
TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE

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

N. Gen. Rep. **000285/14**

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Custode Giudiziario Avv. Giuliana Scorsoni

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Flavio Ferretti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 410
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 770
C.F. FRRFLV71L24D653B- P.Iva 02461950541

con studio in Terni (Terni) VILLAGGIO MARCONI N. 22

cellulare: 3388809021

email: ferretti.flavio@iol.it



**Beni in Terni (Terni) Via Carlo Pisacane n. 5-15 (catastalmente Viale Giuseppe
Mazzini n. 15)
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) frazione Papigno Via Carlo Pisacane n. 5-15 (catastalmente Viale Giuseppe Mazzini n. 15).

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano secondo, con annessa cantina ubicata al piano terra e sottotetto. Attraverso una apertura praticata sul solaio superiore dell'abitazione è possibile accedere al piano sottotetto, attualmente al rustico e non abitabile, mentre la cantina è accessibile dalla Strada pubblica in Via Carlo Pisacane n. 5. L'immobile è porzione di un fabbricato elevato di due piani fuori terra, parte di un agglomerato urbano di origine storiche. L'unità immobiliare è composta da: cucina, due camere, bagno, oltre cantina al piano terra e sottotetto. L'accesso all'abitazione è possibile attraverso una scala che si sviluppa dalla strada pubblica e da essa per mezzo di una seconda scala situata all'interno, dopo aver varcato l'ingresso principale della stessa. **Si fa notare che nella planimetria catastale è individuato un wc comune, verificato dallo scrivente in loco, ma ubicato su altra porzione immobiliare.** L'appartamento in esame è ubicato nel centro storico di Papigno, località del Comune di Terni, posta a pochi chilometri dalla città, in zona urbanistica caratterizzata da interventi edilizi di conservazione del tessuto edilizio esistente. Buoni sono i collegamenti viari. Sufficienti le infrastrutture di tipo secondario. Posto al piano secondo e terra, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **92,52**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Terni il 13/10/1962-proprietà per 1/2-OMISSIS nata a Terni il 15/02/1968-proprietà per 1/2 **foglio 161 mappale A subalterno 6 graffata unitamente al mappale 119 subalterno 6**, categoria A/4, classe 7[^], composto da vani 5,5, posto al piano T-2, - rendita: Euro 207,36.
Note: - Al Catasto Fabbricati il F. 161 part. A sub 6 graffata unitamente alla part. 119 sub 6, variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario; ex F. 161 part. A sub 6 graffata unitamente alla part. 119 sub 6, variazione del 23/11/1990, in atti dal 07/09/1998, fusione e variazione di destinazione; ex F. 161 part. A subalterno 5, F. 161 part. 119 subalterno 4, F. 161 part. 119 subalterno 5 e F. 161 part. A subalterno 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona: municipio (buono), negozio al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1).

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**
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Giuliana Scorsoni
Perito: Arch. Flavio Ferretti



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 14/10/2015

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA DELL'UMBRIA 1462 S.P.A., contro OMISSIS-OMISSIS**, a firma di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 30/09/2004 al n. 40482/5986 di rep. iscritta a Terni in data 02/10/2004 al n. 2750 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 126.000,00
importo capitale: Euro 63.000,00

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 D.LGS. 46/99 a favore di **EQUITALIA UMBRIA S.P.A., contro OMISSIS per i diritti pari ad 1/2 indiviso**, a firma di EQUITALIA UMBRIA SPA in data 23/09/2010 al n. 9304 di rep. iscritta a Terni in data 08/10/2010 al n. 2176 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 62.276,00
importo capitale: Euro 31.138,00

Riferito limitatamente a: tra gli altri beni, quello oggetto della presente procedura esecutiva

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo art. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973 a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A., contro OMISSIS per i diritti pari ad 1/2 indiviso**, a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 23/10/2014 al n. 386 di rep. iscritta a Terni in data 29/10/2014 al n. 1025 di reg. part.
importo ipoteca: Euro 138.236,12
importo capitale: Euro 69.118,06

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit s.p.a. contro OMISSIS-OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 27/10/2014 al n. 2664 di rep. trascritto a Terni in data 19/11/2014 al n. 7658 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: Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio archivio del Comune di Terni, non è stato possibile rinvenire il progetto che ha permesso la realizzazione dell'intero fabbricato. Dalla visure storiche catastali, emerge una variazione per fusione di unità immobiliari e variazione di destinazione, che non è supportata da alcun titolo edilizio. Per questo motivo, la porzione immobiliare non avrebbe conformità edilizia-urbanistica. Alla luce di ciò andrebbe eseguita una pratica per sanatoria edilizia, ai sensi della vigente legislazione regionale in materia, con un costo stimabile in circa Euro 4.500,00, comprensivo di spese tecniche ed escluso IVA come per legge previsto.

Oneri totali: € 4.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale reperita agli atti del Catasto Fabbricati, non corrisponde alla situazione riscontrata in loco al momento del sopralluogo. Alla luce di ciò e di quanto espresso nella sezione relativa alla conformità edilizia-urbanistica, sarà necessario eseguire una variazione catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo stimabile all'attualità comprensivo di spese tecniche, ed escluso IVA, di circa Euro 300,00.

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: Per accedere all'interno dell'immobile è necessario transitare esternamente su scala comune ad altre proprietà. Per accedere al wc comune, identificato nella planimetria catastale, è necessario percorrere una terrazza comune ad altri soggetti. Non è possibile stabilire con esattezza i diritti spettanti al soggetto esecutato su tale bene.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito del G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso 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.7)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS-OMISSIS proprietari dal 21/05/1992 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Fulvio Sbroli in data 21/05/1992 al n. 56610 di rep. trascritto a Terni in data 25/05/1992 al n. 3702 di reg. part. (Cfr allegato n.5)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Poichè la costruzione di che trattasi ha origine molto remota, dalle ricerche esperite presso il Comune di Terni, non è stato possibile reperire il progetto edilizio che ha consentito l'edificazione dell'intero fabbricato, di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte.

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) frazione Papigno Via Carlo Pisacane n. 5-15 (catastalmente Viale Giuseppe Mazzini n. 15).

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,72 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-centri storici minori

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
appartamento	Sup. reale lorda	85,63	1,00	85,63
cantina	Sup. reale lorda	17,22	0,40	6,89
	Sup. reale lorda	102,85		92,52

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali: materiale: muratura mista, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

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

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: pietra mista, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: pietra mista, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Giuliana Scorsoni
Perito: Arch. Flavio Ferretti



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno-alluminio e luci in vetro doppio, protezione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole e coppi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati e tinteggiati al civile, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente tipo blindato, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: mattonelle di grès, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: scala esterna.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra naturale levigata, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: scala interna.

Impianti:

<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: sufficienti, 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 a caldaia murale a produzione di acqua calda sanitaria, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. Note: E' presente un camino all'interno dell'abitazione. <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>

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 dell'immobile che costituisce 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 quello 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 il bene 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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia 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 valori 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 dell'immobile 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 dell'immobile 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 lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	85,63	€ 850,00	€ 72.785,50
cantina	6,89	€ 850,00	€ 5.854,80
	92,52		€ 78.640,30

- Valore corpo:	€ 78.640,30
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 78.640,30
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 78.640,30

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione	92,52	€ 78.640,30	€ 78.640,30

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:

€ 11.796,04

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.800,00

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Giuliana Scorsoni
Perito: Arch. Flavio Ferretti



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: **€ 66.844,25**

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: **€ 62.044,25**

Relazione lotto 001 creata in data 20/10/2015
Codice documento: E141-14-000285-001

il perito
Arch. Flavio Ferretti

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Curatore/Custode: Avv. Giuliana Scorsoni
Perito: Arch. Flavio Ferretti



ALLEGATO N. 2





Parrocchia SM
Annunziata E.S. Brizio

Marchetti Maria Teresa

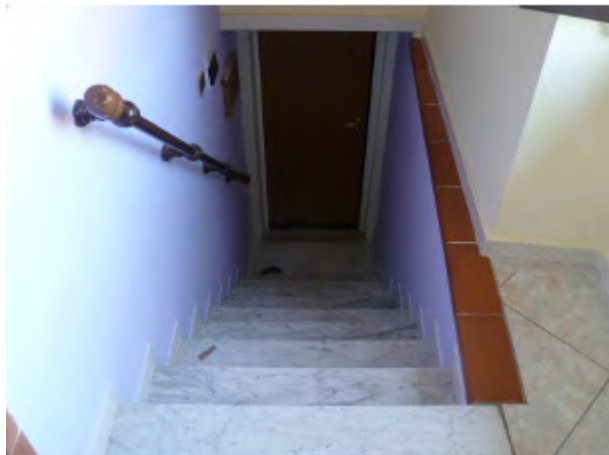
Farmacia Marchetti

Geol. Market Di
Capitanucci Sandro & C.



APEC S.P.A. NG CA 3 Serietiff: 21af9b86f683957420e9ea8be0e9ab121





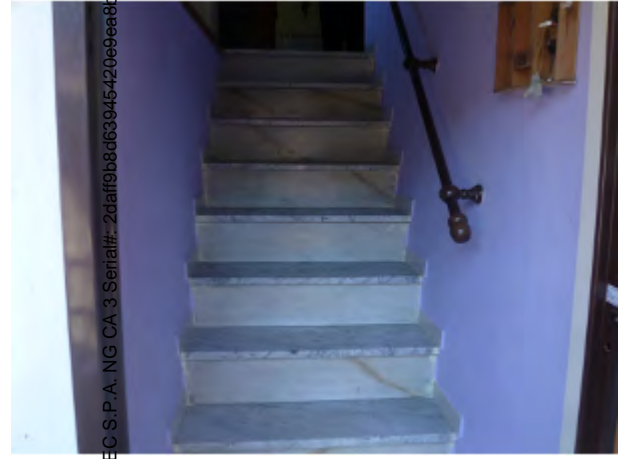
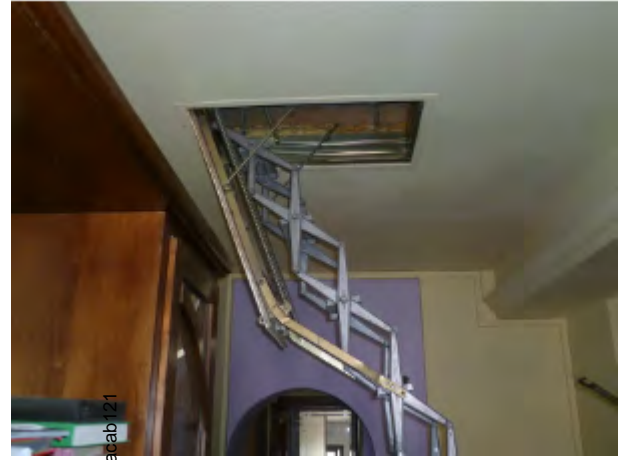
Firmato Da: FERRETTI FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A NG CA 3 Serial#: 2daff9b8d639d5420e9ea8be0e9ab121





Firmato Da: FERRETTI FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NC CA 3 Serial#: 2c4ff9b8d639d542099ea8be0e0eab0121





Firmato Da: FERRETTI FLAVIO
ARU/APEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2daf9b8d63945420e9ea8b0e0efab121





Firmato Da: FERRETTI FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2daf9b8d63945420e9ea8be0accab121