

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **000027/15**

**Giudice Dr. Natalia Giubilei**  
**Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Fossatelli**

**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 Paolo Braccini n. 5  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad ufficio e studio privato sito in Terni (Terni) Via Paolo Braccini n. 5.

Trattasi di un appartamento ad uso ufficio e studio privato, facente parte di un fabbricato residenziale-direzionale elevato di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento è raggiungibile dalla scala condominiale. E' composto da ingresso, quattro vani uso ufficio, bagno e balcone.

L'appartamento è porzione di un edificio sito nel centro cittadino di Terni, in zona a carattere prettamente residenziale-commerciale e direzionale, dove gli interventi edilizi sono mirati alla conservazione del tessuto edilizio preesistente ed al completamento delle parti degradate. Ottimi sono i collegamenti viari. Buone sono le infrastrutture di tipo secondario. Posto al piano secondo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **121,01**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Lanciano il 13/04/1940-proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni **foglio 110 mappale 179 subalterno 17**, categoria A/10, classe 1^, superficie catastale 121 mq., composto da vani 4,5, posto al piano 2, - rendita: Euro 1.406,05.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 110 part. 179 sub 17, variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie; ex F. 110 part. 179 sub 17, variazione della destinazione del 29/12/2004, da appartamento ad ufficio; ex F. 110 part. 179 sub 8, variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario; ex F. 110 part. 179 sub 8, impianto meccanografico del 30/06/1987.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	centrale residenziale-commerciale-direzionale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), cinema (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS in qualità di proprietario 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 volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (SEDE ROMA-ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN TERNI, PIAZZA TACITO N. 9), contro OMISSIS**, a firma di Notaio Filippo Clericò in data 03/05/2006 al n. 2679 di rep. iscritta a Terni in data 08/05/2006 al n. 1273 di formalità.

importo ipoteca: Euro 240.000,00

importo capitale: Euro 120.000,00

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale esattoriale a favore di **EQUITALIA TERNI SPA (SEDE TERNI-ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN TERNI-VIALE BRAMANTE, 1), contro OMISSIS**, a firma di Equitalia Terni Spa in data 29/05/2008 al n. 7828 di rep. iscritta a Terni in data 05/06/2008 al n. 1287 di formalità.

importo ipoteca: Euro 90.324,66

importo capitale: Euro 39.714,82

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di divorzio a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Terni in data 14/06/2007 al n. 6036 di rep. iscritta a Terni in data 30/06/2014 al n. 584 di formalità.

importo ipoteca: Euro 100.000,00

importo capitale: Euro 44.644,47

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 20/01/2015 al n. 6 di rep. trascritto a Terni in data 02/02/2015 al n. 648 di formalità.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **OMISSIS contro OMISSIS** a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 30/05/2014 al n. 1886 di rep. trascritto a Terni in data 04/06/2014 al n. 3746 di formalità. Si precisa che in questo caso l'esatta identificazione catastale doveva essere Catasto Fabbricati di Terni al F. 110 part. 179 sub 17, come da successivo atto di formalità n. 648 del 02/02/2015.

Riferito limitatamente a: F. 110 part. 179 sub 1

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: In data 29/12/2004 è stata presentato in Catasto una variazione di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio per l'immobile in questione. Dall'accertamento eseguito presso il Comune di Terni non è stata effettuata la pratica edilizia per il rilascio del titolo relativo alla suddetta variazione.

Sarà necessario per cui procedere alla sanatoria edilizia di tale mancanza, mediante la presentazione di una pratica con SCIA ai sensi della L.R. n. 1/2015. Il costo stimabile per tale incombenza è di circa Euro 4.000,00.

**Oneri totali: € 4.000,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è stato accertato che la planimetria catastale reperita non corrisponde allo stato di fatto, per alcune modifiche interne e per l'esatta posizione delle aperture esterne. Sarà necessario eseguire un aggiornamento della suddetta planimetria, anche in virtù di quanto riportato nella sezione relativa alla conformità urbanistica dell'immobile in esame, mediante variazione catastale con procedura DOCFA, ad uno costo stimabile in circa Euro 300,00. Il sottoscritto ha provveduto a redigere una planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi (Cfr allegato n.3).

**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: L'appartamento oggetto di procedura esecutiva è porzione di un fabbricato in cui sono presenti parti, spazi (vano scale-locale tecnico), ed impianti di uso comune come per legge. Non è stato costituito un regolare condominio dalle dichiarazioni assunte in loco.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal G.E. il sottoscritto ha provveduto a richiedere alla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato (Cfr allegato n.6). Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- OMISSIS proprietario dal 29/10/2004 ad oggi in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma di Notaio Vincenzo Clericò in data 29/10/2004 al n. 8854 di rep. trascritto a Terni in data 03/11/2004 al n. 7897 di formalità (Cfr allegato n.4). Non è stato accertato presso il Servizio Demografico dell'Anagrafe lo stato civile del debitore al momento dell'acquisto del suddetto bene, per verificare lo stato patrimoniale.

Riferito limitatamente a: F. 110 part. 179 sub 8

**6.2 Precedenti proprietari:**

- OMISSIS proprietario dal 13/11/1990 al 15/10/1997 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Clericò in data 13/11/1990 al n. 53945 di rep. trascritto a Terni in data 27/11/1990 al n. 6967 di formalità.

Riferito limitatamente a: F. 110 part. 179 sub 8

- OMISSIS proprietario dal 15/10/1997 al 29/10/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Clericò in data 15/10/1997 al n. 91133 di rep. trascritto a Terni in data 18/10/1997 al n. 7057 di formalità.

Riferito limitatamente a: F. 110 part. 179 sub 8

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Archivio del Comune di Terni non è stato possibile rintracciare il titolo edilizio che ha permesso la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame è porzione.

Descrizione **appartamento ad ufficio e studio privato** di cui al punto **A**

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,50 m..

(Cfr allegato n.2)

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 17/12/2008 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 uso ufficio	Sup. reale lorda	120,41	1,00	120,41
balcone	Sup. reale lorda	2,38	0,25	0,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>122,79</b>		<b>121,01</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
- Strutture verticali:* materiale: muratura mista, condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: in parte a falde-in parte piana lastrico solare, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele-parapetto in ferro lavorato, materiale: laterizio-ferro, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro doppio, protezione: inesistente, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: elementi di laterizio-membrana impermeabilizzante per la parte piana, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: soffitti, materiale: cartongesso, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno blindato, accessori: assenti, condizioni: buone.

Impianti:

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
- Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.



*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

*Termico:* tipologia: autonomo con generatore di calore entro caldaia a produzione di acqua calda sanitaria, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in alluminio-termoconvettori, 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 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 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: 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.5). 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 ad ufficio e studio privato

*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 uso ufficio	120,41	€ 1.300,00	€ 156.533,00
balcone	0,60	€ 1.300,00	€ 773,50
	<b>121,01</b>		<b>€ 157.306,50</b>

- Valore corpo: **€ 157.306,50**

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Fossatelli  
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 157.306,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 157.306,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento ad ufficio e studio privato	121,01	€ 157.306,50	€ 157.306,50

**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:

€ 23.595,98

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:

€ 133.710,53

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:

€ 129.410,53

Relazione lotto 001 creata in data 23/02/2016  
Codice documento: E141-15-000027-001

il perito  
Geom. Pierpaolo Paolone

Giudice Dr. Natalia Giubilei  
Curatore/Custode: Avv. Fabrizio Fossatelli  
Perito: Geom. Pierpaolo Paolone



# **ALLEGATO N. 1**







Firmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d0d93f6fde06f757135c3bfd2924e39





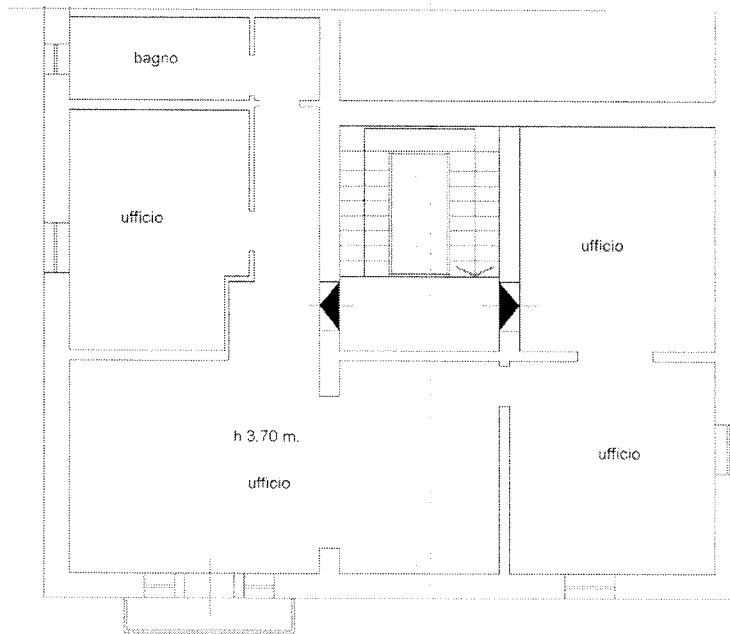
Firmato Da: PAOLONE PIERPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d0d93fede06f757135c3bfd2924e39

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

Dichiarazione protocollo n. TR0089685 del 29/12/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via P. Braccini civ. 5	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Orsi Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 118	Prov. Terni
Particella: 179	N. 925
Subalterno: 17	

Scheda n. 1      Scala 1:100

## PIANTA PIANO SECONDO



via P. Braccini



NORD

11/11/2015 - n. T407692 - Richiedente: PLNPPL74E06L117H - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 110 - Particella: 179 - Subalterno: 17 >  
PAOLO BRACCINI n. 5 piano: 2.

