

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:
“AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.”

Contro:

“...OMISSIS...” e “...OMISSIS...”

Lotto 003

IMMOBILE: Via della Bardesca, n. 15 – 05100 Terni (TR)

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3), piano S1

N. Gen. Rep. 00036/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01/10/2025

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Chiara BASSANELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773
C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40
telefono: 0744/400283
cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it
Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Bene sito in Terni (Terni)
Via della Bardesca, n. 15

LOTTO 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Piena proprietà di un **appartamento di tipo economico** con tipologia **monolocale** posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale sito in Terni, Via della Bardesca n. 15 (ex Via Paolo Braccini n. 28), avente destinazione residenziale e commerciale.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato è molto ricercata e ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, completamente urbanizzata e dotata di ogni servizio; sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Antonio da Padova con il suo oratorio, oltre a complessi scolastici di vari livelli.

Il complesso residenziale di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è sorto alla fine degli anni '60, all'interno del progetto di riqualificazione del tessuto edilizio della città industriale e delle sue arterie principali di collegamento tra l'industria siderurgica ("Acciaierie" e "Fabbrica d'Armi") e il centro della città – Viale Benedetto Brin e Via Curio Dentato.

La vicinanza, infatti, con il centro cittadino, *P.zza Bruno Buozzi (ex P.zza Valnerina)*, *P.zza Dante* - stazione ferroviaria e *P.zza Cornelio Tacito*, rendono tuttora questa zona urbana molto comoda e ricercata.

Il complesso edilizio, riunito in un unico condominio - "**Condominio di Via della Bardesca n. 15**", è costituito da due blocchi residenziali del tipo in linea contigui, identificati catastalmente al NCEU del Comune di Terni al **Fg. 110, p.lle 169 e 150**, elevati di quattro e cinque piani fuori terra, con il piano terra adibito ad attività commerciali e un piano seminterrato adibito principalmente a studi privati/uffici e cantine di pertinenza degli alloggi.

Ogni singolo blocco edilizio è costituito da una scala di accesso - scala A/p.la 150 e scala B/p.la 169, e da un impianto di elevazione, con ingresso dai portoni di ingresso posti sul marciapiede lungo Via della Bardesca.

Le unità immobiliari poste nel piano seminterrato del fabbricato hanno accesso sul lato nord-est dal cortile interno di proprietà del Condominio, costituito da una piccola striscia di terreno, identificata al NCEU del Comune di Terni al **Fg. 110, p.la 404, sub. 29 (B.C.N.C. alle p.lle 150 e 169)**, limitrofa all'area destinata a garages e posti auto privati di proprietà del Condominio adiacente (Condominio Via Braccini n. 20), il cui accesso avviene dalla rampa posta su Via Paolo Braccini, in forza della costituzione di una servitù attiva di passaggio e di utenze varie.

Il fabbricato presenta una struttura in muratura portante, esternamente intonacato, con imbotti delle aperture in travertino, copertura in laterizio del tipo a padiglione per il blocco più basso e a terrazza praticabile privata con torretta collegata con l'unità immobiliare sottostante per il blocco più alto.

I portoni condominiali di ingresso sono in alluminio e vetro e le scale di collegamento ai piani sono in muratura, rivestite in travertino.

L'impianto termico e la distribuzione dell'acqua calda sanitaria delle unità immobiliari è di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del complesso condominiale può ritenersi complessivamente **ottimo**.

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Avv. Chiara Bassanelli
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico (A/3): Via della Bardesca, n. 15 (ex Via Paolo Braccini n. 28), piano S1 - Terni (TR)

Intestatario: "...Omissis..." (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione *de residuo*

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà di **Appartamento di tipo economico** sito in Terni (TR), Via della Bardesca, n. 15 (ex Via Paolo Braccini n. 28), posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, avente destinazione residenziale e commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di procedura rispondente alla tipologia "**monolocale**" si compone di: unico ambiente adibito a soggiorno/pranzo e angolo cottura, un angolo letto separato dalla zona giorno da una parete divisoria in cartongesso di altezza 2,00 metri, un piccolo ripostiglio e un servizio igienico dotato di antibagno, con finestra e piatto doccia.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **57,25 mq.**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa **2,80 metri.**

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con generatore di calore posto sulla parete esterna del fabbricato adiacente l'ingresso ed elementi radianti in alluminio del tipo termoarredo verticali e radiatore (bagno); non è presente l'impianto di climatizzazione degli ambienti.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in grès porcellanato effetto cotto e in piastrelle di grès ceramico nel rivestimento del bagno e dell'angolo cottura.

Gli infissi interni sono in legno laccato color bianco, quelli esterni sono in alluminio color grigio antracite con doppi vetri camera opacizzati; non sono presenti infissi esterni oscuranti ma delle grate di sicurezza.

Il portone di ingresso è realizzato in alluminio color grigio antracite con vetro antisfondamento opacizzato.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi complessivamente **buono**.

Non risultano gravi criticità nelle pareti degli ambienti relative ad umidità di risalita dal pavimento e dalle pareti controterra del terrapieno, eccetto in corrispondenza della base di un pilastro lato soggiorno/angolo cottura; infatti, come indicato nella relazione tecnica dell'ultimo titolo abilitativo (S.C.I.A. prot. n. 4365 del 10/01/2012), è presente un vespaio di areazione sul pavimento e delle contropareti areate sulle pareti controterra.

Un fattore, invece, di deprezzamento dell'immobile è quello della visuale della parte fuori terra (lato nord-est) verso il cortile interno dei fabbricati, prospiciente i garages ed il terrapieno.

Nota: In merito al piccolo locale adibito a **ripostiglio** di circa Mq. 1,50 in sede del sopralluogo del 17/04/2025 risultava completamente colmo di oggetti vari che non ne permettevano l'accesso.

A seguito della liberazione dell'immobile da parte dell'occupante il Custode giudiziario – Avv. Chiara Bassanelli, ha potuto effettuare ulteriori fotografie degli ambienti liberi e puliti, tra cui anche quella del suddetto ripostiglio, in cui risulta che la parete divisoria con l'altra proprietà confinante, presumibilmente un **locale condominiale (sub. 4)**, non arriva fino al soffitto ma ad un'altezza di circa 2,00, lasciando vuoto lo spazio soprastante i due ambienti confinanti.

(Cfr. *allegate: nuova Documentazione fotografica del 10/07/2025*).

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Avv. Chiara Bassanelli
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNI (L117) (TR)**:

intestato a:

- **"...Omissis..."** (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 1/1 in comunione de residuo** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. Atto del 13/12/2005 Pubblico ufficiale **"...Omissis..."** Sede TERNI (TR) Repertorio n. 12966 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 9029.1/2005 Reparto PI di TERNI in atti dal 19/12/2005.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale:

TERNI (L117) (TR) Foglio 110 Particella 169 Subalterno 10

Dati identificativi: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio 110 Particella 169, Subalterno 16

Classamento: Rendita: **Euro 225,95** Zona censuaria **1,**

Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: VIA DELLA BARDESCA n. 15 Piano S1

Ultimi atti di aggiornamento:

COSTITUZIONE del 06/07/1992 in atti dal 06/07/1992 (n. 1472.1/1992);

- **CLASSAMENTO** del 06/07/1992 in atti dal 27/11/1998 (n. 1472.8/1992) Notifica n. 9689/1998;

- **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 22/03/2013 Pratica n. TR0021436 in atti dal 22/03/2013 **MAGAZZINO-ABITAZIONE** (n. 3443.1/2013);

dal 22/03/2013 al 29/01/2014 - Immobile attuale

Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio 110 Particella 169 Subalterno 16 Rendita: **Euro 225,95**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **2,5 vani**

VIA PAOLO BRACCINI Piano S1

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

- **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 29/01/2014 Pratica n. TR0007743 in atti dal 29/01/2014 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 1472.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita validati;

- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 10/09/2019 Pratica n. TR0047864 in atti dal 10/09/2019 **VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** (n. 16172.1/2019);

dal 10/09/2019 - Immobile attuale

VIA DELLA BARDESCA n. 15 Piano S1

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **110** Particella **169**

Coerenze: Parti condominiali per più lati, a nord-est passaggio comune (p.la 29) e p.lle 404 e 505, terrapieno e altre unità immobiliari confinanti (p.la 170 e p.la 150), salvo altri.

Nota: Nell'Atto di compravendita dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (**Atto notarile Notaio "...Omissis..." del 13/12/2005 Rep. n. 12966/5354**) è stato dichiarato all'**art. 7** che lo stesso **non rientra nel regime della comunione legale dei beni** con la **Sig.ra "...Omissis..."** (c.f. xxxxx), in quanto acquistato dal Sig. **"...Omissis..."** nell'esercizio della propria impresa (*ai sensi dell'art. 178 del c.c.*) con il ricavato della vendita di altri suoi **beni personali**.

Pertanto, avendo scelto i coniugi con atto notarile la separazione dei beni in data 26/09/2008 ed essendo stata dichiarata nel 13/12/2022 la cessazione degli effetti civili del matrimonio, con relativo divorzio il 24/08/2023, si presume che il suddetto bene immobile **venga escluso dalla "comunione de residuo"**, essendo un **bene personale** e, pertanto, non soggetto a divisione,

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

rimanendo di proprietà esclusiva del Sig. "...Omissis..." per la quota di 1/1.

A dimostrazione di ciò, anche quanto certificato nelle Certificazioni notarili agli atti per il pignoramento del Notaio "...Omissis..." e del Notaio "...Omissis...", in cui viene indicato come attuale proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento il Sig. "...Omissis..." per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (ottimo), ufficio postale Poste italiane (ottimo), istituti religiosi (ottimo).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).

Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)

Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (0), superstrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo presso l'immobile avvenuto in data 17/04/2025 si è constatato che lo stesso risultava occupato dalla Sig.ra "...Omissis..." (c.f. xxxxx), a titolo gratuito per ospitalità da parte del debitore esecutato Sig. "...Omissis...", come da Verbale di primo accesso redatto dal Custode giudiziario.

In data 22/04/2025 l'occupante ha richiesto al G.E. la possibilità di permanere nell'immobile sino alla data del 30/06/2025 e di cui ha ottenuto l'autorizzazione.

Nella data prevista la Sig.ra "...Omissis..." ha liberato spontaneamente l'immobile e consegnato le chiavi al debitore, che ha provveduto tramite il suo avvocato a restituirle al Custode giudiziario.

In data 10/07/2025 il Custode giudiziario ha effettuato un ulteriore sopralluogo nell'immobile ed ha accertato che i locali sono stati completamente liberati dai beni mobili ed oggetti ivi presenti, come dimostra la documentazione fotografica allegata al presente elaborato peritale.

(Cfr. allegati: Verbal di accesso/Richieste dell'occupante)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base di quanto indicato nelle **CERTIFICAZIONI NOTARILI SOSTITUTIVE DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE** ai sensi della Legge n. 302/1998 (ex art. 567 comma 2 del c.p.c.) del Notaio "...Omissis..." con sede a Palermo (PA) del 18/04/2023 e del Notaio "...Omissis..." con sede Maddaloni (CE) del 13/03/2025, oltre alle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente C.T.U. si certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- l'immobile oggetto del presente pignoramento risulta, pertanto, di proprietà esclusiva del Sig. "...Omissis..." per i diritti pari a **quota 1/1 di Piena proprietà**, libero da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità.

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:

- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - Servitù attiva di passaggio e utenze varie** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 07/10/1992 Notaio "...Omissis..." al n. 1092 vol. 175 e trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 26/10/1992 al n. 6656 di formalità.

Relativamente a: accesso al cortile interno (NCEU del Comune di Terni Fg. 110, p.la 404, sub. 29 BCNC alle p.lle 150 e 169) lato Via Paolo Braccini, dall'area di proprietà di terzi (NCEU del Comune di Terni Fg. 110, p.la 404/parte)

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci



a favore: fabbricato di cui è porzione il bene immobile oggetto di pignoramento (Fg. 110, p.lle 150 e 169)
a carico: area esterna (Fg. 110, p.la 404/parte) di proprietà del fabbricato antistante (Fg. 110, p.la 404) – "Condominio di Via Braccini n. 20".

- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - Servitù attiva di passaggio** – ATTO a rogito del 10/06/1985 Notaio "...Omissis..." sede di Milano, Rep. 29331, registrato a Mestre il 21/06/1985 al n. 3450.

Relativamente a: rampa di accesso all'area esterna da Via Paolo Braccini.

a favore: fabbricato di cui è porzione il bene immobile oggetto di pignoramento (Fg. 110, p.lle 150 e 169)

a carico: fabbricato antistante (Fg. 110, p.la 404) – "Condominio di Via Braccini n. 20".

Nota: I sopracitati documenti relativi alle servitù di passaggio nel cortile interno sono stati desunti dall'atto notarile di Compravendita dell'immobile (*Atto del 13/12/2005 del Notaio "...Omissis..." Rep. n. 12966*) e dalla relativa *Nota di trascrizione*, in quanto non è stato possibile reperirli in altro modo.

(Cfr. *allegati: Atto di compravendita e Nota di trascrizione*)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Relativamente all'immobile originario dell'attuale:

TERNI (L117) (TR) Foglio **110** Part. **169** sub. **10** destinazione d'uso **MAGAZZINO (C2)**.

- **Iscrizione del 26/06/2007** - Registro Particolare 1999 Registro Generale 7861 Presentazione n. 44 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Repertorio 7021 del 12/06/2007 - **IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA LEGALE ESATTORIALE**
Capitale: € 8.080,30, Totale: € 19.471,00, Durata: -.

a favore:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) sede xxxxx (xx), VIA xxxxx n. xx

relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/2** contro:

- "...Omissis..." (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/2**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 2: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **110** Particella **169**, Subalterno **10**

Natura: **C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**, Consistenza: **59 metri quadri**

Indirizzo: **VIA PAOLO BRACCINI n. -**

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n. 1329 del 10/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)**

Relativamente all'immobile attuale:

TERNI (L117) (TR) Foglio **110** Part. **169** sub. **16** destinazione d'uso **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A3)**.

- **Iscrizione del 27/09/2019** - Registro Particolare 1251 Registro Generale 9510 Presentazione n. 7 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI Repertorio 244 del 12/03/2019 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Capitale: € 300.000,00, Totale: € 300.000,00, Durata: -.

a favore:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) sede xxxxx (xx),

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci



relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1** contro:

- **"...Omissis..."** (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **110** Particella **169**, Subalterno **16**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **2,5 vani**

Indirizzo: **VIA PAOLO BRACCINI n. -**

Ulteriori informazioni: L'IMPORTO PER IL QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA GIUDIZIALE E' DI EURO 300.000,00 OLTRE SPESE, INTERESSI ED ACCESSORI PER UN TOTALE DI EURO 300.000,00 TUTTI DI CUI ALL'ATTO DI DECRETO INGIUNTIVO N. 244/2019 DEL 12/03/2019 RG N.155/2019 REPERT. N. 431/2019 DEL 12/03/2019.



4.2.2 Trascrizioni:

- **Trascrizione contro del 12/04/2023** – Registro Particolare **3040** Registro Generale **4323** Presentazione n. **8** - **Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 531 del 23/03/2023** - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

a favore:

– **"AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A."** (c.f.: 05828330638) sede **PIAZZA G. BOVIO N. 22 - 80133 NAPOLI**,

relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1**.

contro:

- **"...Omissis..."** (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1**

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **110** Particella **169**, Subalterno **16**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **2,5 vani**

Indirizzo: **VIA DELLA BARDESCA n. 15**

Piano: **S1**

Ulteriori informazioni: SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- **GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B**

- **IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINGENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.**

- **L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IL 7 - 8/2/2023 CON CUI E' STATO INTIMATO IL PAGAMENTO SOLIDALE AI SIGNORI "...OMISSIS..." E "...OMISSIS..." RISPETTIVAMENTE DI EURO 150.475,13 ED EURO 1.124.748,46, OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.**

- **LA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.), CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, RAPP RESENTATA E DIFESA DALL' AVV. "...OMISSIS..." DEL FORO DI XXXXX (C.F. XXXXX), ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO, SITO IN XXXXX, AL XXXXX N. XX.**



- **Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/04/2025** - Registro Particolare **2866** Registro Generale **3673** Presentazione n. **9** Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 531 del 23/03/2023 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

a favore:

– **"AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A."** (c.f.: 05828330638) sede

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIAZZA G. BOVIO N. 22 - 80133 NAPOLI,
relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1**.
contro:

- "...Omissis..." (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx
relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1**

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **110** Particella **169**, Subalterno **16**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **2,5 vani**

Indirizzo: **VIA DELLA BARDESCA n. 15**

Piano: **S1**

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.3 Altre trascrizioni non cancellabili:

Relativamente all'immobile originario dell'attuale:

TERNI (L117) (TR) Foglio **110** Part. **169** sub. **10** destinazione d'uso **MAGAZZINO (C2)**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ATTO TRA VIVI -**COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio "...Omissis..." di Terni in data 19/05/1986 Repertorio n. 27.809, registrato a Terni il 09/06/1986 al n. 2213 vol. 553.

- **ATTO DI TRASFORMAZIONE DELLA SOCIETA'**: atto notarile di trasformazione della società "...Omissis..." di "...Omissis..." in "...Omissis..." Notaio "...Omissis..." di Terni del 09/08/1990 Rep. n. 52.801, registrato a Terni il 29/08/1990 al n. 2085 vol. 52.

- **Trascrizione del 01/07/1991** - Registro Particolare 4286 Registro Generale 5735 - **ATTO DI FUSIONE DELLA SOCIETA'** - atto notarile di fusione mediante incorporazione della società "...Omissis..." con sede in xxxxx C.F. xxxxx nella società "...Omissis..." con sede in xxxxx C.F. xxxxx - Notaio "...Omissis..." di Terni del 05/06/1991 Rep. n. 57.356, registrato a Terni il 18/06/1991 al n. 1225 vol. 635

a favore:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) sede xxxxx, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1**

contro:

- "...Omissis..." (c.f. xxxxx) sede in xxxxx, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1** relativamente al fabbricato da cielo a terra sito in Terni, Via della Bardesca n. 15,

identificato al NCEU del Comune di Terni al Fg. **110**, p.lle **150 e 169 e 404** sub. **28**.

Nota: I sopracitati Atti notarili sono indicati nell'Atto di compravendita del 13/12/2005 Rep. 12966/5354 del Notaio "...Omissis..." all'art. 5.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Trascrizione del 24/07/1992** - Registro Particolare 5138 Registro Generale 6829 Presentazione n. **76** Pubblico ufficiale "...Omissis..." Repertorio 64927 del 13/07/1992 - **ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

a favore:

- **"CONDOMINIO DI VIA DELLA BARDESCA N. 15"** (c.f. xxxxx), per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) sede xxxxx, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1** relativamente al fabbricato da cielo a terra sito in Terni, Via della Bardesca n. 15,

identificato al NCEU del Comune di Terni al Fg. **110**, p.lle **150 e 169**.

(Cfr. allegato: "Regolamento di condominio" del 13/07/1992)

- **Trascrizione del 16/12/2005** - Registro Particolare 9029 Registro Generale 15477 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Repertorio 12966/5354 del 13/12/2005 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

a favore:

- "...Omissis..." (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1** in regime di **COMUNIONE DE RESIDUO**;

contro:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) sede xxxxx,

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1**;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio 110 Particella 169, Subalterno 10

Natura: C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Consistenza: 59 metri quadri

Indirizzo: VIA PAOLO BRACCINI n. -

Ulteriori informazioni: SI PRECISA INOLTRE CHE L'ACCESSO AL **CORTILE INTERNO** CONTRADDISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TERNI AL FOGLIO **110, PARTICELLA 404 SUB 29** E' POSSIBILE ANCHE DA **VIA BRACCINI SU AREA DI PROPRIETA' DI TERZI** DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TERNI AL FOGLIO **110 PARTICELLA 404/PARTE** IN SEGUITO A **COSTITUZIONE DI SERVITU' ATTIVA DI PASSAGGIO E DI UTENZE VARIE**, A FAVORE DEL FABBRICATO DI CUI E' PORZIONE QUANTO FORMA OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, COSTITUITASI CON **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE FIRME DAL NOTAIO "...OMISSIS..." IN DATA 7 OTTOBRE 1992. REP. N. 66.223 REGISTRATA A TERNI IL 26 OTTOBRE 1992 AL N. 1092 VOL. 175 E TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI IN DATA 26 OTTOBRE 1992 AL N. 6656 DI FORMALITA'**.

A DETTO RIGUARDO LA PARTE VENDITRICE COME SOPRA RAPPRESENTATA DICHIARA E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRENDE ATTO CHE LA **RAMPA DI ACCESSO** FACENTE PARTE DELLA PARTICELLA **404/PARTE** DEL FOGLIO 110 E' GRAVATA DA **ULTERIORE SERVITU' DI PASSAGGIO** COSTITUITA MEDIANTE **ATTO A ROGITO NOTAIO "...OMISSIS..." DI MIRANO IN DATA 10 GIUGNO 1985 REP. 29331 REGISTRATO A MESTRE IL 21 GIUGNO 1985 AL N. 3450**.

LA PARTE VENDITRICE COME SOPRA RAPPRESENTATA DICHIARA E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRENDE ATTO CHE LA PRESENTE COMPRAVENDITA E' STIPULATA AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI SPECIALI:

LA PARTE VENDITRICE COME SOPRA RAPPRESENTATA RISERVA PER SE' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO:

A) LA COMUNIONE DEI MURI E L'APPOGGIO AGLI STESSI; B) IL DIRITTO DI COSTITUIRE SERVITU' DI PASSAGGIO, DI CONDUTTURE ANCHE PUBBLICHE, DI LUCE E DI VEDUTA NELLE AREE DI PROPRIETA' PRIVATA E NELLE PARTI PUBBLICHE DEL FABBRICATO; C) IL DIRITTO DI STIPULARE CONVENZIONI, DI CONFINE, DI DISTANZA CON I VICINI; D) L'USO PROMISCUO, ANCHE CON ALTRI EDIFICI, ANCHE DA COSTRUIRE IN TEMPI SUCCESSIVI SULL'AREA DI SUA PROPRIETA', DI TUTTI GLI IMPIANTI E LE PARTI COMUNI NONCHE' IDIRITTI E LE SERVITU' DI PASSAGGIO PER LE CONDUTTURE D'USO COMUNE E NON COMUNE; E) IL DIRITTO DI APPOGGIO DI CANNE FUMARIE ESTERNE SUI PORTICATI E MURI COMUNI, ANCHE DOPO AVER CONSEGNATO L'UNITA' IMMOBILIARE.

LA PARTE VENDITRICE INFINE SI RISERVA LA FACOLTA' DI DETERMINARE A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO L'INSTALLAZIONE E L'UBICAZIONE DI INSEGNE LUMINOSE E NON, L'AFFISSIONE DI TARGHE SUL PROSPETTO DEL FABBRICATO CON POSSIBILITA' DI CEDERE A TERZI DETTA FACOLTA' ANCHE IN MOMENTI E CON ATTI DIVERSI RISPETTO AL ROGITO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE CUI INERISCE DETTA INSTALLAZIONE.

TUTTI I DIRITTI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO POTRANNO ESSERE CEDUTI A TERZI DALLA SOCIETA' VENDITRICE CON ESCLUSIONE DI OGNI INDENNITA' A FAVORE DELLA PARTE ACQUIRENTE E DEL CONDOMINIO.

(Cfr. allegato: Atto di compravendita Notaio "...Omissis...")



Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Avv. Chiara Bassanelli
Perito: Arch. Francesca Bartolucci



NOTA:

-CERTIFICAZIONI NOTARILI SOSTITUTIVE DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE
ai sensi della Legge n. 302/1998 (ex art. 567 comma 2 del c.p.c.)

-Visure ipo-catastali aggiornate dal C.T.U. alla data del **25/06/2025 e 19/08/2025.**

(Cfr. allegati: Certificazioni notarili ed ispezioni ipotecarie)

4.3.1 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti: Nessuna.

4.4 Misure penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 8,00/rata mensile	€ 96,00
- Versato:	-€ 70,34
- Saldo:	€ 25,66
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (lavori straordinari ascensore):	€ 24,68
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 29/04/2025	€ 50,34
Totale	€ 50,34

Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato in cui è stato costituito un regolare condominio -"Condominio VIA DELLA BARDESCA N.15-19 - 05100 TERNI" (c.f. xxxxx).

Dalle indagini esperite presso l'Amm.re p.t. del Condominio per l'immobile in questione - "...Omissis..." di "...Omissis...", il Sig. "...Omissis..." (18,329 millesimi di proprietà) risulta a credito nei confronti del Condominio per l'Esercizio ordinario 2024 di € 70,34, mentre non risulta saldata alla data del 29/04/2025 la rata delle spese straordinarie deliberate come da Verbale assembleare del 11/02/2025.

Non risultano, inoltre, liti attive/passive in essere.

(Cfr. allegato: Situazione versamenti Esercizio ordinario 2024-2025 del 29/04/2025)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Il Regolamento condominiale e la Tabella millesimale relativa alla gestione ordinaria pro-quota delle spese generali del fabbricato, della scala, del cortile e dei beni comuni, oltre alla documentazione amministrativa sono a disposizione presso l'Amm.re p.t. del condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

L'ingresso all'unità immobiliare in oggetto avviene dal piano del cortile esterno, mentre internamente risulta presente un dislivello di circa 30 cm superato da due gradini.

Pertanto, l'accesso risulta idoneo alle persone con disabilità motorie solo mediante l'installazione di una rampa interna per il superamento delle suddette barriere architettoniche.

Inoltre, il servizio igienico presenta un gradino in corrispondenza della porta scorrevole del wc, considerato una barriera architettonica per le persone con disabilità.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato.

Attestazione di Prestazione Energetica: L'immobile è privo di tale Attestato.

Indice di prestazione energetica presunta: Classe energetica "G".

Note Indice di prestazione energetica presunta: Si rende necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica al momento della vendita dell'immobile.

Vincolo di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: Non esiste.

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal risultato delle visure storiche dell'immobile oggetto di procedura – **Corpo A**, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

6.1 Attuali proprietari:

- “...Omissis...” (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 1/1 in comunione de residuo**

6.2 Precedenti proprietari:

Immobile predecessore dell'attuale: Comune di TERNI (L117)(TR) Fg. 110 P.IIa 169 Sub. 10

Dal 06/07/1992 al 13/12/2005

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) sede xxxxx (xx),

Diritto di: **Proprietà** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1.COSTITUZIONE del 06/07/1992 in atti dal 06/07/1992 (n. 1472.1/1992)

Atti notarili originari attestanti la piena proprietà del bene immobile:

- Atto di **COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio “...Omissis...” di Terni in data 19/05/1986 Repertorio n. 27.809, registrato a Terni il 09/06/1986 al n. 2213 vol. 553.

- Atto di **TRASFORMAZIONE DELLA SOCIETA'** “...Omissis...” di “...Omissis...” in “...Omissis...” Notaio “...Omissis...” di Terni del 09/08/1990 Rep. n. 52.801, registrato a Terni il 29/08/1990 al n. 2085 vol. 52.

- Atto di **FUSIONE DELLA SOCIETA'** mediante incorporazione della società “...Omissis...” con sede in Terni C.F. xxxxx nella società “...Omissis...” con sede in xxxxx C.F. xxxxx - Notaio “...Omissis...” di xxxxx del “...Omissis...” Rep. n. 57.356, registrato a Terni il 18/06/1991 al n. 1225 vol. 635

a favore:

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) sede xxxxx, per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/1** contro:

- “...Omissis...” (c.f. xxxxx) sede in xxxxx, per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/1** relativamente al fabbricato da cielo a terra sito in Terni, Via della Bardesca n. 15, identificato al NCEU del Comune di Terni al Fg. **110**, p.IIe **150** e **169** e **404** sub. **28**.

Dal 13/12/2005 al 22/03/2013

- “...Omissis...” (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 1/1 in comunione de residuo** (derivante dall'atto 2)

Dati derivanti da: 2. Atto del 13/12/2005 Pubblico ufficiale “...Omissis...” Sede TERNI (TR) Repertorio n. 12966 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 9029.1/2005 Reparto PI di TERNI in atti dal 19/12/2005.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale:

TERNI (L117) (TR) Foglio 110 Particella 169 Subalterno 10

Immobile attuale: Comune di TERNI (L117)(TR) Fg. 110 P.IIa 169 Sub. 16

Dal 22/03/2013

- “...Omissis...” (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 1/1 in comunione de residuo**

Dati derivanti da:

- Atto del 13/12/2005 Pubblico ufficiale “...Omissis...” Sede TERNI (TR) Repertorio n. 12966 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 9029.1/2005 Reparto PI di TERNI in atti dal 19/12/2005.

- **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 22/03/2013 Pratica n. TR0021436 in atti dal 22/03/2013 **MAGAZZINO-ABITAZIONE** (n. 3443.1/2013)

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 Pratiche edilizie:

La sottoscritta C.T.U. ha effettuato presso la Direzione Pianificazione Territoriale Edilizia del Comune di Terni, richiesta formale di **accesso agli Atti** per la ricerca dei titoli abilitativi dell'unità immobiliare oggetto di procedura, con relativo pagamento dei diritti istruttori, mediante **pec del 11/06/2025 e successivo sollecito del 11/07/2025**, oltre a numerose telefonate agli addetti dell'archivio, senza ricevere, purtroppo, alcun riscontro in merito.

Infatti, alla data della presente relazione peritale non è stato ancora inviato alcun titolo edilizio e/o risposta in merito alla richiesta dal competente ufficio comunale.

Appena si riceverà la documentazione o l'eventuale risposta del Comune la scrivente provvederà prontamente a depositare quanto inviato nel fascicolo della procedura.

In sede di sopralluogo presso l'immobile il legale del debitore esecutato, ha consegnato alla sottoscritta C.T.U. alcune copie di due titoli abilitativi relativi all'unità immobiliare in oggetto, regolarmente protocollati presso il Comune di Terni, costituite dai moduli di richiesta e da una relazione tecnica.

I suddetti titoli risultano mancanti degli elaborati grafici allegati, ma sono risultati fondamentali per poter verificare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, poiché sono gli unici documenti a disposizione oltre la planimetria catastale e gli elaborati planimetrici del fabbricato.

1) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 4365 del 10/01/2012:

Intervento edilizio: **"Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione del locale seminterrato esistente"** sito in Via Braccini n. 28, identificato al Fg. 110, p.lla 169, sub. 10.

Intestatario: **"...Omissis..."** - Tecnico: Ing. **"...Omissis..."**

L'intervento può presumersi legato alla pratica catastale – VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/03/2013 Pratica n. TR0021436 in atti dal 22/03/2013 **MAGAZZINO-ABITAZIONE** (n. 3443.1/2013) con presentazione della Planimetria catastale prot. n. TR0021436 del 22/03/2013.

2) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi di edilizia libera del 16/05/2016:

Intervento edilizio: **"Opere di completamento (pavimentazione e tinteggiatura) della S.C.I.A. prot. n. 4356 del 10/01/2012"** immobile sito in Via Braccini n. 28, identificato al Fg. 110, p.lla 169, sub. 10.

Intestatario: **"...Omissis..."** - Tecnico: Ing. **"...Omissis..."**

(Cfr. allegati: copia dei Titoli abilitativi consegnati dal debitore)

- In merito alla **Dichiarazione Sostitutiva di Agibilità (D.ag)** (art. 137 c. 3 L.R. 1/2015), che attesta la conformità al progetto assentito con la sopracitata S.C.I.A., la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e sicurezza degli impianti dell'unità immobiliare, obbligatoriamente da presentare entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori, non è stato rinvenuto; pertanto, si può attestare l'**assenza** del suddetto certificato **D.ag**.

Nota: Riguardo ai Titoli abilitativi del fabbricato è stato possibile reperirli solamente nell'Atto di compravendita dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (**Atto notarile Notaio "...Omissis..." del 13/12/2005 Rep. n. 12966/5354**) all'**art. 3**, in cui si dichiara:

- la costruzione della porzione di fabbricato (p.lla 169), di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è avvenuta **anteriamente al 01/09/1967**;

- **Autorizzazione n. 30261 del 29/08/1990** per intervento di "Restauro e risanamento conservativo" - rilasciata ai sensi dell'art. 31 lett. c) della Legge 457/78 e successive autorizzazioni in variante: **Variante del 22/01/1992 prot. n. 46743** e **Variante del 13/10/1992 prot. n. 32569**.

- **Certificato di Agibilità in data 24/04/1993 prot. n. 7386**.

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

7.2 Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale di Terni
In forza della delibera:	D.C.C. n.307 del 15/12/2008 (Approvazione)
Zona omogenea:	[Bb(4.3)c] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)
Norme tecniche di attuazione:	Perimetro aree centrali (art. 132) Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.10] (art. 22) Perimetro centri abitati (art. 28)
Vincoli ambientali e beni culturali:	Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)
Zonizzazione acustica:	[IV] (art. 32)
Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree:	Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1) Perimetri macro aree (art. s123-124) Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)
Gestione del Piano:	Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz) Ordinanza sindacale acque (AST) (art. Ordinanza_AST) Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге) Zone sottoposte parere C.E.: [ZC] Zone centrali e/o strategiche (art. Art_44_c_4) Ambiti soggetti a parere colore degli edifici (art. DGC_104-2023) L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si) Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)
Piano del Commercio:	Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio_tav16) Localizzazione strutture: [5(2)] Strutture di vendita fino a M2 (art. strutt_5(2)) Programmazione commerciale: [5(2)] AREE a vocazione commerciale di qualità della zona centrale (art. aree_5(2))

(Cfr. allegati: articoli specifici delle N.T.A.)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **No**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **No**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **No**

Residua potenzialità edificatoria: **No**

Dichiarazione di conformità con PRG/PGT: **Si**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

8. GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:**8.1.1 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo del 17/04/2025 l'immobile del **Corpo A** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Terni, compilata dall'ing. **"...Omissis..." - Planimetria in atti - Dichiarazione prot. n. TR0021436 del 22/03/2013.** (Cfr. allegata: Planimetria catastale)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi, avendo effettuato in sede di sopralluogo un rilievo metrico degli ambienti e una dettagliata documentazione fotografica.

(Cfr. allegati: Elaborato grafico e Documentazione fotografica)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale dell'immobile.

Si riscontrano delle incongruenze in tutti gli Elaborati planimetrici del fabbricato agli atti (anni 1993-2008-2013-2014) riguardante la fusione di una porzione di in locale di proprietà del Condominio (**sub. 4 – BCNC/ locale condominiale del vano scala e ascensore**) con l'unità immobiliare in oggetto ed adibito a ripostiglio.

Infatti, in tutti gli elaborati planimetrici e, soprattutto, in quello presentato nel 22/03/2013 insieme alla planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento, tale locale (sub. 4) risulta interamente a servizio del vano ascensore/Condominio e con accesso dal corridoio comune.

Nota: Alla luce dei documenti rinvenuti dalla scrivente, purtroppo, il frazionamento del sopracitato locale (sub. 4) e la successiva fusione con l'appartamento oggetto di stima non è supportata da alcun titolo abilitativo o atto di cessione da parte del Condominio o del Costruttore al Sig. **"...Omissis..."**.

E' necessario, pertanto, effettuare una ricerca più approfondita presso l'Amm.re p.t. o la Società **"...Omissis..."**.

Nota: Si riscontra, inoltre, una incongruenza nella planimetria catastale agli atti inerente l'indirizzo attuale dell'immobile - Via della Bardesca n. 15 e non più Via Paolo Braccini n. 28, a seguito della Variazione toponomastica d'ufficio del 10/09/2019.

Regolarizzazione mediante: presentazione presso Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni-Catasto fabbricati, tramite procedura Doc.fa per aggiornamento dell'Elaborato planimetrico esistente con dimostrazione grafica dei subalterni, al fine di avere una perfetta corrispondenza tra stato di fatto e planimetria depositata.

Rettifica dell'indirizzo dell'immobile.

Onorario professionale presunto per la presentazione della pratica catastale Doc.fa: € 500,00 esclusi eventuali tributi catastali.

Oneri totali: € 500,00 (Euro Cinquecento/00) esclusi i tributi catastali.

8.1.2 Conformità edilizia:

La scrivente C.T.U. ha utilizzato per la verifica della conformità edilizia dell'unità immobiliare la planimetria catastale depositata in data 22/03/2013, relativa al titolo abilitativo S.C.I.A. richiesto per il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare da magazzino ad abitazione e gli Elaborati planimetrici del fabbricato (anni 1993-2008-2013-2014), non avendo a disposizione altri elaborati grafici a cui far riferimento per valutarne la conformità edilizia.

Dal sopralluogo presso l'appartamento si è constatato che l'attuale distribuzione interna degli ambienti è conforme con la planimetria del 22/03/2013.

Non risulta rilasciato, però, il Certificato di Agibilità/Dag dell'unità immobiliare successivamente all'intervento suddetto (titolo abilitativo non rinvenuto).

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia dell'immobile.

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Avv. Chiara Bassanelli
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione della seguente pratica:

Richiesta **"Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità"** (Mod. **Dag**) presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Terni.

Onorario professionale presunto per la presentazione della pratica: € 1.200,00, esclusi diritti amministrativi e relative dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti esistenti.

Oneri totali: € 1.200,00 (Euro Milleduecento/00)

8.2 Corrispondenza dati catastali/Atto

L'intestazione catastale corrisponde con gli effettivi diritti spettanti all'esecutato, in base alle risultanze dagli Atti trascritti.

8.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare del **Corpo A** - abitazione di tipo economico, non possiede l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Presumibilmente, in considerazione delle caratteristiche specifiche del fabbricato costruito ante 1967 e ristrutturato nel 2013, e dei materiali utilizzati (struttura in muratura portante con tamponatura in laterizio, infissi con taglio termico e doppio vetro camera, generatore di calore esterno, etc...), la scrivente C.T.U. ritiene ragionevolmente che l'immobile suddetto possa appartenere almeno alla classe energetica **"G"**.

Tale valutazione, però, andrà successivamente approfondita e verificata dalla scrivente C.T.U. in qualità di Tecnico energetico abilitato, con appositi programmi specifici per la certificazione energetica degli immobili.

Regolarizzabile mediante: redazione dell'Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.) al momento del trasferimento dell'immobile.

Oneri Totali: € 300,00 (Euro Trecento/00)

Descrizione : **Abitazione** di cui al punto **A**

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico (A/3): Via della Bardesca, n. 15 (ex Via Paolo Braccini n. 28), piano S1 - Terni (TR)

Intestatario: "...Omissis..." (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione **de residuo**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà di **Appartamento di tipo economico** sito in Terni (TR), Via della Bardesca, n. 15 (ex Via Paolo Braccini n. 28), posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, avente destinazione residenziale e commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di procedura rispondente alla tipologia **"monolocale"** si compone di: unico ambiente adibito a soggiorno/pranzo e angolo cottura, un angolo letto separato dalla zona giorno da una parete divisoria in cartongesso di altezza 2,00 metri, un piccolo ripostiglio e un servizio igienico dotato di antibagno, con finestra e piatto doccia.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **57,25 mq.**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa **2,80** metri.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con generatore di calore posto sulla parete esterna del fabbricato adiacente l'ingresso ed elementi radianti in alluminio del tipo termoarredo verticali e radiatore (bagno); non è presente l'impianto di climatizzazione degli ambienti.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in grès porcellanato effetto cotto e in piastrelle di grès ceramico nel rivestimento del bagno e dell'angolo cottura.

Gli infissi interni sono in legno laccato color bianco, quelli esterni sono in alluminio color grigio

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Avv. Chiara Bassanelli
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

antracite con doppi vetri camera opacizzati; non sono presenti infissi esterni oscuranti ma delle grate di sicurezza.

Il portone di ingresso è realizzato in alluminio color grigio antracite con vetro antisfondamento opacizzato.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi complessivamente **buono**. Non risultano gravi criticità nelle pareti degli ambienti relative ad umidità di risalita dal pavimento e dalle pareti controterra del terrapieno, eccetto in corrispondenza della base di un pilastro lato soggiorno/angolo cottura; infatti, come indicato nella relazione tecnica dell'ultimo titolo abilitativo (S.C.I.A. prot. n. 4365 del 10/01/2012), è presente un vespaio di areazione sul pavimento e delle contropareti areate sulle pareti controterra.

Un fattore, invece, di deprezzamento dell'immobile è quello della visuale della parte fuori terra (lato nord-est) verso il cortile interno dei fabbricati, prospiciente i garages ed il terrapieno.

Nota: In merito al piccolo locale adibito a **ripostiglio** di dimensioni circa (1,10x1,35) ml (circa Mq. 1,50) in sede del sopralluogo del 17/04/2025 risultava completamente colmo di oggetti che non ne permettevano l'accesso.

A seguito della liberazione dell'immobile da parte dell'occupante il Custode giudiziario – Avv. Chiara Bassanelli, ha potuto effettuare ulteriori fotografie degli ambienti liberi e puliti, tra cui anche quella del suddetto ripostiglio, in cui risulta che la parete divisoria con l'altra proprietà confinante, presumibilmente un locale condominiale (sub. 4), non arriva fino al soffitto ma ad un'altezza di circa 2,00, lasciando vuoto lo spazio soprastante i due ambienti confinanti.

(Cfr. *allegate: nuova Documentazione fotografica del 10/07/2025*).

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNI (L117) (TR)**:

intestato a:

- "...**Omissis**..." (c.f. xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Diritto di: **Proprietà per 1/1 in comunione de residuo** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. Atto del 13/12/2005 Pubblico ufficiale "...**Omissis**..." Sede TERNI (TR) Repertorio n. 12966 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 9029.1/2005 Reparto PI di TERNI in atti dal 19/12/2005.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale:

TERNI (L117) (TR) Foglio 110 Particella 169 Subalterno 10

Dati identificativi: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **110** Particella **169**, Subalterno **16**

Classamento: Rendita: **Euro 225,95** Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: **VIA DELLA BARDESCA n. 15 Piano S1**

Ultimi atti di aggiornamento:

- **COSTITUZIONE** del 06/07/1992 in atti dal 06/07/1992 (n. 1472.1/1992);

- **CLASSAMENTO** del 06/07/1992 in atti dal 27/11/1998 (n. 1472.8/1992) Notifica n. 9689/1998;

- **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 22/03/2013 Pratica n. TR0021436 in atti dal 22/03/2013 **MAGAZZINO-ABITAZIONE** (n. 3443.1/2013);

dal 22/03/2013 al 29/01/2014 - Immobile attuale

Comune di TERNI (L117) (TR)

Foglio **110** Particella **169** Subalterno **16** Rendita: Euro **225,95**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **2,5 vani**

VIA PAOLO BRACCINI Piano S1

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

- **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 29/01/2014 Pratica n. TR0007743 in atti dal 29/01/2014

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1472.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita validati;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2019 Pratica n. TR0047864 in atti dal 10/09/2019
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16172.1/2019):

dal 10/09/2019 - Immobile attuale

VIA DELLA BARDESCA n. 15 Piano S1

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **110** Particella **169**

Coerenze: Parti condominiali per più lati, a nord-est passaggio comune (p.la 29) e p.lle 404 e 505, terrapieno e altre unità immobiliari confinanti (p.la 170 e p.la 150), salvo altri.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008 (Approvazione)

Zona omogenea: **[Bb(4.3)c] Nuclei di conservazione e completamento** (art. 137).

Art. 137:

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione 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: 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.

Norme tecniche di attuazione:

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.10] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Vincoli ambientali e beni culturali: **Vulnerabilità elevata acque sotterranee** (art. 39)

Zonizzazione acustica: **[IV]** (art. 32)

Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree:

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

Gestione del Piano:

Monetizzazione DGC.342/2017: **[2] Monetizzazione zona 2** (art. monetizz)

Ordinanza sindacale acque (AST) (art. Ordinanza_AST)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

Zone sottoposte parere C.E.: [ZC] Zone centrali e/o strategiche (art. Art_44_c_4)

Ambiti soggetti a parere colore degli edifici (art. DGC_104-2023)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si) Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)

Piano del Commercio:

Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio_tav16)

Localizzazione strutture: **[5(2)] Strutture di vendita fino a M2** (art. strutt_5(2))

Programmazione commerciale: **[5(2)] AREE a vocazione commerciale di qualità della zona centrale** (art. aree_5(2))

(Cfr. allegati: articoli specifici delle N.T.A.)

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni</i>	Tipologia: travi continue rovesce , materiali: c.a. , condizioni: non rilevabile
<i>Strutture verticali</i>	Materiale: muratura , condizioni: buone
<i>Solai</i>	Tipologia: misto ferro-tavelloni in opera con nervature parallele , condizioni: buone
<i>Copertura</i>	Tipologia: a falde del tipo padiglione , materiale: legno-laterizi , condizioni: buone
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe parallele , materiale: muratura/acciaio e laterizio , rivestimento: travertino , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: ottime
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: muratura , coibentazione: assente , rivestimento: assente solo tinteggiatura , condizioni: buone
<i>Impianto ascensore</i>	Tipologia: elettrico , condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso condominiale</i>	Tipologia: cancello con anta singola a battente con vetro , materiale: ferro , condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: anta doppia a battente , materiale: ferro con vetro
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio , doppio vetro camera , condizioni: buone protezione: grate di sicurezza , materiale: ferro , condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: a battente , materiale: legno laccato , condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: grès ceramico effetto cotto , condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: bagno/angolo cottura , materiale: mattonelle di grès , condizioni: buone

Impianti:

<i>Citofono</i>	Tipologia: assente
<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , quadro elettrico salvavita ; conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	Tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento , recapito: collettore o rete comunale , condizioni: buone , conformità: non rilevabile
<i>Gas</i>	Tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , rete di distribuzione: tubi in rame , 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>Telefonico</i>	Tipologia: sottotraccia , condizioni: non rilevabili , conformità: non rilevabili
<i>Termico</i>	Tipologia: autonomo , rete di distribuzione: non rilevabili , diffusori: radiatori a parete in alluminio , generatore calore: esterno , condizioni: non rilevabile , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative .

Note: L'unità immobiliare è **sprovvista** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Avv. Chiara Bassanelli
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico
Epoca di realizzazione/adeguamento
Impianto a norma
Esiste la Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive
Note:

SI
Si presume anno 2012
apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
Non consegnata

Riscaldamento/distribuzione acqua calda sanitaria:

Esiste impianto di riscaldamento
Tipologia di impianto

Epoca di realizzazione/adeguamento
Stato impianto
Potenza nominale
Esiste la Dichiarazione di conformità
Note:

SI
Autonomo con caldaia a gas metano posta all'esterno.
Si presume anno 2012
Utilizzato.
Da verificare – Libretto impianto non consegnato
Da verificare

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Esiste la Dichiarazione di conformità
Note:

NO

-

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili (nette) e le superfici ponderate ad uso esclusivo del terrazzo.

Sono stati adottati i seguenti criteri:

- Vani principali e accessori diretti: vani principali: **100%** della sup. calpestabile.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

Successivamente la superficie netta (reale) dei vani è stata trasformata in superficie lorda, con una maggiorazione di circa il 10% delle murature (interne, esterne e comuni), dividendola per 0,90, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di **superficie commerciale lorda** previsto nei listini delle banche dati delle quotazioni immobiliari.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Ingresso soggiorno/pranzo angolo cottura	Sup. reale netta	51,75	1,00	51,75
Angolo letto				
Ripostiglio				
Servizio igienico	Sup. reale netta	5,50	1,00	5,5
Sup. reale netta		57,25		57,25

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: **mq. 57,25 / 0,90 = 63,61 mq.**

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Avv. Chiara Bassanelli
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con **procedimento sintetico comparativo**, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile – zona centrale della città di Terni, di altri fabbricati comparabili di cui si conoscono i prezzi di mercato, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di “San Antonio da Padova” con il suo oratorio, oltre a vari complessi scolastici di ogni ordine e grado.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa del tipo “**monolocale**”, posto al piano seminterrato del fabbricato, possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno laccato, infissi esterni a taglio termico con vetrocamera e grate di sicurezza, pavimenti in grés porcellanato effetto cotto, portone di ingresso in ferro e vetro, impianto di riscaldamento con acs di tipo autonomo.

Lo stato di conservazione è **buono**, in quanto l'unità immobiliare, pur essendo posta al piano seminterrato del fabbricato, non presenta criticità inerenti infiltrazioni da umidità di risalita e/o danni provenienti da altre unità immobiliari o parti condominiali.

Un **fattore di deprezzamento dell'immobile** è quello, invece, della visuale della parte fuori terra (lato nord-est) verso il cortile interno dei fabbricati, prospiciente i garages ed il terrapieno.

Per poter adottare tale procedimento sintetico comparativo è stato necessario acquisire, pertanto, una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare, siti nelle immediate vicinanze, al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto: attraverso altre stime immobiliari di procedure esecutive (RGE 150/2022, RGE 35/2023, etc...), compravendite e annunci immobiliari.

A tale scopo sono state consultate le seguenti banche dati messe a disposizione da:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari–Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2024

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**: CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, **V.MAZZINI**, V.BRIN, FIUME NERA)
- Codice di zona: B5
- Codice di zona: B7
- Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **NORMALE**,

per la Tipologia-**Abitazioni di tipo economico** propone prezzi di mercato compresi tra **€ 700,00/mq ed € 1.300,00/mq** di superficie lorda.

2) Camera di Commercio di Terni - Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - 1° Trimestre 2025, dove per le **Abitazioni** nella zona in esame – **Centro**, stato conservativo – **Abitabile**, si riscontrano dei valori compresi tra **€ 900,00/mq e € 1.150,00/mq** di superficie lorda.

Nella forbice dei valori rappresentati, è stato scelto dalla sottoscritta C.T.U., il **valore medio** previsto dalle sopracitate **quotazioni immobiliari**, **deprezzato di circa il 20%** in considerazione di quanto precedentemente esposto in merito al contesto urbanistico, alle caratteristiche

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

specifiche del fabbricato, sia nella tipologia dell'unità immobiliare (monolocale), nelle finiture interne (buone), nonché nella posizione in cui è ubicato (seminterrato) e della visuale verso il cortile interno/garages.

Si è, pertanto, adottato per l'unità immobiliare di civile abitazione un **valore unitario a mq pari € 800,00 di superficie commerciale lorda**.

La presente valutazione è svolta con riserva: sugli eventuali vizi e difetti non rilevabili al momento del sopralluogo nei tempi normalmente a disposizione; sulla conformità normativa di tutti gli impianti qualora non documentata con allegati alla presente perizia; sulla interpretazione di tutte le norme edilizie ed urbanistiche comunali nell'assenza di progetti esecutivi da esaminare.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il **metro quadro di superficie lorda commerciale** dei vani principali e accessori poi moltiplicato per il rispettivo coefficiente correttivo, dipendente dalla tipologia del vano e dalla destinazione d'uso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare.

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 dalla Camera di Commercio di Terni, riferiti alla zona in cui ricade il bene in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpo:

A. Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Piano seminterrato			
Ingresso-sogg/pranzo-ang.cottura	57,50	€ 800,00	€ 46.000,00
Angolo letto			
Ripostiglio			
Servizio igienico	6,11	€ 800,00	€ 4.888,00
Totale	63,61	€ 800,00	€ 50.888,00

- Valore corpo:	€ 50.888,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 50.888,00
- Valore complessivo diritto e quota: Sig. "...Omissis..." (1/1)	€ 50.888,00

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 o <u>da sostenere</u> e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 7.633,20
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	€ 50,34

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Avv. Chiara Bassanelli
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.700,00
Spese per la redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 41.204,46

che può essere arrotondato per difetto in cifra tonda:
(Euro Quarantunomiladuecento/00)

€ 41.200,00

per diritto e quota: Sig. "...Omissis..." (1/1)

€ 41.200,00

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li 20/08/2025

L'esperto alla stima
Arch. Francesca Bartolucci



Allegati:

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G del Comune di Terni;
- Elaborato grafico dell'unità immobiliare;
- Estratti Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica: sopralluoghi del 17/04/2025 e 10/07/2025

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Avv. Chiara Bassanelli
Perito: Arch. Francesca Bartolucci