

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

N. Gen. Rep. **000009/16**

**Giudice Dr. Dott.ssa Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario Avv. Leonardo Capra**

**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) VIALE C. DENTATO N. 66*  
*telefono: 0744402305*  
*cellulare: 3201154576*  
*fax: 07441963119*  
*email: pierpaolopaolone@gmail.com*



**Beni in Terni (Terni) Via del Commercio, 18  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato industriale sito in Terni (Terni) Via del Commercio, 18.

Trattasi di fabbricato industriale, dislocato su due livelli, piano terra e piano primo, con annesso terreno pertinenziale, su cui insistono due coperture a tettoia, **di cui una non assentita da alcun titolo edilizio, quindi da ritenersi abusiva.**

Il piano terra è composto da: capannone zona lavorazione, spogliatoi, bagno, uffici, disimpegno; il piano primo da: da due locali ad uso ufficio e da una porzione destinata attualmente ad abitazione, costituita da ingresso, bagno, soggiorno e camera. Il piano terra è collegato al piano primo mediante una scala, interna alla porzione di capannone sede amministrativa.

Internamente a questa porzione è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni ed un ampliamento della zona uffici, **mediante la realizzazione di un soppalco in struttura metallica, non assentita da un titolo edilizio.**

L'immobile è posto nella zona industriale ad Ovest della città di Terni, in località Sabbione, caratterizzata da fabbricati tipici delle zone artigianali-industriali. Buoni sono i collegamenti viari, anche per la vicinanza alle principali vie di comunicazioni statali. Posto al piano terra-primo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **1252,09.** (§ allegato n. 3-4).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in Terni-proprietà per 1/1 **foglio 101 mappale 301** categoria D/1, posto al piano T-1, - rendita: Euro 5.272,00.

Coerenze: - Al Catasto Fabbricati il F. 101 part. 301, categoria D/1, variazione nel classamento del 06/06/2013; ex F. 101 part. 101, variazione del 02/08/2012, ampliamento variazione di toponomastica; ex F. 101 part. 301, variazione toponomastica del 22/10/2002; ex F. 101 part. 301, variazione del 05/01/1995, in atti dal 12/09/2000, modifiche interne e cls; ex F. 101 part. 301, variazione del 01/03/1986 in atti dal 12/09/2000, ampliamento; ex F. 101 part. 301, costituzione del 10/06/1974, in atti dal 12/09/2000.

- Al Catasto Terreni, il F. 101 part. 301 di mq. 1980, ente urbano, tipo mappale del 04/07/2012, per ampliamento; ex F. 101 part. 301, tipo mappale del 07/02/1986, in atti dal 12/03/2003; ex F. 101 part. 301, frazionamento del 17/02/1969, in atti dal 28/09/1973; ex F. 101 part. 115, impianto meccanografico del 31/01/1971.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricola

**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:*

**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 MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Dott. Fulvio Sbroli in data 05/03/2007 al n. 160480 di rep. iscritta a Terni in data 07/03/2007 al n. 668 di formalità.

importo ipoteca: Euro 860.000,00

importo capitale: Euro 430.000,00

- Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 10/04/2015 al n. 567/10915 di rep. iscritta a Terni in data 15/04/2015 al n. 446 di formalità.

importo ipoteca: Euro 57.019,14

importo capitale: Euro 28.509,57

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **OMISSIS** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 07/01/2016 al n. 4364/2015 di rep. trascritto a Terni in data 15/01/2016 al n. 287 di formalità.

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:

- la tettoia in struttura metallica, posta nella corte di pertinenza del fabbricato, zona Sud, non è assentita da un titolo edilizio, per cui, in assenza di uno specifico assenso della proprietà confinante, ai fini della distanza, non può essere mantenuta.

Per tale motivo dovrà essere rimossa ad un costo circa pari ad **Euro 5.000,00**;

- l'ampliamento del volume interno ad uso uffici, in assenza di una specifica asseverazione alle norme tecniche per la realizzazione di strutture in elevazione, dovrà essere rimosso in quanto abusivo. Di conseguenza sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, ad un costo circa pari ad **Euro 1.500,00**;

- per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione, si chiarisce che nel successivo sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 29/03/2017, unitamente al Nucleo Vigilanza Edilizia del Comune di Terni, chiamato in seguito ad un esposto edilizio, lo stato dei luoghi era stato ripristinato per cui la zona prima utilizzata ad abitazione viene attualmente destinata a mensa;

- In data 18-12-2002 è stata rilasciata Concessione Edilizia per il cambio di destinazione di una parte del fabbricato da industriale a commerciale, ma non è stato realizzato il tramezzo divisorio che avrebbe delimitato tale zona, per cui si presume che l'intervento non è stato più portato a compimento;

- per quanto inerisce la diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche alle finestrate, tutto ciò non è assentito da alcun titolo edilizio. Potrà essere richiesta la relativa regolarizzazione con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi della L.R. n. 1/2015, ad un costo comprensivo di spese tecniche ed oneri amministrativi circa pari ad **Euro 2.000,00**.

**Oneri totali: € 8.500,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo eseguito, confrontando la planimetria catastale reperita, con quanto presente in loco, sono emerse delle incongruità nella distribuzione interna dell'immobile e delle sue pertinenze esterne. In riferimento a ciò ed a quanto esposto nella sezione relativa alla conformità urbanistica della presente relazione, sarà necessario effettuare una variazione catastale con procedura DOCFA, riportando nell'atto di aggiornamento quanto è regolarmente assentito. Tale operazione implicherà un costo stimabile all'attualità, comprensivo di spese tecniche circa pari ad **Euro 400,00**.

Oneri totali: € 400,00



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobiliare, 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'area esterna di pertinenza del capannone è delimitata da una recinzione in metallo in parte, da pannelli prefabbricati e muratura in parte. Non è possibile stabilire con puntualità la corrispondenza tra detta recinzione e i confini catastali desumibili dalla mappa, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. si è proceduto 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 (§ allegato n.7).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- **OMISSIS** proprietaria dal 05/03/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Fulvio Sbrolli in data 05/03/2007 al n. 160479 di rep. trascritto a Terni in data 07/03/2007 al n. 1734 di formalità.

**6.2 Precedenti proprietari:**

- **OMISSIS** proprietaria dal 22/03/2000 al 05/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Carlo Angelini Rota in data 22/03/2000 al n. 142718 di rep. trascritto a Terni in data 14/04/2000 al n. 2648 di formalità.

- **OMISSIS (già OMISSIS)** proprietaria dal 09/05/1985 al 22/03/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Pierluigi Jorio in data 09/05/1985 al n. 19830 di rep. trascritto a Terni in data 04/06/1985 al n. 2863 di formalità. Con atto Notaio Luciano Clericò in data 18-12-1985 n. 25141 di rep., trascritto a Terni in data 24-03-1986 al n. 1899 di formalità la società OMISSIS con sede in Acquasparta è divenuta OMISSIS con sede in Terni

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- **P.E. n. 11552/92** per lavori di AMPLIAMENTO intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 21/04/1993- n. prot. 11552. **L'agibilità non è ancora stata rilasciata.**

- **P.E. n. 19824/94** per lavori di VARIANTE intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 13/01/1995- n. prot. 19824. **L'agibilità non è ancora stata rilasciata**

- **P.E. n. 426** per lavori di realizzazione parte funzionale (tettoia) intestata a OMISSIS. permesso di costruire rilasciata in data 14/11/2011- n. prot. 166039 **L'agibilità è stata rilasciata in data 21/05/2013- n. prot. 74629.**

- **P.E. n. 50821** per lavori di PROGETTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DI UN CAPANNONE DA INDUSTRIALE A COMMERCIALE intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia rilasciata in data 18/12/2002- n. prot. 50821.

- **P.E. n. 172617** intestata a OMISSIS. Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 20/10/2006- n. prot. 172617.

Descrizione **fabbricato industriale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato industriale sito in Terni (Terni) Via del Commercio, 18.

L'edificio è stato costruito nel 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,95 m.-2,45 m.-2,60 m..

**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 D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)



Norme tecniche ed indici: 1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1000 mq.

2. Gli interventi si attuano di norma mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero nucleo (lottizzazione convenzionata); nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente.

3. Sono ammessi, nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale, gli insediamenti di attività commerciali

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
capannone	Sup. reale lorda	913,65	1,00	913,65
uffici	Sup. reale lorda	219,34	1,00	219,34
tettoia	Sup. reale lorda	119,10	0,35	41,68
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.252,09</b>		<b>1.174,68</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

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

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

*Copertura:* tipologia: a shed, materiale: pannelli tipo sandwich-capriata in acciaio, condizioni: sufficienti.

*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Strutture verticali:* materiale: ringhiera in ferro lavorato-muretto in cemento armato-pannelli prefabbricati-muratura di mattoni, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente a: recinzione del lotto.

*Strutture verticali:* materiale: metallo, condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: tettoia esterna.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: ante scorrevoli e fissi, materiale: ferro e luci in vetro, protezione: assente, materiale protezione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente a: finestre.

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, protezione: assente, materiale protezione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente a: porte di sicurezza.

*Infissi esterni:* tipologia: serrande avvolgibili, materiale: ferro, protezione: assente, materiale protezione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente a: uffici piani primo.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente a: uffici piano terra.

*Manto di copertura:* materiale: membrana impermeabilizzante, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:* materiale: pannelli, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: tettoia esterna.

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

Giudice Dr. Dott.ssa Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Leonardo Capra  
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento industriale, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di gres, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: uffici.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: zona uffici.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: controsoffitto, materiale: pannelli di lamiera, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: capannone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: canalette in plastica, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, 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: rete elettrica, rete di distribuzione: canali in plastica, diffusori: termoconvettori, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative. <b>Note: In riferimento alla prestazione energetica globale del fabbricato, da un sommario esame, l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti, rientra nella classe energetica "G".</b>

---

## 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 (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati) . Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc..

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: 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. 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 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. Si evidenzia, inoltre, che la superficie della tettoia è stata ragguagliata con l'introduzione di un'opportuno coefficiente. Si specifica che nei valori di mercato espressi è stato considerato anche il valore di un eventuale ampliamento da realizzare sul fronte principale del fabbricato.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. fabbricato industriale

*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
capannone	913,65	€ 450,00	€ 411.142,51
uffici	219,34	€ 800,00	€ 175.472,00
tettoia	41,68	€ 450,00	€ 18.758,25
	<b>1.174,68</b>		<b>€ 605.372,76</b>

- Valore corpo:	<b>€ 605.372,76</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 605.372,76</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 605.372,76</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>fabbricato industriale</b>	1252,09	€ 605.372,76	<b>€ 605.372,76</b>

## 8.4. Adegamenti 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:

**€ 90.805,91**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 8.900,00**

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:

**€ 514.566,84**

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:

**€ 505.666,84**

Giudice Dr. Dott.ssa Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Leonardo Capra  
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



Relazione lotto 001 creata in data 03/04/2017  
Codice documento: E141-16-000009-001

il perito  
Geom. Pierpaolo Paolone

---

Giudice Dr. Dott.ssa Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Leonardo Capra  
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone





## **ALLEGATO N. 2**





Firmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d0d93fede06f757135c3bfd2924e39





Firmatò Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. INC-CA-3 Serial#: 4d0d93fede06f757135c3bd2924e39





Firmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA.3 - Serial#: 4003931e1d606757135c3b4d2924d39

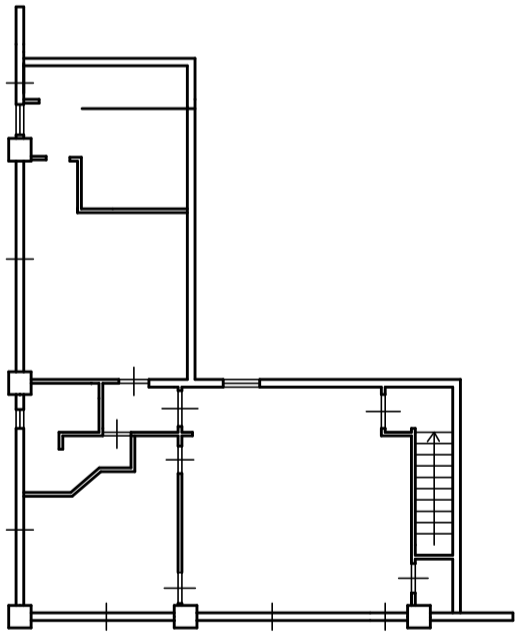
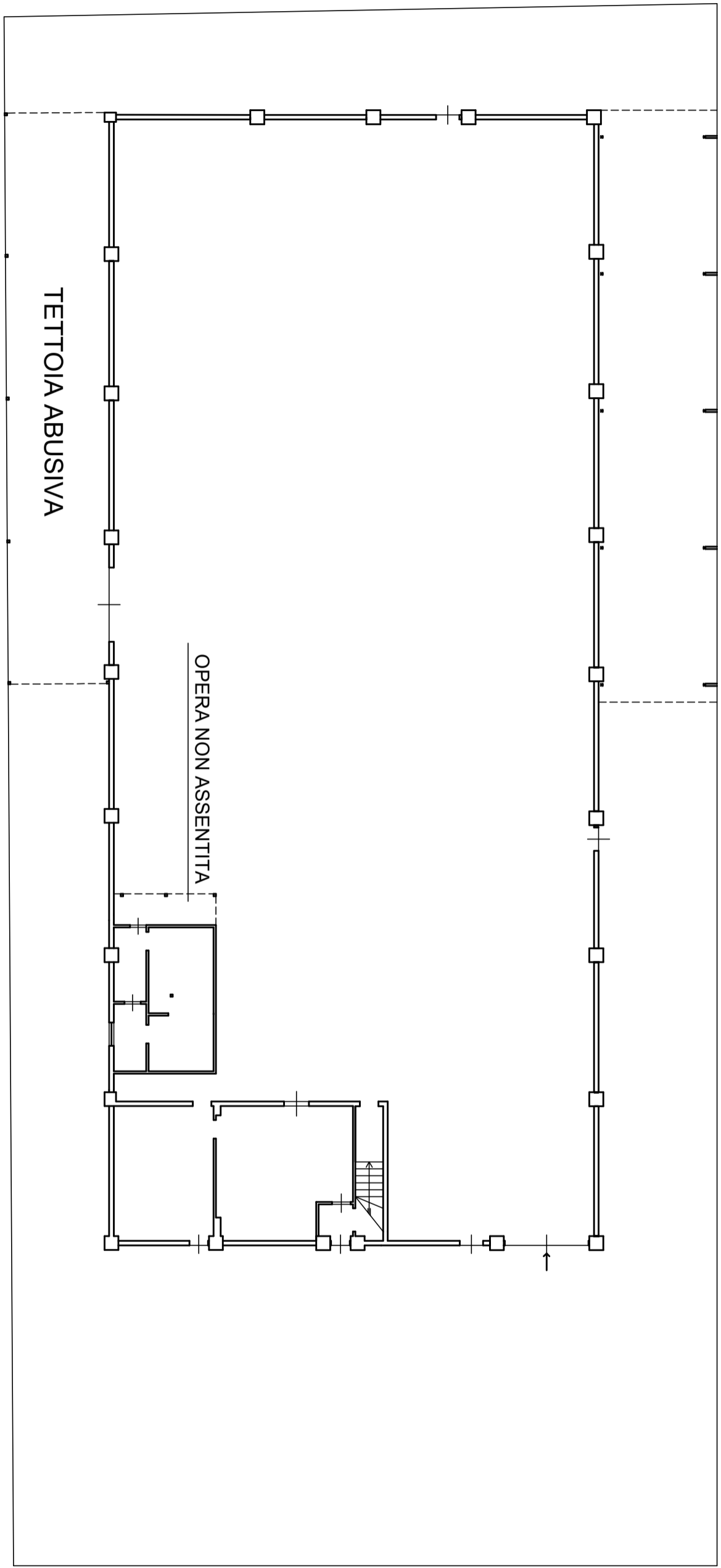




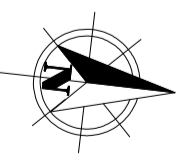
Firmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d0d93fede06f757135c3bfd2924e39

## **ALLEGATO N. 4**





SCALA 1:200



ORIENTAMENTO