
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

Esecuzione Forzata
OMISSIS
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **000229/09**

Giudice Dr. CARMELO BARBIERI
Custode Giudiziario Avv. Gaetano Catapano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MIRKO CAPOTOSTI
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 999
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 668
C.F. CP1MRK76B01L117M- P.Ivo 01214460550

con studio in Terni (Terni) VIA S. MARCO N. 13
telefono: 0744-406091
cellulare: 328-4118274
fax: 0744-438087
email: mirko.capotosti@virgilio.it

**Beni in Terni (Terni) Via Cesare Beccaria n° 22
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento sito in Terni (TR) Via Cesare Beccaria n° 22.

L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina abitabile con balconcino chiuso, due locali soggiorno di cui uno con balcone, due bagni, quattro camere, un ripostiglio. L'unità immobiliare è posta al piano 3 e sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 170,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **OMISSIS** nata a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 4/6 del diritto di PIENA PROPRIETA', **OMISSIS** nata a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETA', **OMISSIS** nato a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETA' - Foglio n. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, categoria A/2, classe 3, composto da vani 9,5, posto al piano 3-S1, rendita € 1.054,86.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (di pregio) a traffico limitato (ZTL)

Servizi della zona: asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), biblioteca (buono), musei (buono), teatro (buono), municipio (buono), centro commerciale (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), cinema (buono), stadio (buono), farmacie (buono), ospedali (buono), palestra (buono), polizia (buono), vigili del fuoco (buono).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,100), ferrovia (1,100), superstrada (2,500), autostrada (29,000)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **OMISSIS** ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in qualità di comproprietario nonché madre dell'esecutata.

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:

Giudice Dr. CARMELO BARBIERI
Curatore/Custode: Avv. Gaetano Catapano
Perito: Geom. MIRKO CAPOTOSTI

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
OMISSIS con sede in
Modena (MO) codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS** nata a
~~XXXXXXXXXXXX~~, codice fiscale **OMISSIS**, per la quota di
1/6 del diritto di PIENA PROPRIETA', a firma di Tribunale civile di Roma in data
25/02/2009 Repertorio n. 5419/2009, iscritto a Terni in data **24/04/2009** al numero
di Registro Generale 4970 ed al numero di Registro Particolare **756**.
Importo ipoteca: € 9.000,00
Importo capitale: € 4.298,73

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di
OMISSIS nata in ~~XXXXXXXXXXXX~~
codice fiscale **OMISSIS** contro **OMISSIS** nata ~~XXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX~~ codice fiscale **OMISSIS**, a firma di Tribunale di
Terni in data 22/12/2009 Repertorio n. 4973, trascritto a Terni in data **18/01/2010**
al numero di Repertorio Generale 657 ed al numero di Repertorio Particolare **394**.

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:

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Comune di Terni risultano delle
difformità tra gli Atti presenti e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.
Presso il Comune di Terni è stato reperito il progetto iniziale dell'intero edificio
comprendente l'appartamento oggetto della presente perizia di stima.
L'unità immobiliare risultava essere composta da cinque locali, un bagno un
corridoio, un ripostiglio e due terrazzi.
Alla luce del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l'immobile in oggetto risulta
composto da otto locali, due bagni, un corridoio, un ripostiglio e due terrazzi.
La difformità consiste in un ampliamento su parte dell'appartamento confinante
(due locali più + un ripostiglio), e dalla diversa distribuzione interna rispetto al
progetto originale (divisione del soggiorno in due locali distinti attualmente
soggiorno e camera; divisione del bagno in due servizi bagno e w.c.).
Per quanto concerne l'ampliamento, questo è ben identificabile in quanto i due
vani in più, risultano dal progetto originale essere stati tolti all'appartamento
confinante posto sul suo lato est (vani acquistati con atto di compravendita del
05/01/1979 – Vedere punto 6.2 *Precedenti proprietari*).
Il terrazzino presente nel locale cucina, risulta essere stato chiuso con degli infissi
in alluminio forniti di vetrate apribili tramite finestre a compasso.
Non sono stati reperiti atti e/o documenti presso l'Amministrazione comunale che
identificano né l'ampliamento né la diversa distribuzione interna né la chiusura del
terrazzino.
Per quanto concerne la regolarizzazione dell'ampliamento e la diversa
distribuzione interna, le difformità sono sanabili tramite con l'art. 17 della L.R. n°
21/2004 "Accertamento di conformità".
Per quanto concerne la chiusura del terrazzino, vista la non possibilità di sanare
l'abuso, l'infisso deve essere rimosso.
Oneri e spese tecniche per la regolarizzazione e la rimozione dell'abuso:
€ 3.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio risultano delle difformità tra gli Atti presenti e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

L'attuale conformazione dell'unità immobiliare, risulta dalla fusione del subalterno 21 e del subalterno 34 porzione B.

La planimetria catastale presente agli atti, risulta non individuare correttamente l'esatta conformazione dell'appartamento a seguito delle opere interne effettuate; inoltre, nella stessa planimetria catastale, risulta mancare la rappresentazione del locale cantina situato al piano seminterrato.

Per uniformare gli atti con lo stato dei luoghi deve essere presentata istanza di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Oneri e spese tecniche: € 800,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'appartamento Si sviluppa all'interno di due condomini differenti.

Una parte dell'unità immobiliare ricade nel Condominio Via Beccaria 22, mentre un'altra parte ricade nel Condominio Via Mancini 14.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- CONDOMINIO VIA BECCARIA 22 € 1.920,00
- CONDOMINIO VIA MANCINI 14 € 456,00

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

Condominio Via Mancini, 14 - Gestione tetto ed Eternit € 147,28

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- CONDOMINIO VIA BECCARIA 22 (credito) € 160,11
- CONDOMINIO VIA MANCINI 14 € 118,95

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS nata a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ codice fiscale
OMISSIS per la quota di 4/6 del diritto di PIENA PROPRIETA',
OMISSIS nata a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ codice fiscale OMISSIS per la
quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETA', OMISSIS nato a ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/6 del diritto di PIENA
PROPRIETA', proprietari dal 14/01/1988 ad oggi in forza di Denuncia di Successione
con atto trascritto a Terni in data 01/12/1988 al numero di Registro Generale 9514 ed al
numero di Registro Particolare 7025.

6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nata a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ codice fiscale
OMISSIS e OMISSIS nato ad ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ codice fiscale
OMISSIS rispettivamente per la quota di 1/2 del diritto di PIENA
PROPRIETA', proprietario da data antecedente il ventennio al 14/01/1988:
- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Olinto Calore in data 25/05/1968
Repertorio n. 27947. (Atto di acquisto del bene distinto al N.C.E.U. di Terni con il
Foglio n. 116 Part. 145 Sub 21).
- in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Domenico Ciancarelli in data
05/01/1979 Repertorio n. 24011. (Atto di acquisto del bene distinto al N.C.E.U. di
Terni con il Foglio n. ~~XXXXXXXXXXXX~~ porzione B).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia per lavori di “Progetto di un edificio in Via Beccaria e Via Mancini a Terni” intestata a Omissis e Omissis.

Licenza Edilizia rilasciata in data 14/12/1959 con prot. n. 28244.

Variante rilasciata in data 10/09/1960 con prot. n. 9090.

L'agibilità dell'intero edificio è stata rilasciata in data 04/05/1961 con prot. n. 7116.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento sito in Terni (TR) Via Cesare Beccaria n° 22. L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina abitabile con balconcino chiuso, due locali soggiorno di cui uno con balcone, due bagni, quattro camere, un ripostiglio. L'unità immobiliare è posta al piano 3 e sviluppa una superficie utile complessiva di circa mq 170,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **OMISSIS** nata ~~XXXXXX~~
~~XXXXXX~~ codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 4/6 del diritto di PIENA PROPRIETA', **OMISSIS** nata ~~XXXXXX~~ codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETA', **OMISSIS** nato a ~~XXXXXX~~ codice fiscale **OMISSIS** per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETA' - Foglio n. ~~XXXXXX~~, categoria A/2, classe 3, composto da vani 9,5, posto al piano 3-S1, rendita € 1.054,86.

L'edificio è stato costruito nel 1960.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 22 di Via Cesare Beccaria.

Ha un'altezza interna di circa 3,05 m..

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. vigente, in forza di D.C.C. n. 307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona “AAa Zone A residenziali di conservazione assoluta (restauro e risanamento conservativo)”.

Vedere “Allegato F”.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	10,80	1,00	10,80
Soggiorno	Sup. reale netta	12,15	1,00	12,15
Soggiorno	Sup. reale netta	26,55	1,00	26,55
Cucina	Sup. reale netta	9,85	1,00	9,85
Camera 1	Sup. reale netta	14,75	1,00	14,75
Camera 2	Sup. reale netta	14,65	1,00	14,65
Camera 3	Sup. reale netta	17,25	1,00	17,25
Camera 4	Sup. reale netta	18,85	1,00	18,85
Camera 5	Sup. reale netta	18,90	1,00	18,90
Bagno	Sup. reale netta	7,45	1,00	7,45
W.c.	Sup. reale netta	2,35	1,00	2,35
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,95	1,00	1,95
Corridoio	Sup. reale netta	14,20	1,00	14,20
Terrazzo 1	Sup. reale netta	3,75	0,25	0,94
Terrazzo 2	Sup. reale netta	2,80	0,25	0,70
	Sup. reale netta	176,25		171,34

Giudice Dr. CARMELO BARBIERI
Curatore/Custode: Avv. Gaetano Catapano
Perito: Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale: tipologia: a rampe parallele
materiale: c.a.
condizioni: buone

Balconi: materiale: c.a.
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente in legno
protezione: tapparelle in plastica
condizioni: sufficienti

Infissi interni: tipologia: a battente
materiale: legno e legno con vetro
condizioni: buone

Pavim. Interna: materiale: marmo, graniglia e piastrelle
condizioni: buone

Rivestimento: ubicazione: cucina
materiale: piastrelle
condizioni: buone

Rivestimento: ubicazione: bagno piccolo (W.c.)
materiale: piastrelle
condizioni: buone

Rivestimento: ubicazione: bagno grande
materiale: piastrelle
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente
materiale: legno
condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare

Ascensore: condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare

Citofonico: tipologia: audio
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare

Gas: alimentazione: metano
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare

Elettrico: tipologia: sottotraccia con tensione 220V
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale
conformità: da collaudare

Idrico: tipologia: sottotraccia
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare

Telefonico: tipologia: sottotraccia
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare

Termico: tipologia: centralizzato
diffusori: termosifoni in ghisa
condizioni: sufficienti
conformità: da collaudare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", riferito al II Trimestre 2010, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese, per i fabbricati ad uso abitazione con stato di conservazione "Abitabile" ricadenti in zona "Centro storico", tra € 1.800,00 al mq. ed € 2.200,00 al mq. di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che, relativamente alla tipologia "Abitazioni civili" con stato di conservazione "normale" e con epoca di riferimento il I° semestre del 2010, propone prezzi di mercato variabili tra € 1.600,00 ed € 2.250,00 al mq. di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 1.600,00 al mq. ed € 2.250,00 al mq. di superficie commerciale.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili ricadenti nella medesima zona di ubicazione dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione, viste la sua collocazione, le sue caratteristiche e finiture, le sue dotazioni, un valore unitario al mq. di superficie commerciale pari ad € 1.900,00, a cui corrisponde un valore unitario al mq. di superficie utile pari a **€ 2.200,00**.

8.2. Fonti di informazione

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni".

"Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI.

Operatori del settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	10,80	€ 2.200,00	€ 23.760,00
Soggiorno	12,15	€ 2.200,00	€ 26.730,00
Soggiorno	26,55	€ 2.200,00	€ 58.410,00
Cucina	9,85	€ 2.200,00	€ 21.670,00
Camera 1	14,75	€ 2.200,00	€ 32.450,00
Camera 2	14,65	€ 2.200,00	€ 32.230,00
Camera 3	17,25	€ 2.200,00	€ 37.950,00
Camera 4	18,85	€ 2.200,00	€ 41.470,00
Camera 5	18,90	€ 2.200,00	€ 41.580,00
Bagno	7,45	€ 2.200,00	€ 16.390,00
W.c.	2,35	€ 2.200,00	€ 5.170,00
Ripostiglio	1,95	€ 2.200,00	€ 4.290,00
Corridoio	14,20	€ 2.200,00	€ 31.240,00
Terrazzo 1	0,94	€ 2.200,00	€ 2.062,50
Terrazzo 2	0,70	€ 2.200,00	€ 1.540,00
	171,34		€ 376.942,50

- Valore corpo:	€ 376.942,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 376.942,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 62.823,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 376.942,50	€ 62.823,75

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:

€ 9.423,56

- Incremento monetario: Locale cantina

€ 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.300,00

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:

€ 57.400,19

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:

€ 53.100,19



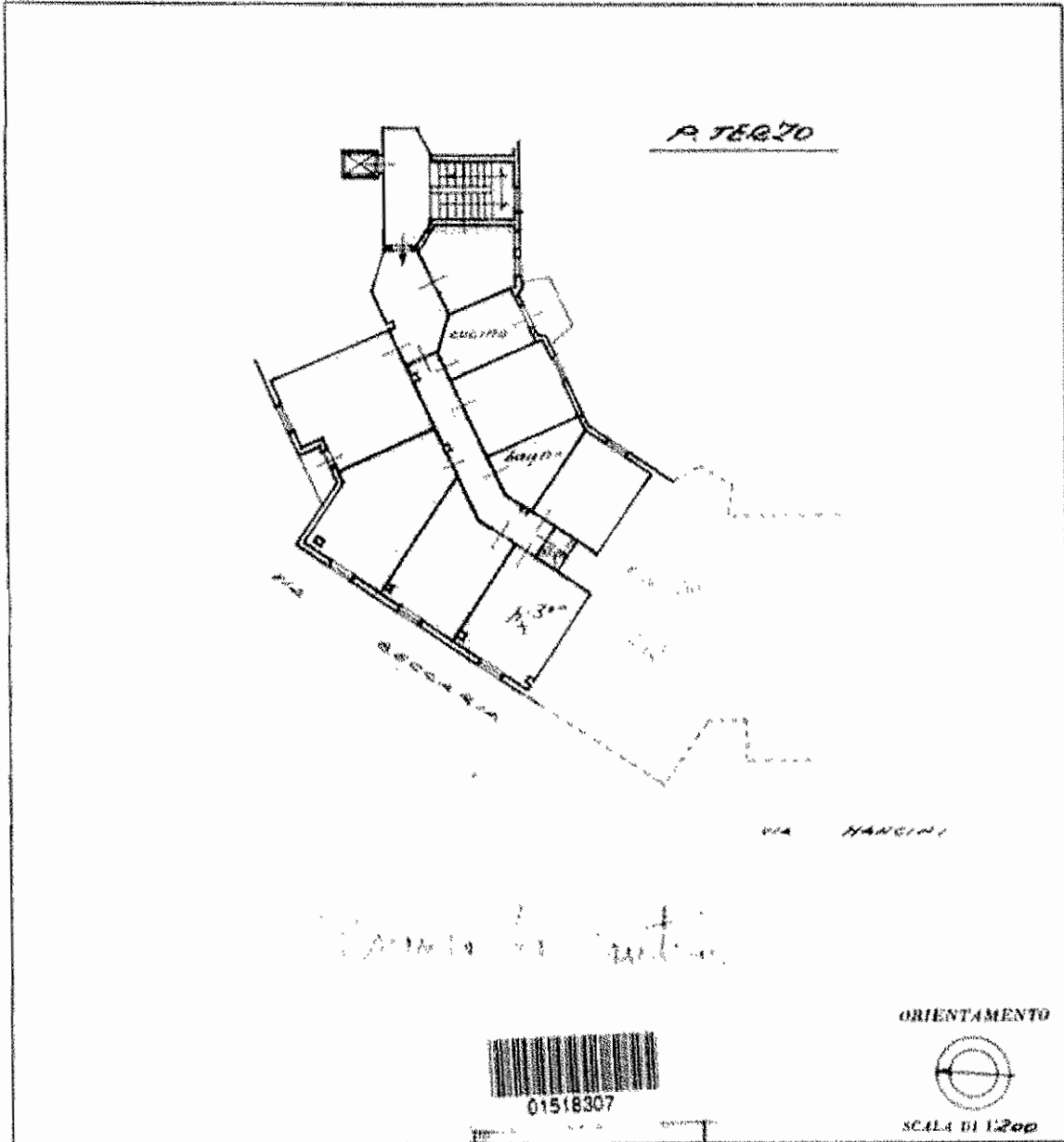
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IL QUANTIFICAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL VALORE

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** Via **Beccaria** n. **22**

Ditto e

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



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

c - Subdivisione al 05/11/2010 - Comune di TERNI - Via BECCARIA n. 22 piano 3°-SI;



COMUNE DI TERNI

25/02/2011

Nuovo PRG - Parte Operativa

DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione



Tavola A - scala 1:1000

Tavola A

AAa Zone A residenziali di conservazione assoluta (restauro e risan.cons.) (art. 163-169)

Tavola B

Limite Centro Storico (art. 155)
Settori Urbani (1-10) (art. 160-162)
Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C

Vulnerabilità elevata (art. 39)

Tavola D

IV Aree di intensa attività umana (art. 32)

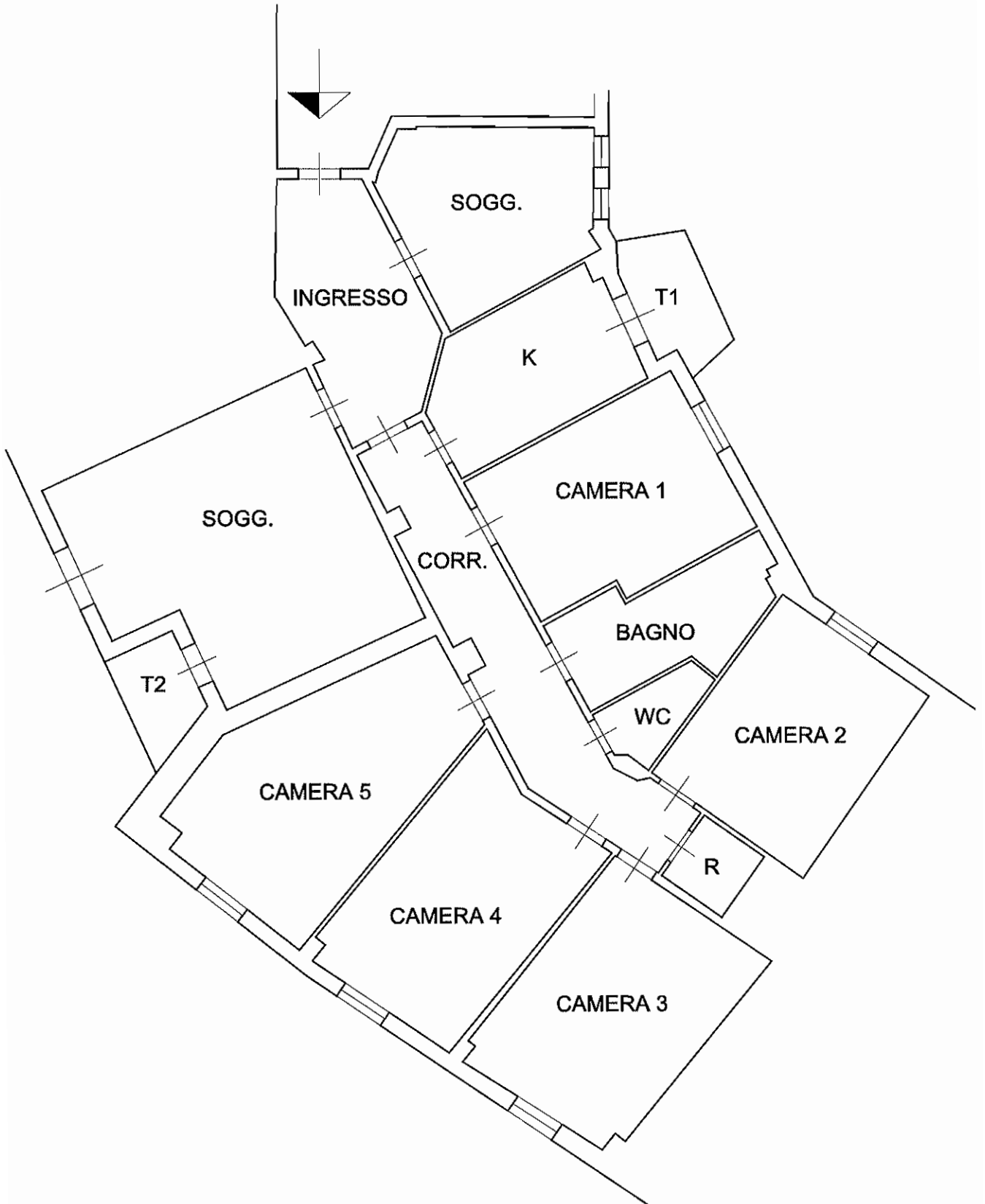
Tavola F

2CT1 UNITA' di PAESAGGIO-2CT1 Terni centro (art. 2CT1)
Perimetri macroaree
5 AMBITO CENTRO

Tavola 5.1a

Perimetro Macroaree
AA0 Zone urbane storiche

SCHEMA DELLO STATO ATTUALE





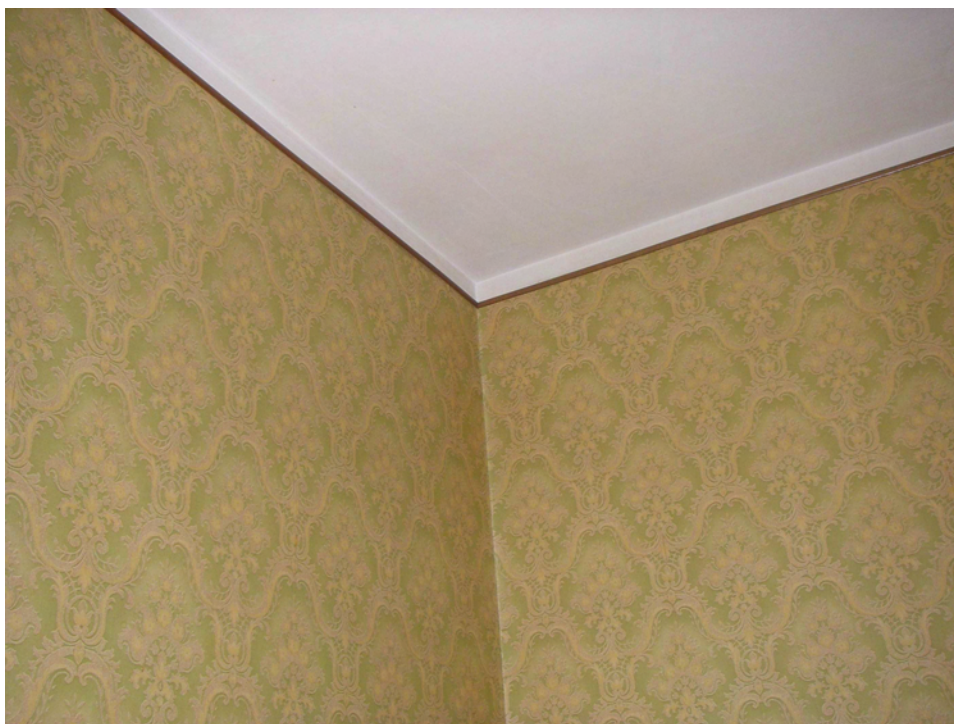
Ingresso

FOTOGRAMMA n° 5



Corridoio

FOTOGRAMMA n° 6



Pareti

FOTOGRAMMA n° 9



Pareti

FOTOGRAMMA n° 10



Pareti

FOTOGRAMMA n° 11



Pavimentazione (ingresso-soggiorno)

FOTOGRAMMA n° 12



Pavimento (cucina)

FOTOGRAMMA n° 23



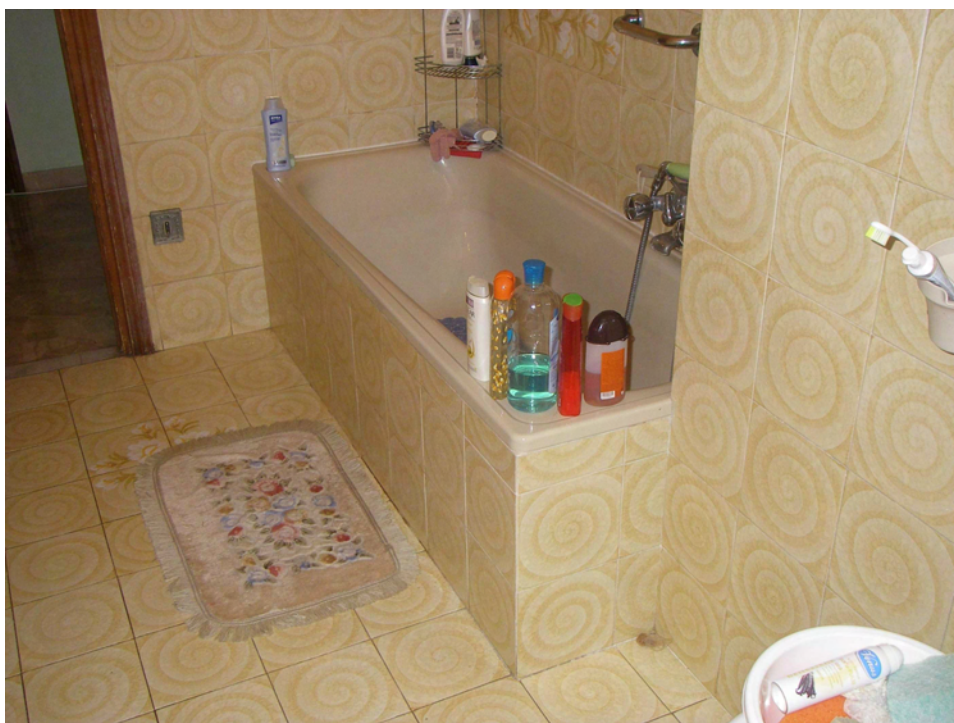
Rivestimento (cucina)

FOTOGRAMMA n° 24



Bagno

FOTOGRAMMA n° 25



Bagno

FOTOGRAMMA n° 26