al piano S1, - rendita: Euro 24,79.

Note: (Cfr allegato n. 1)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,05).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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: Nessuno*

Giudice Dr. Dott.ssa Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Alessandro Minciotti  
Perito: Geom. adriano piervisani



4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA PER LA CASA SPA, contro OMISSIS-OMISSIS**, a firma di Notaio Francesco Cerini in data 06/03/2007 al n. 136352 di rep. iscritta a Terni in data 06/11/2007 al n. 3368 di reg. part.  
importo ipoteca: Euro 225.000,00  
importo capitale: Euro 150.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Unicredit spa** contro **OMISSIS-OMISSIS** a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 18/03/2015 al n. 888 di rep. trascritto a Terni in data 28/04/2015 al n. 2707 di reg. part.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: una lieve e diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto al progetto edilizio depositato per la realizzazione dell'edificio, di cui l'unità immobiliare in esame è porzione. Tale difformità può essere regolarizzata con la presentazione di una CIL in sanatoria, in relazione alla L.R. n. 1/2015, con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 1.000,00, escluso IVA come per legge previsto.

**Oneri totali: € 1.000,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: durante il sopralluogo è stato accertato che l'immobile in esame ha una modesta variazione nella distribuzione interna, così come già riportato nella conformità edilizia-urbanistica.

Effettuata la sanatoria edilizia, occorrerà anche la relativa variazione catastale, con un costo stimabile ad oggi in circa Euro 300,00, escluso Iva.

**Oneri totali: € 300,00**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono porzioni di un fabbricato in cui è stato costituito un regolare condominio. Lo scrivente in data 15/01/2016 ha richiesto all'Amministrazione Condominiale la documentazione comprovante la regolarità del pagamento delle quote condominiali da parte del soggetto debitore. Ad oggi non è stata ricevuta alcuna risposta.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito Posto dall'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale (Cfr allegato n.4)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- OMISSIS per 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con OMISSIS proprietari dal 30/10/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 30/10/2007 al n. 45988 di rep. trascritto a Terni in data 06/11/2007 al n. 8634 di reg. part.

**6.2 Precedenti proprietari:**

Giudice Dr. Dott.ssa Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Alessandro Minciotti  
Perito: Geom. adriano piervisani



- OMISSIS per 1/4 del diritto di proprietà superficiaria-OMISSIS per 3/4 del diritto di proprietà superficiaria dal 05/02/2004 al 16/04/2007 in forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 29/07/2004 al n. n. 85 vol. 948, trascritto a Terni in data 09/09/2004 al n. 6758 di reg. part.. Eredità accettata tacitamente con atto a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni in data 30/10/2007 rep. 45988, trascritta a Terni in data 02/02/2016 al n. 651 di reg. part.

- OMISSIS per 1/1 del diritto di proprietà superficiaria dal 16/04/2007 al 02/10/2007 in forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 29/07/2004 al n. n. 28 vol. 1002 trascritto a Terni in data 11/12/2007 al n. 9678 di reg. part.. Eredità accettata tacitamente con atto a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni in data 30/10/2007 rep. 45988, trascritta a Terni in data 02/02/2016 al n. 652 di reg. part.

- OMISSIS-OMISSIS coniugati in comunione dei beni per i diritti pari ad 1/2 della proprietà superficiaria dal 18/04/1986 al 05/02/2004 a firma di Notaio Luciano Clericò in data 18/04/1986 al n. 27291 di rep., trascritto a Terni in data 14/05/1986 al n. 2849 di reg. part.

- OMISSIS per 1/1 del diritto di proprietà proprietaria dal 02/10/2007 al 30/10/2007 in forza di cessione di diritti a firma di Segretario Generale del Comune di Terni in data 02/10/2007 al n. 36577 di rep., trascritto a Terni in data 17/10/2007 al n. 8081 di reg. part..

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 49071 e successive varianti** per lavori di costruzione sull'area distinta in Catasto al F. 137-139 part. 116-219-222 fabbricato ad uso civile abitazione al Voc. Campomicciolo Zona V del P.E.E.P. Nucleo 4 parte, intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 31/12/1982- n. prot. 49071, rilasciata in data 05/01/1983- n. prot. 49071.

- Variante del 27/06/1983-autorizzazione con nota n. 24095 del 07/09/1983;

- Variante del 02/05/1984-autorizzazione 16863 del 07/07/1984.

#### Descrizione **appartamento di civile abitazione** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni (Terni) Via A. Staderini n. 42.

L'edificio è stato costruito nel 1983.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2015 l'immobile è identificato nella zona B-insediamenti residenziali di conservazione dei volumi



Norme tecniche ed indici:

1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la voluconsentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle supered in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.

4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice.

La codifica degli indici è la seguente:

IF 1.8 mc/mq: BbV6

IF 3.0 mc/mq: BbV7

5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa.

6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto.

7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
appartamento	Sup. reale lorda	96,76	1,00	96,76
balcone	Sup. reale lorda	4,62	0,25	1,15
	Sup. reale lorda	101,38		97,92

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

*Strutture verticali:* materiale: intelaiatura in c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone.

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro camera, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

Giudice Dr. Dott.ssa Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Alessandro Minciotti  
Perito: Geom. adriano piervisani



<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica. condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati. condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: assenti. condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: esterna, rivestimento: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
	<b>Note: <u>L'unità immobiliare in esame è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della vigente normativa. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la classe energetica "G".</u></b>

#### Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sita in Terni (Terni) Via A. Staderini n. 42.  
L'edificio è stato costruito nel 1983.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2015 l'immobile è identificato nella zona B-insediamenti residenziali di conservazione dei volumi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
autorimessa	Sup. reale lorda	16,47	1,00	16,47
bocca di lupo	Sup. reale lorda	2,30	0,25	0,57
	Sup. reale lorda	18,77		17,04

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: intelaiatura in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai.</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone.
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
-----------------------	---

Giudice Dr. Dott ssa Natalia Giubilei  
Curatore/Custode Avv. Alessandro Mincrotti  
Perito. Geom. adriano piervisani

*Rivestimento:* ubicazione: pareti e soffitti, materiale: al rustico, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: porta basculante, materiale: metallo, accessori: assenti, condizioni: buone.

*Impianti:*  
*Elettrico:* tipologia: canaletta in plastica, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione, etc.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni (Cfr. allegato n. 3). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento di civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	96,76	€ 900,00	€ 87.084,00
balcone	1,15	€ 900,00	€ 1.039,50
	97,92		€ 88.123,50

- Valore corpo:	€ 88.123,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 88.123,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 88.123,50

#### B. autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Dott.ssa Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Alessandro Minciotti  
Perito: Geom. adriano piervisani



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	16,47	€ 550,00	€ 9.058,50
bocca di lupo	0,57	€ 550,00	€ 316,25
	17,04		€ 9.374,75

- Valore corpo:	€ 9.374,75
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.374,75
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 9.374,75

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione	97,92	€ 88.123,50	€ 88.123,50
B	autorimessa	17,04	€ 9.374,75	€ 9.374,75
			€ 97.498,25	€ 97.498,25

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 14.624,74

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.300,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 82.873,51

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 81.573,51

Relazione lotto 001 creata in data 02/09/2016  
Codice documento: E141-15-000078-001

il perito  
Geom. adriano piervisani

Giudice Dr. Dott.ssa Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Alessandro Minciotti  
Perito: Geom. adriano piervisani







42



















