
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
CONDOMINIO DI VIA CARBONARI, - TERNI

N. Gen. Rep. 000160/11

Giudice Dr. Paola Vella
Custode Giudiziario Dott. Gaetano Lacagnina

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Pierpaolo Paolone
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 924
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 718
C.F. PLNPPL74E06L117H- P.Iva 00747860559

con studio in Terni (Terni) Via Castello n. 24
telefono: 0744303112
cellulare: 3201154576
fax: 0744611328
email: p.paolone@m5studio.it

**Beni in Terni (Terni) Piazza del Mercato, 59
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Terni (Terni) Piazza del Mercato, 59. Trattasi di locale ad uso negozio, posto al piano terra, con annessi locali al piano interrato, facente parte di un fabbricato sito in Piazza del Mercato a Terni. L'unità immobiliare ha accesso direttamente dalla piazza pubblica. I due livelli sono collegati da una scala interna, accessibile attraverso una botola posta sul pavimento del locale al piano terra. I locali al piano interrato sono accessibili anche da una porta, ubicata nel vano scale condominiale, del fabbricato di cui l'immobile in esame è porzione. L'immobile è costituito al piano terra da un locale ad uso negozio, antibagno e bagno; al piano interrato è costituito da tre ampi locali ad uso deposito. **Si evidenzia che la consistenza effettiva di quest'ultimi non è stato possibile accertarla in maniera esatta, in quanto al momento del sopralluogo la porzione immobiliare era priva di energia elettrica.** L'unità immobiliare è posta nel centro storico della città di Terni, caratterizzato da interventi edilizi mirati alla conservazione del tessuto edilizio esistente. Buoni sono i collegamenti viari. Buone possono essere considerate le infrastrutture secondarie. Posto al piano terra e interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **332,74**. Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ nato in Marocco il 07/04/1981 proprietà per 1/2. _____ nato in Marocco il 01/01/1940 proprietà per 1/2 bene personale, foglio 11 / mappare 194 subalterno 53, categoria C/1, classe 7, di 133 mq., posto al piano T-S1, - rendita: Euro 4.574,67. Coerenze: Al N.C.E.U. il F. 117 part. 194 sub 53, C/1 di 133 mq., variazione nel classamento del 16/07/2008 n. 3196.1/2008 in atti dal 16/07/2008 (protocollo n. TR0094063); deriva da F. 117 part. 194 sub 53, variazione della destinazione del 18/12/2007 n. 7057.1/2007 in atti dal 18/12/2007 (protocollo n. TR0216817) LABORATORIO-NEGOZIO; ex F. 117 part. 194 sub 8, C/3 di 335 mq, variazione del 04/04/1992 n. 695.1/1992 in atti dal 29/07/1992 variazione destinazione; ex F. 117 part. 194 sub 8, C/2 di 335 mq., variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, ex F. 117 part. 194 sub 8, impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: in centro storico residenziale-commerciale-direzionale (normale) a traffico limitato con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da _____ in forza di un contratto di affitto del tipo DURATA 6 ANNI CON RICONDUZIONE TACITA PER ALTRI 6 ANNI, per l'importo di Euro 4.800,00 annui stipulato in data 18/01/2011 con scadenza in 09/01/2017, registrato a Terni in data 18/01/2011 al n. 256 mod II. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

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**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

Giudice Dr. Paola Vella
Curatore/Custode: Dott. Gaetano Lacagnina
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro** a firma di Notaio Carlo Filippetti in data 25/05/2007 al n. 45306 di rep. iscritta a Terni in data 04/06/2007 al n. 1688 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 350.000,00

importo capitale: Euro 175.000,00

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale esattoriale a favore di **EQUITALIA TERNI SPA, contro** per 1/2 del diritto di proprietà, a firma di EQUITALIA TERNI SPA in data 06/04/2009 al n. 8199 DI REP. iscritta a Terni in data 17/04/2009 al n. 711 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 119.142,06

importo capitale: Euro 45.864,53

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da iscrizione ai sensi art. 77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS. 46/99 a favore di **CORIT-RISCOSSIONI LOCALI SPA, contro** per il diritto di proprietà di 1/2, a firma di CORIT-RISCOSSIONE LOCALI SPA in data 28/05/2009 al n. 632 DI REP. iscritta a Terni in data 08/06/2009 al n. 1122 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 13.563,60

importo capitale: Euro 6.781,80

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ART. 77 DPR 6002/73 D.LGS. 46/99 a favore di **EQUITALIA UMBRIA SPA, contro SALAMI LARBI per 1/2 del diritto di proprietà**, a firma di EQUITALIA UMBRIA SPA in data 06/09/2010 al n. 9274 DI REP. iscritta a Terni in data 22/09/2010 al n. 2037 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 24.933,30

importo capitale: Euro 12.466,65

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro MEDIALUX CONSULTING S.R.L. (debitori non datori di ipoteca PENNACCHI TINA E FILIPPONI LUCA)**, a firma di Notaio Pirone Marco in data 31/10/2006 al n. 67462 di rep. iscritta a Terni in data 08/11/2006 al n. 3189 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 240.000,00

importo capitale: Euro 120.000,00

Riferito limitatamente a: F. 117 part. 194 sub 8 (ora sub 53)

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **CONDOMINIO DI VIA CARBONARIO N. 5-TERNI contro** a firma di Tribunale di Terni in data 30/08/2011 al n. 700 di rep. trascritto a Terni in data 12/09/2011 al n. 7604 di reg. part.

- Pignoramento derivante da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro**

a firma di Tribunale di Terni in data 15/03/2012 al n. 155 di rep. trascritto a Terni in data 23/03/2012 al n. 2598 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 117 part. 194 sub 8. (Si evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento è stato ora soppresso, ed ha assunto il nuovo identificativo catastale F. 117 part. 194 sub 53)

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:*

Si evidenzia che l'unità immobiliare è porzione di un fabbricato, realizzato in epoca remota. Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terni non è stato possibile accertare l'epoca di realizzazione dello stesso. In data 19/12/2007 al n. prot. 221022, è stata trasmessa dichiarazione congiunta sostitutiva del certificato di agibilità, relativa alla D.I.A. di seguito specificata.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Terni, è stata accertata una lieve diversa distribuzione degli spazi interni. Lo scrivente ha proceduto a redigere un elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi (Cfr allegato n. 3).

Per l'allineamento catastale sarà necessario redigere una variazione catastale con procedura DO.C.F.A., con un costo stimabile all'attualità, comprensivo di spese tecniche di Euro 500,00.

Oneri totali: € 500,00

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: L'immobile di che trattasi è porzione di un fabbricato in cui è stato costituito un regolare condominio. Non è stato possibile accertare la quota millesimale attribuita a detta unità immobiliare e se vi sono in programma spese di manutenzione straordinaria deliberate per l'intero edificio.

Ulteriori avvertenze: Come previsto dai quesiti posti dal Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome dei debitori eseguiti. Ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale (Cfr allegato n. 7).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- proprietari dal 25/05/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Filippetti Carlo in data 25/05/2007 al n. 45305 di rep. trascritto a Terni in data 04/06/2007 al n. 4314 di reg. part.
Riferito limitatamente a: F. 117 part. 194 sub 8 (ora sub 53)

6.2 Precedenti proprietari:

- MEDIALUX CONSULTING S.R.L. proprietario dal 15/12/2003 al 25/05/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Di Russo Fabio in data 15/12/2003 al n. 8284 di rep. trascritto a Terni in data 14/01/2004 al n. 370 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 117 part. 194 sub 8 (ora sub 53)

- Morbidoni Verdiana per 2/6 del diritto di proprietà, Rosati Grazia per 1/6 del diritto di proprietà, Rosati Roberta per 1/6 del diritto di proprietà, Rosati Alceo per 1/6 del diritto di proprietà, Rosati Olivia per 1/6 del diritto di proprietà, proprietari dal 20/03/1994 al 15/12/2003 in forza di denuncia di successione in morte di Rosati Elio con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 12/10/1995 al n. 6/760 trascritto a Terni in data 09/12/1995 al n. 7492 di reg. part.

Riferito limitatamente a: tra gli altri beni, F. 117 part. 194 sub 8 (ora sub 53)

- Rosati Elio proprietario dal 30/11/1973 al 20/03/1994 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Carlo Moretti in data 30/11/1973 al n. 17634 di rep. trascritto a Terni in data 14/12/1973 al n. 8128 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. 117 part. 194 sub 8 (ora sub 53)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 157590 per lavori di RISTRUTTURAZIONE PRODUZIONE E SOMMINISTRAZIONE DI CIBI E BEVANDE DA ASPORTO intestata a SNACK MARRAKECH SAS. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 12/09/2007- n. prot. 157590.

Descrizione **negozio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Terni (Terni) Piazza del Mercato, 59. Trattasi di locale ad uso negozio, posto al piano terra, con annessi locali al piano interrato, facente parte di un fabbricato sito in Piazza del Mercato a Terni. L'unità immobiliare ha accesso direttamente dalla piazza pubblica. I due livelli sono collegati da una scala interna, accessibile attraverso una botola posta sul pavimento del locale al piano terra. I locali al piano interrato sono accessibili anche da una porta, ubicata nel vano scale condominiale, del fabbricato di cui l'immobile in esame è porzione. L'immobile è costituito al piano terra da un locale ad uso negozio, antibagno e bagno; al piano interrato è costituito da tre ampi locali ad uso deposito. **Si evidenzia che la consistenza effettiva di quest'ultimi non è stato possibile accertarla in maniera esatta, in quanto al momento del sopralluogo la porzione immobiliare era priva di energia elettrica.** L'unità immobiliare è posta nel centro storico della città di Terni, caratterizzato da interventi edilizi mirati alla conservazione del tessuto edilizio esistente. Buoni sono i collegamenti viari. Buone possono essere considerate le infrastrutture secondarie. Posto al piano terra e interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 332,74

Identificato al catasto fabbricati: intestata a nato in Marocco il 07/04/1981 proprietà per 1/2- nato in Marocco il 01/01/1940 proprietà per 1/2 bene personale, foglio 117 mappale 194 subalterno 53, categoria C/1, classe 7, di 133 mq., posto al piano T-S1, - rendita: Euro 4.574,67.

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m..

(Cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona A e B di conservazione e completamento

Norme tecniche ed indici: 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

-Piani Attuativi di iniziativa pubblica-

-Intervento edilizio diretto

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locali piano interrato	Sup. reale lorda	304,18	0,35	106,46
negozio	Sup. reale lorda	24,78	1,00	24,78
retro negozio	Sup. reale lorda	3,78	0,60	2,27
	Sup. reale lorda	332,74		133,51

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Giudice Dr. Paola Vella
Curatore/Custode: Dott. Gaetano Lacagnina
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. mista muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a libro, materiale: plastica pesante, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura:</i>	condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento-tinteggiatura e rivestimento in pietra, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet incollato, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: locale principale.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle in cotto, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: bagno.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di gres, condizioni: scarse. Riferito limitatamente a: locali piano interrato.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: locale principale, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: antibagno.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: locali piano interrato, materiale: intonaco di cemento, condizioni: scarse. Note: Sono evidenziabili copiose infiltrazioni di acqua, ma allo stato non è possibile stabilirne la causa.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: a canaletta in plastica, tensione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: non rilevabile, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termoconvettori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

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.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello 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: Camera di Commercio di Terni-Agenzia del Territorio di Terni (Cfr. allegato n.6). 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 del Territorio, 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. Si evidenzia che, in riferimento al contratto di affitto in essere nell'immobile in esame, lo scrivente ha considerato congruo un deprezzamento del valore di mercato in una percentuale compresa tra il 15-20%..

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

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
locali piano interrato	106,46	€ 2.200,00	€ 234.218,59
negozio	24,78	€ 2.200,00	€ 54.516,00
retro negozio	2,27	€ 2.200,00	€ 4.989,60
	133,51		€ 293.724,19

- Valore corpo:	€ 293.724,19
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 293.724,19
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 293.724,19

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	332,74	€ 293.724,19	€ 293.724,19

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:

€ 44.058,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

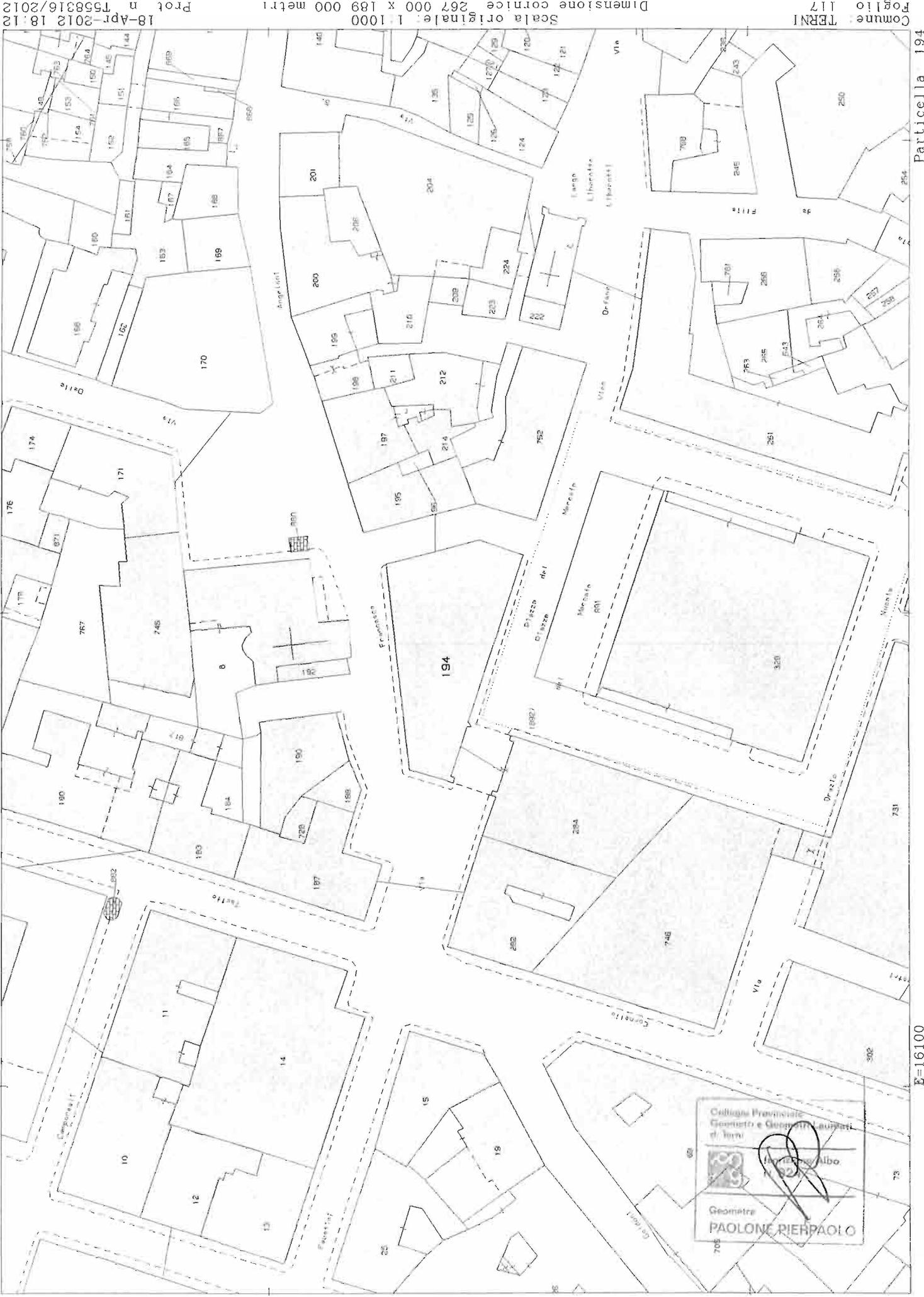
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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:	€ 249.665,56
--	---------------------

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:	€ 249.165,56
--	---------------------

Relazione lotto 001 creata in data 28/05/2012
Codice documento: E141-11-000160-001

il perito
Geom. Pierpaolo Paolone



18-Apr-2012 18.12

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice 267 000 x 189 000 metri

N=71100

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Geometre
PAOLONE PIERPAOLO

Comune: TERNI
Foglio: 117

Particella 194

E=16100

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0216817 del 18/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Piazza Del Mercato

civ. 59

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 117

Particella: 194

Subalterno: 53

Compilata da:
Locci Fabrizio

Iscritto all'albo:
Geometri

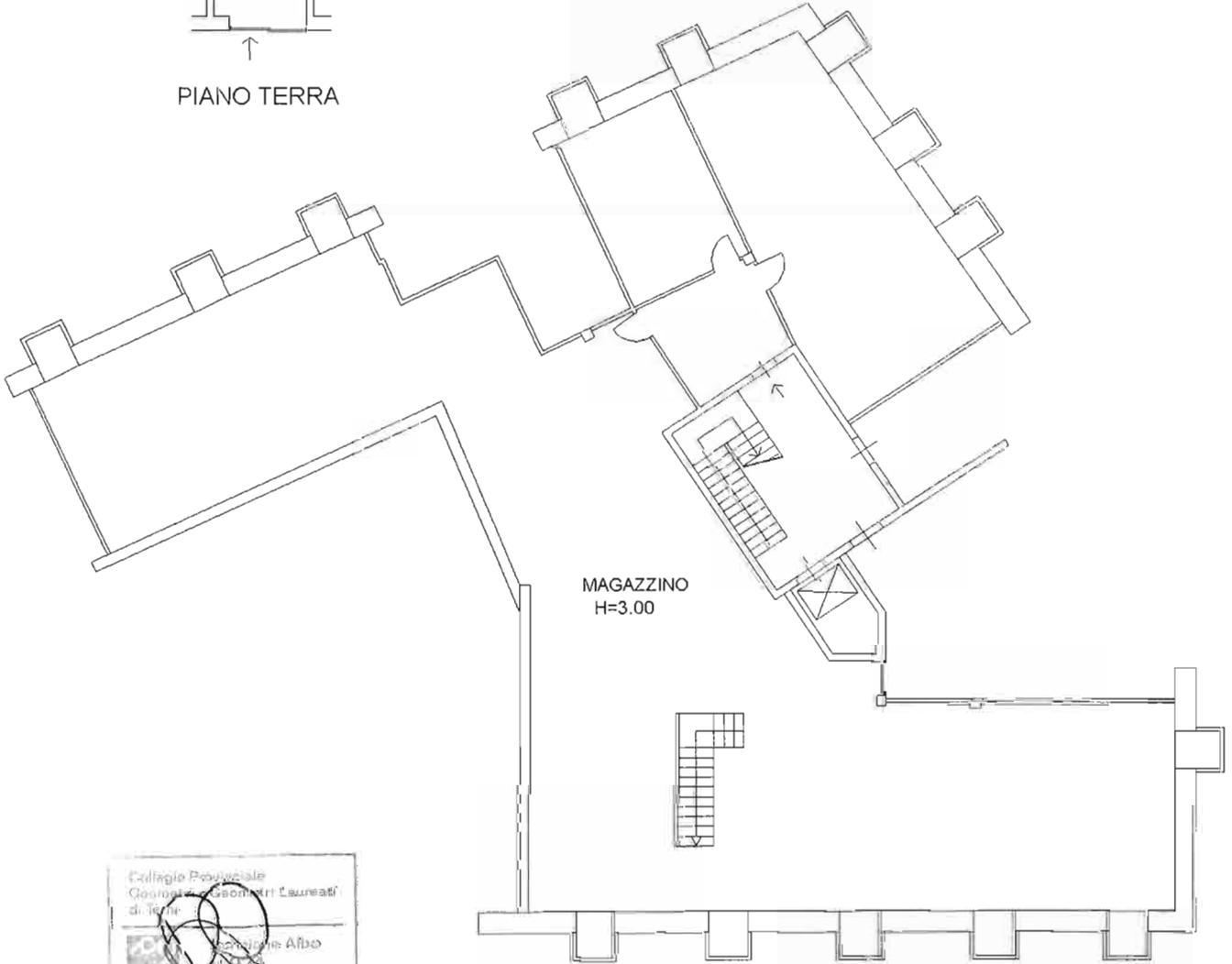
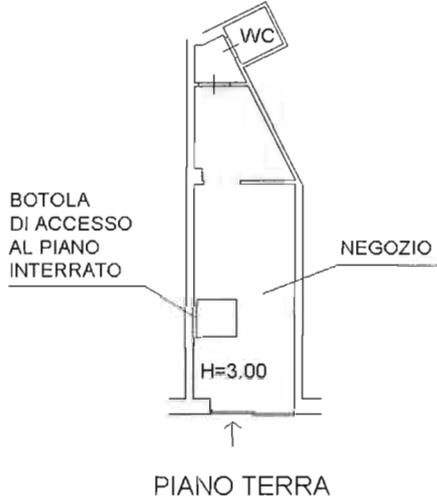
Prov. Terni

N. 1034

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2012 - Comune di TERNI (LT17) - Foglio: 117 Particella: 194 - Subalterno 53 -
PIAZZA DEL MERCATO n. 59 piano: T-S1;



Ufficio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Albo
N. 1034

Geometre
PAOLONE PIERPAOLO

PIANO INTERRATO



Ultima Planimetria in atti

