

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

N. Gen. Rep. **000263/14**

**Giudice Dr. Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario Avv. Romano Sciarretta**

**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. PRVDRN67S25L117C- 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 San Valentino n. 23 (catastalmente Via Mentana, 79)  
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 San Valentino n. 23 (catastalmente Via Mentana, 79).

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano secondo, con annessa soffitta al piano terzo. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, oltre balcone. Sono compresi in tale consistenza le parti comuni site al piano terra, al piano seminterrato ed al piano terzo, come risultante dalla planimetria catastale reperita dallo scrivente e così come risultante dall'atto di provenienza.

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento in questione è ubicato in zona semicentrale della città di Terni, caratterizzata da interventi edilizi finalizzati al completamento del tessuto edilizio preesistente. Buoni sono i collegamenti viari così come le infrastrutture di tipo economico-sociale. Posto al piano secondo-terzo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **98,42**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Narni il 19/10/1927- proprietà per 1/1 **foglio 123 mappale 253 subalterno 8**, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, di vani 5,5, posto al piano S1-T-2-3, - rendita: Euro 426,08.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale mista residenziale-commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.  
Servizi della zona: centro commerciale (buono), negozio al dettaglio (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,10).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS-OMISSIS in qualità di eredi-comproprietari del bene

**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**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA INTESA S.P.A. (SEDE MILANO)**, contro **OMISSIS**, a firma di Tribunale di Terni in data 21/03/2005 al n. 2512 di rep. iscritta a Terni in data 30/04/2005 al n. 1210 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 27.000,00

importo capitale: Euro 20.658,00



- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SOCIETÀ PER AZIONI (SEDE SPOLETO)**, contro **OMISSIS-OMISSIS**, a firma di Notaio Paolo Cirilli in data 28/02/2006 al n. 25900 di rep. iscritta a Terni in data 01/03/2006 al n. 540 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 170.000,00

importo capitale: Euro 85.000,00

**Annotazione n. 105 del 13/01/2012 (modifica mutuo).**

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA** contro **OMISSIS per il diritto di proprietà di 5/8-OMISSIS per il diritto di proprietà della quota di 1/8-OMISSIS per il diritto di proprietà della quota di 1/8** a firma di Ufficiali Giudiziari in data 11/09/2014 al n. 2740 di rep. trascritto a Terni in data 06/10/2014 al n. 6536 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:*

**Nessuna difformità**

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Nessuna difformità**

**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'appartamento oggetto della presente relazione è porzione di un fabbricato in cui è stato costituito un regolare condominio. In data 15/01/2016 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta di informazione all'Amministrazione Condominiale circa eventuali quote condominiali insolute da parte del proprietario dell'appartamento. Dalla risposta ricevuta, a carico della proprietà dell'immobile in esame, risulta un residuo da versare di Euro 141,60 al 31/12/2015

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.6)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- OMISSIS proprietario dal 08/11/1972 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Ufficiale rogante Amministrazione delle Poste di Terni in data 08/11/1972 al n. 493 di rep. trascritto a Spoleto in data 27/04/1973 al n. 3368 di reg. part. Annotamento di quietanza in data 05/11/1993 al n. 410 di reg. part.

**Il Sig. OMISSIS risulta essere deceduto in data 17/01/2014. Chiamati all'eredità sono in virtù di successione legittima: OMISSIS e OMISSIS (rinunciatarci con atto del Notaio Cirilli Paolo del 01/12/2014 al n. 53776 di rep. registrato a Terni il 03/12/2014), nonché OMISSIS e OMISSIS. (Cfr allegato n. 5)**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Per lavori di Case Economiche Via Mentana-Direzione Provinciale Poste Terni

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

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



Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni (Terni) Via San Valentino n. 23 (catastalmente Via Mentana, 79).  
L'edificio è stato costruito nel 1965.

#### **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, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, 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	Superficie lorda commerciale
appartamento	Sup. reale lorda	94,97	1,00	94,97
balcone	Sup. reale lorda	4,60	0,25	1,15
soffitta	Sup. reale lorda	5,76	0,40	2,30
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>105,33</b>		<b>98,42</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

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

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, 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 semplice, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: mattone a faccia-vista, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: mattonelle di graniglia, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: buone.

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



<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<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: stufa a gas, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: assenti, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: 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".

---

## 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. 4). 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:

---

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



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	94,97	€ 950,00	€ 90.221,50
balcone	1,15	€ 950,00	€ 1.092,50
soffitta	2,30	€ 950,00	€ 2.188,80
	<b>98,42</b>		<b>€ 93.502,80</b>

- Valore corpo:	<b>€ 93.502,80</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 93.502,80</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 93.502,80</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>appartamento di civile abitazione</b>	98,42	€ 93.502,80	<b>€ 93.502,80</b>

**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:

**€ 14.025,42**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

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:

**€ 79.477,38**

Relazione lotto 001 creata in data 02/09/2016  
Codice documento: E141-14-000263-001

il perito  
Geom. adriano piervisani

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



## **ALLEGATO N. 2**





17-Giu-2015 13:18  
 Prot. n. T181553/2015  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri  
 Comune: TERNI  
 Foglio: 123

N=69600



15

MODULARIO  
T. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

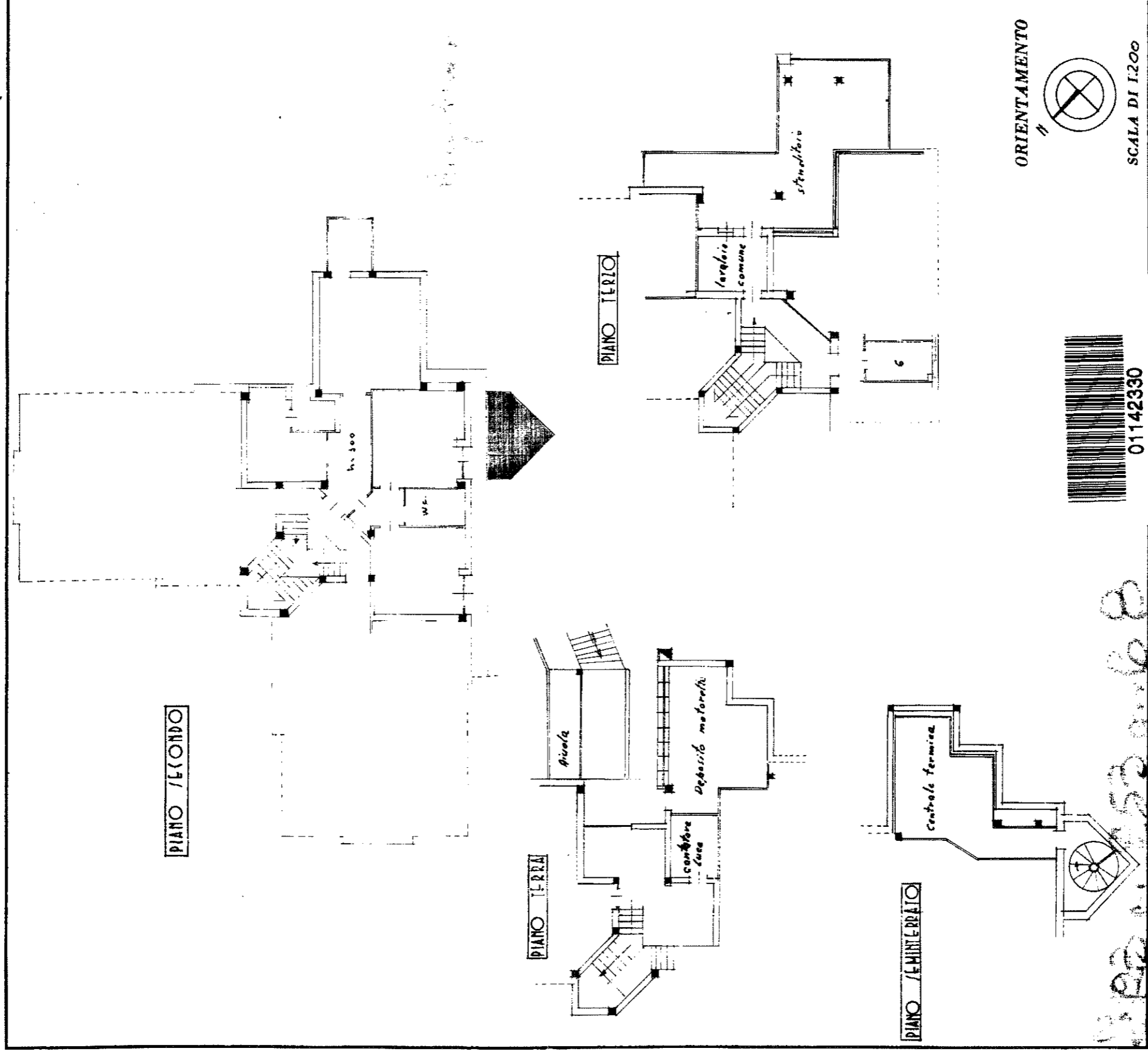
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI**

Via **MENTANA**

Ditta **AZIENDA AUTONOMA DELLE POSTE E DELLE TELECOMUNICAZIONI**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**

0997733



01142330

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
3 MAR 1965

PROT. N°

Completata dal Ing. **GIULIO VINCIGUETTI**

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona

DATA 18.11.65

Firma: *ing. Gianluigi...*

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2015

Data: 17/06/2015 - Ora: 13.14.34

Fine

Visura n.: T180061 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>ANGELOSANTI DOMENICO</b>
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di TERNI ( Codice: L117) Provincia di TERNI ANGELOSANTI DOMENICO nato a NARNI il 19/10/1927 C.F.: NGLDNC27R19F844E

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	123	253	8	1		A/3	3	5,5 vani	Euro 42,6,08	Dati derivanti da VIA MENTANA n. 79 piano: S1-T-2-3; VARIAZIONE del 03/04/2014 n. 7596.1/2014 in atti dal 03/04/2014 (protocollo n. TR0027496) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	ANGELOSANTI Domenico nato a NARNI il 19/10/1927		NGLDNC27R19F844E*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/1993 Volura n. 4128.1/1993 in atti dal 04/09/2001 (protocollo n. 86795) Repertorio n.: 1016 Rogante: MARAZZANI MARIA Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 665 n.: 1778 del 17/09/1993 ATTO AGGIUNTIVO DI QUIETANZA				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica